



EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 30 octobre 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 : 21

Présents : 16

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

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 4

M. BEN MIHOUB	à	M. RICHARD	M. DOYER	à	M. MAHALI
Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD	M. GILLET	à	M. MAHALI

Absents/excusés : 1

Mme FORTIAS

Nombre de votants (présents + représentés) : 20

DELIBERATION 25-47 Approbation du compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 25 juin 2025	<u>N° 25-47 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 JUIN 2025</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le compte rendu du Conseil d'Administration du 25 juin 2025. 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 :

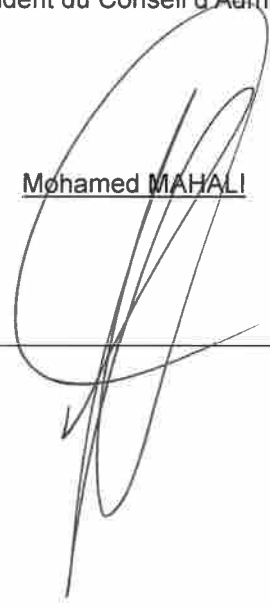
Votes favorables	20	Abstention	0	Votes contre	0
------------------	----	------------	---	--------------	---

Article 1

APPROUVE le compte rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 25 juin 2025.

Le Président du Conseil d'Administration,

Mohamed MAHALI



CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 JUN 2025 COMPTES RENDU

Administrateurs		
Nombre d'Administrateurs en exercice : 21		
Présents	Absents / Excusés	Pouvoirs
Mme BAGHDAD Mme BASS <i>(arrivé à 15 h 28)</i> Mme BERNARDINI <i>(départ à 16 h 40)</i> M. CAVANNA M. DE GEA M. GARCIN M. GILLET Mme KADDOUR M. MAHALI – Président M. MARKOVIC Mme MARTINIANI Mme MATHERON M. MORENO <i>(arrivé à 15h12/départ 16h34)</i> M. RICHARD Mme SIDI DRIS	M. BEN MIHOUB Mme CHENET M. DOYER Mme FORTIAS M. SMAILI Mme VALVERDE	Mme BAGHDAD Mme MATHERON M. RICHARD
13 puis 14 puis 15 puis 14	6	3
Nombre de votants [présents/représentés] : <i>variable (Cf. projets délibération et heures arrivée/départ)</i>		

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 Directeur Général Adjoint Directeur Général Adjoint Directrice des Finances Directrice des Affaires Juridiques Gestionnaire Dir. Aff. Juridiques	M. LOUBEYRE M. MARELLO M. SALI	Représentant de l'Etat Commissaire aux comptes Secrétaire du CSE

M. Mohamed MAHALI, Président, ouvre la séance à 15 H 07.

1) APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EXTRAORDINAIRE DU 6 FEVRIER 2025

M. MAHALI débute la séance par la délibération relative à l'approbation du compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration Extraordinaire du 6 février 2025.

Aucune observation n'est formulée par l'assemblée.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	16	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration Extraordinaire du 6 février 2025.

2) APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 27 MARS 2025

M. MAHALI présente le compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 27 mars 2025.

Aucune observation n'est formulée par l'assemblée.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	16	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Le Conseil d'Administration approuve le compte-rendu de la réunion du Conseil d'Administration du 27 mars 2025.

3) APPROBATION DES COMPTES 2024

M. MORENO rejoint l'assemblée à 15 H 12.

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la délibération relative à l'approbation des comptes pour l'année 2024 et cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI précise que la première partie de la délibération concerne le volet OPH de l'Office et en particulier, la structure d'exploitation.

Les différents produits et charges s'élèvent à 527 108 € pour l'année 2024.

La partie produits 2024 :

Les loyers et charges représentent la partie la plus importante des produits, soit 78 %, après déduction de 5 061 183 € de la RLS.

Mme MONDOLONI informe le Conseil d'Administration que la baisse de la RLS au mois de juin faisant suite à de la publication d'un arrêté, va permettre d'économiser la somme de 600 000 € sur l'année 2025.

Les recettes ont augmenté de 1 790 000 € du fait de la hausse des loyers (2 %) et de la baisse de la vacance.

Une évolution de la cotisation CGLLS permet d'obtenir un produit de 1 308 626 €.

Sur les produits financiers, il y a eu une augmentation de 161 000 € due au maintien du taux du LIVRET A.

Les dégrèvements de la TFPB ont augmenté de 444 000 €.

La vente des terrains Jules Renard, Jean Rostand au Promoteur CONSTRUCTA, et la chaufferie du Fructidor au SITTMAT, a généré une plus-value de 1 303 027 €.

Les reprises sur amortissement et provision ont évolué, et la reprise sur provision pour créance douteuse, due à l'amélioration des impayés de loyers sur l'année 2024, a permis d'augmenter ce poste de 2 854 349 €.

La partie charges 2024

Mme MONDOLONI indique que les charges récupérables s'élèvent à 18 082 000 €, recouvrées à hauteur de 91 %, le reste étant essentiellement lié à la vacance.

Les dépenses sur la maintenance du parc ont augmenté, et plus particulièrement sur la remise en état des logements vacants de 1 181 409 €.

La taxe foncière a augmenté et s'élève désormais à 10 028 482 €.

Les charges de personnel ont été maîtrisées et représentent 3,26 %, incluant l'intéressement, conformément à l'accord collectif mis en place en 2024.

Un accroissement important sur les charges financières est constaté.

Le LIVRET A avec un taux à 3 %, entraîne un accroissement des intérêts d'emprunt.

Une augmentation sur les charges exceptionnelles avec le dossier ATALIAN, contentieux introduit sous l'ère TSH, fait perdre 268 000 €.

L'autofinancement net HLM représente la somme de 7 784 231 €, faisant apparaître ainsi un taux à 13,67 % sur l'année 2024, et 12,39 % sur la moyenne des 3 derniers exercices.

Sur la partie structure financière

La trésorerie s'élevait au 31 décembre 2024 à 38 808 565 €.

22 M€ d'investissements ont été dépensés en 2024, dont 16,5 M€ pour les constructions neuves et acquisitions/améliorations et 5,5 M€ sur l'amélioration du patrimoine existant.

Le stock de dettes financières représente 186 906 579 € au 31/12/2024.

THM a souscrit 9 065 000 € d'emprunts sur l'année pour un remboursement en capital de 4 438 000 €.

Le potentiel financier à terminaison est de 37 643 521 €.

Sur la partie OFS

Aucun produit et aucune dépense, donc un résultat à zéro.

Sur l'affectation du résultat

Le résultat de 527 108,75 € sur l'activité OPH, se découpe avec une activité SIEG et HORS SIEG, décomposé comme suit :

- 2 153 812,94 € sur le HORS SIEG,
- -1 626 704,19 € sur le SIEG.

Il y a une modification du résultat de l'année 2023. Il n'y avait pas eu d'apport au compte « plus-value de cessions immobilières » qui avait été effectué. Il convient de passer une écriture comptable.

M. MAHALI souhaite qu'une précision soit apportée sur le HORS SIEG et cède la parole à Mme GUERIN.

Mme GUERIN explique que l'activité HORS SIEG rassemble la partie commerce et hors logement social conventionné.

M. MAHALI remercie la Directrice Générale et les services de l'Office pour cet état financier.

M. MARELLO rappelle le rôle du Commissaire aux comptes qui consiste à certifier comme réguliers les comptes présentés, ainsi que vérifier et veiller au respect des règles et obligations, mais aussi pour garantir la transparence de l'information.

M. MARELLO précise que les comptes 2024 sont ainsi certifiés réguliers et sincères et reflètent une image fidèle de l'ensemble des opérations qui se sont écoulées au cours de l'exercice.

M. MARELLO rappelle qu'il est également nécessaire de certifier l'OFS.

M. MARELLO salue la bonne maîtrise budgétaire de THM, le respect de l'ensemble des procédures du contrôle interne, et le respect de l'ensemble des ratios prudentiels qui sont réglementaires dans les Offices, l'amélioration des impayés et la baisse de la vacance.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve les comptes annuels et l'analyse financière pour l'année 2024 et affecte le résultat bénéficiaire de l'exercice 2024 de 527 108,75 €, et approuve la modification d'affectation du Résultat 2023.

4) RAPPORT DE GESTION DE LA TRESORERIE AU 30/04/2025

M. MAHALI présente la délibération relative au rapport de gestion de la trésorerie au 30 avril 2025.

M. MAHALI rappelle que le Bureau du Conseil d'Administration a autorisé la Directrice Générale à effectuer des opérations de placements de fonds sur des comptes à termes et également, à réaliser des dépôts à termes.

La Directrice Générale doit rendre compte au Conseil d'Administration de ces actions.

Mme MONDOLONI indique que le montant de la trésorerie s'élevait à la somme de 38 808 565 € au 31/12/2024.

Au 30/04/2025, la trésorerie est à 50 744 771 € à la suite de débloqués d'emprunts sur des opérations neuves livrées en début d'année 2024 : L'OLIVIER et LE PATIO, pour un montant de 8 589 379 €, et un décalage du démarrage de certaines opérations.

Mme MONDOLONI poursuit en indiquant que la stratégie de placement pour un OPH est limitée. Il est autorisé de placer sur des comptes à termes et des livrets A, qui ont permis d'obtenir des intérêts.

M. MAHALI ajoute que dans le cas où des difficultés en matière financière se présenteraient, il serait possible de récupérer ces placements.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration prend acte du présent rapport présentant la gestion de la trésorerie pour l'année 2024 et pour la période du 01/01/2025 au 30/04/2025.

5) CLOTURES FINANCIERES DEFINITIVES D'OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS – AFFECTATION DE FONDS PROPRES

M. MAHALI présente la délibération relative aux clôtures financières définitives des opérations d'investissements.

Il indique qu'il convient de procéder aux clôtures d'opérations lorsque ces dernières sont achevées. La liste des opérations de réhabilitation, d'acquisitions/améliorations et de constructions neuves est annexée à la délibération.

M. SALI fait remarquer que le montant prévu de fonds propres n'a pas été suffisant et de ce fait, il a fallu rajouter 4,2 M d'€ afin de clôturer ces opérations.

Mme MONDOLONI explique que lorsque l'Office envisage une opération de construction, le budget prévisionnel est déterminé avec des fonds propres affectés. Au gré du chantier, des évolutions interviennent et lorsque l'opération est terminée, il est constaté le montant des fonds propres ayant été injecté pour l'opération et cet ajustement nécessite une écriture comptable pour l'acceptation des fonds propres.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve les clôtures financières définitives des 14 opérations figurant dans le tableau joint en annexe, lequel fait apparaître pour chacune des opérations : le prix de revient définitif, les emprunts et les subventions encaissés, la part de fonds propres ; et valide l'affectation des fonds propres utilisés pour ces opérations qui s'élèvent à un montant total de 4 250 495 € pour lequel il convient d'effectuer l'écriture comptable suivante (écriture d'ordre non budgétaire) :

- Débit du compte 110 « report à nouveau » : 4 250 495 €
- Crédit compte 1067 « excédent d'exploitation affecté à l'investissement » : 4 250 495 €.

6) CUS II – SUIVI ANNUEL DE L'AVANCEMENT DES ENGAGEMENTS CUS II EN TERMES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE REHABILITATION

Mme BASS rejoint l'assemblée à 15 H 28

M. MAHALI indique qu'il s'agit du projet de délibération relatif au suivi annuel des engagements de la CUS II. L'ANCOLS avait demandé dans son rapport en 2024, de présenter en Conseil d'Administration un état d'avancement de la CUS II.

M. MAHALI cède la parole à Mme MONDOLONI.

Mme MONDOLONI indique que ce rapport recommandait d'augmenter le nombre de constructions et de réhabilitations, et de présenter tous les ans, une délibération relative à l'état d'avancement des engagements pris dans la CUS.

En ce qui concerne le développement du parc, une mise à jour a été effectuée par rapport au bilan mi-CUS présenté l'an dernier en Conseil d'Administration.

Sur la période, 318 logements ont été construits sur un engagement de 600.

L'opération ANRU « LE GASQUET », est décalée, ainsi que l'opération CRS 59. L'opération en VEFA sur Sainte Musse est en attente. Un dossier sur CARNOULES nécessite du temps, la consultation des entreprises va être lancée, ainsi que pour LA MAURELLE et le PONT DU LAS.

118 logements ont été décalés hors période CUS. Ces opérations seront livrées en 2027.

L'opération « Kauffmann » en QPV près de SAINTE MUSSE ne se réalisera pas.

Il est à noter le coût supplémentaire d'environ 1 M d'€ sur les constructions.

Des études sont en cours sur différents fonciers.

L'Office s'emploie à trouver de nouvelles opportunités.

M. MAHALI poursuit en indiquant que pour la construction, la CUS prévoyait un certain volume mais en raison d'une crise majeure, le secteur de l'immobilier se trouve impacté.

Il est constaté qu'il y a moins de terrains disponibles et moins de constructions. L'Office rencontre les mêmes difficultés que les constructeurs privés. Les prix sont déraisonnables.

L'Office s'oriente vers l'acquisition/amélioration mais cela représente un coût.

M. DE GEA demande si le nombre de logements souhaités est de 600 par an.

Mme MONDOLONI répond par la négative et explique que ce nombre est calculé sur la période des 6 ans, soit 100 logements par an en moyenne.

Mme MONDOLONI poursuit sur le volet réhabilitation des logements.

La CUS II, prévoyait 36,5 millions d'euros pour la réhabilitation des groupes présentés dans la délibération. Aujourd'hui le montant s'élève à 41,8 millions d'euros essentiellement dû aux études menées sur LA CLOSERIE.

Des études de faisabilité sont en cours sur LA RODE, sur BERTHE C et la TOUR DU GERE.

M. GILLET explique que selon les logements, les coûts sont très variables. Il faut être vigilants car les prêts sont contingentés et l'Office utilise ses fonds propres pour les opérations les plus coûteuses. La trésorerie risque d'être dégradée si les coûts des logements sont mal maîtrisés.

M. LOUBEYRE souligne qu'il est judicieux de procéder à des acquisitions/améliorations, car cela permet de recycler du foncier existant.

Le nouveau Préfet de Région a décidé, afin de palier à l'effet de la crise économique, d'augmenter les subventions en PLAI hors VEFA, afin d'encourager les bailleurs sociaux à avoir recours à la maîtrise d'ouvrage directe.

Des bonus de subventions seront possibles en 2025 et seront de 25.000 € par PLAI, passant ainsi de 10.000 € à 35.000 €. Et pour un logement PLUS où actuellement la subvention est nulle, ce bonus sera de 18.000 € par logement.

Pour la démolition/reconstruction, ce bonus sera de 15.000 € par PLAI et de 4.000 € par PLUS.

Des opportunités sont à saisir dans le cas où des opérations sont en prévision, afin de bénéficier de ces bonus de subventions en 2025.

Pour l'année 2026 rien n'est encore défini.

M. SALI souhaite que THM ne perde pas son savoir-faire en laissant aux constructeurs l'ensemble de la réalisation des opérations, et rappelle que l'Office dispose d'équipes compétentes pour les projets d'opérations.

M. MAHALI répond que THM doit s'adapter à la situation économique actuelle.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation du bilan et de la programmation de la production de logements neufs et des opérations de réhabilitations pour la période 2023/2025.

7) THM - APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2024

M. MAHALI précise que ce projet de délibération concerne l'approbation du rapport d'activité 2024.

Mme MONDOLONI indique que la présentation du rapport d'activité est identique à celle de l'an passé.

Mme MONDOLONI énumère les différents volets :

- Garantie de la pérennité de l'organisme
- Diminution des pertes locatives
- Amélioration de la qualité de vie résidentielle
- Augmentation de la satisfaction locataires et demandeurs
- Développement du parc locatif
- Modernisation de l'organisation

M. GARCIN déclare qu'il s'agit d'un très bon rapport mais s'interroge sur les garages et parkings vacants, au nombre de 405, alors que des problèmes de stationnement sont rencontrés dans la commune.

Mme MONDOLONI précise qu'il s'agit essentiellement de parkings situés dans des endroits où apparaissent des problématiques de stationnement.

De la promotion a pourtant été faite. De plus, certains locataires louent une place, refont des télécommandes et en occupent plusieurs gratuitement. Il serait opportun de poser des arceaux sur l'ensemble des places, ce qui a été fait sur certaines résidences mais cela représente un coût.

Mme MONDOLONI poursuit en ajoutant que dans certains ensembles, la configuration des lieux ne favorise pas le sentiment de sécurité.

Une alternative pourrait être envisagée visant à transformer les places de parking en places de garage. La question se pose à nouveau aujourd'hui, et la Direction de la Gestion Locative étudie la possibilité de valoriser ces places vacantes auprès d'entreprises, soit en les commercialisant à la place de l'Office soit en faisant des espaces de stockage.

En ce qui concerne la pyramide des âges, M. GARCIN souligne que dans les 8 années à venir, l'Office va perdre un nombre important d'agents avec un savoir-faire, et indique qu'il sera nécessaire de les remplacer.

M. MAHALI répond que ce phénomène est valable dans toutes les collectivités.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation du Rapport d'Activité 2024, en approuve son contenu et autorise sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

8) ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DE TOULON HABITAT MEDITERRANEE - APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2024

M. MAHALI présente le rapport d'activité 2024 de l'OFS.

Mme MONDOLONI indique que le rapport est concis. Il n'y a eu aucune dépense ou recette sur cette activité, mais des projets ont été étudiés.

L'Office avait candidaté à une opération de BRS sur SIX-FOURS mais THM a été classé en deuxième place.

Les recherches continuent pour se lancer sur un projet, sur un site qui s'y prête.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration prend acte de la présentation du Rapport d'Activité 2024 de l'Office Foncier Solidaire de Toulon Habitat Méditerranée, en approuve son contenu et autorise sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

9) PERSONNEL FONCTIONNAIRE – CREATION DE POSTE ET MISE A JOUR DU TABLEAU DES EFFECTIFS

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la création de postes et la mise à jour du tableau des effectifs pour le personnel fonctionnaire.

Mme MONDOLONI explique qu'il s'agit d'une délibération classique présentée chaque année pour l'avancement des fonctionnaires.

M. SALI précise que le CSE a rendu un avis favorable afin de ne pas bloquer les agents fonctionnaires dans leur possibilité de promotion.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration procède aux créations de postes telles qu'indiquées ci-dessus à compter du 1^{er} juillet 2025 et approuve la création du poste de Technicien principal de première classe et la mise à jour ci-dessus du tableau des effectifs tenant compte des modifications, les crédits correspondants ayant été inscrits au budget de l'exercice.

10) PERSONNEL FONCTIONNAIRE – RATIOS PROMOUVABLES 2025-2027

M. MAHALI présente la délibération relative au personnel fonctionnaire et au ratios promouvables 2025-2027.

Mme MONDOLONI explique que cette délibération fait suite à la délibération relative à l'avancement de grade des personnels fonctionnaires de l'Office afin de permettre d'obtenir un ratio de 100 % entre les personnes éligibles et promouvables.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration se prononce favorablement quant à la reconduction du ratio des agents promouvables précité, à hauteur de 100 % pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2027.

11) LA SEYNE-SUR-MER - TERRAIN « ALTAVILLA » - CONFIRMATION VENTE A L'EPF PACA

M. MAHALI indique qu'il s'agit de la vente du terrain ALTAVILLA à l'EPF PACA situé à LA SEYNE SUR MER, vente déjà évoquée lors des précédents Conseils.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la cession à l'EPF PACA du terrain situé au 71 avenue Pierre Mendès France à la Seyne sur Mer au prix de 650 000 € HT (six cent cinquante mille Euros) considérant que ce prix se situe dans l'intervalle de la marge d'appréciation de la valeur vénale de ce bien déterminée par le Pôle Évaluation Domaniale de la DGFIP, et autorise la Directrice Générale à accomplir toutes les formalités inhérentes à la réalisation de cette vente y compris la signature de tous actes.

12) TOULON - IMPASSE DU ROCHER ROUGE – DEMANDE DE CONSTITUTION D'UN SERVITUDE DE PASSAGE ET DE TREFONDS AU PROFIT DE LA METROPOLE TPM

M. MAHALI explique qu'il s'agit de demande de servitude de passage et de tréfonds par TPM sur l'Impasse du ROCHER ROUGE à TOULON.

M. MAHALI ajoute que TPM est compétent en matière d'eau et afin de pouvoir assurer la continuité publique du réseau d'eau, la Métropole va avoir besoin d'accéder à certains réseaux et donc d'une servitude de passage et de tréfonds.

Mme MATHERON souhaite connaître la localisation cette servitude.

Mme MONDOLONI répond qu'il s'agit des Maisons de Cézanne.

Mme MATHERON ajoute que des problèmes ont déjà été rencontrés sur le réseau d'eau.

M. MAHALI souligne donc l'importance d'accorder cette servitude de passage.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration consent à une servitude de tréfonds telle que détaillée ci-dessus sur la parcelle DR n° 518 appartenant à THM au profit de la Métropole TPM, et de fixer le montant de l'indemnité à percevoir et autorise la Directrice Générale à réaliser toutes les diligences utiles dans ce cadre, y compris la signature de tous actes étant précisé que l'ensemble des frais inhérents à cette demande seront pris en charge par la Métropole.

13) MUTUALISATION DES ACHATS EXTERNALISES AUPRES DE L'UGAP AVEC LA METROPLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

M. MAHALI présente la délibération relative à la mutualisation des achats externalisés auprès de l'UGAP avec la Métropole TPM.

Mme MONDOLONI ajoute que cette mutualisation permettra de bénéficier de réduction de l'ordre de 10 % sur le tarif actuel sur les mêmes prestations proposées par l'UGAP.

M. MAHALI souhaite connaître la durée de cette mutualisation.

Mme MONDOLONI répond que la durée est de 4 ans.

M. GILLET ajoute qu'il est nécessaire de vérifier si les besoins sont compatibles, sinon les remises ne seront pas actées.

Mme MONDOLONI précise qu'en étant sur la plus basse ligne des volumes proposés, il n'y aura pas de remise inférieure à ces 10 %.

M. SALI souhaite savoir ce qui se passera dans l'hypothèse où les 5 M d'€ ne sont pas atteints.

Mme MONDOLONI répond qu'il n'y a aucun risque de ne pas bénéficier du tarif annoncé même si le montant n'est pas atteint, ni par TPM ni par THM. Une étude a été réalisée sur les achats précédents et il s'agit du tarif de base grand compte octroyé à la Métropole.

M. SALI souhaite savoir si les 5 millions d'euros regroupent toutes les administrations confondues, Communes, Métropole et Office.

Mme MONDOLONI explique qu'il s'agit de l'ensemble des membres du groupement.

M. SALI souligne que de plus en plus de délibérations font état d'achats par centrales et une perte de savoir est à prévoir.

M. CAVANNA répond que dans le cadre des marchés publics, dans certaines hypothèses, il est nécessaire de passer par des centrales d'achat afin de faire des économies, et dans d'autres cas, les centrales d'achats ne sont pas sollicitées.

Mme MONDOLONI rappelle que chaque année, le Pôle de la Commande Publique rend compte de son activité, en Commission d'Appels d'Offres, et un compte rendu sur l'usage des centrales d'achats sera établi.

M. MAHALI attire l'attention sur le fait que l'objectif de l'Office et du Conseil d'Administration est de gérer au mieux les finances et faire des économies quand cela est possible.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à solliciter auprès de la Métropole Toulon Provence Méditerranée l'intégration de Toulon Habitat Méditerranée en tant que bénéficiaire de la convention de partenariat avec l'UGAP, et à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de l'adhésion de THM auprès de l'UGAP par le biais de la convention de partenariat liant cet organisme à la Métropole Toulon Provence Méditerranée, étant précisé que la présente délibération sera communiquée à la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

14) AUTORISATION DE RECOURIR A LA CENTRALE D'ACHAT CANUT (Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms)

M. MAHALI indique que cette délibération a trait à l'autorisation de recourir à la centrale d'achat CANUT.

Mme MONDOLONI poursuit en indiquant que l'Office souhaite obtenir un logiciel en particulier, qui concerne la dématérialisation de courrier, etc... qui est moins onéreux sur la CANUT que sur l'UGAP, puisqu'il s'agit d'une centrale d'achat dédiée au numérique.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à recourir à la Centrale d'Achat du Numérique et des Télécoms (CANUT) en vue de procéder à l'acquisition de fournitures ou de services, mais également afin de procéder à la passation de marchés de travaux, de fournitures ou de services, étant précisé que les différentes sollicitations réalisées auprès desdites centrales d'achats, seront portées à la connaissance du Conseil d'Administration lors de la présentation du bilan annuel des actions effectuées dans le cadre de la commande publique.

15) LA CLOSERIE – REHABILITATION DE 275 LOGEMENTS – APPROBATION DU CONTENU DES TRAVAUX, DU PRIX DE REVIENT ET DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNELS

M. MAHALI présente la délibération relative à la réhabilitation de 275 logements sur l'ensemble LA CLOSERIE à TOULON pour l'approbation du contenu des travaux, du prix de revient et du plan de financement prévisionnels.

M. MAHALI précise que le programme prévisionnel prévoit un certain nombre de travaux et les énumère sans que ces derniers n'aient un impact sur les loyers des locataires.

M. MAHALI ajoute que les travaux réalisés sur LA PONCETTE ont été bénéfiques.

Mme MATHERON est très satisfaite qu'aucune augmentation de loyers ne soit appliquée pour les locataires et félicite l'Office pour ces travaux.

Mme MATHERON souhaite savoir pour quel motif la réfection des peintures du bâtiment B n'est pas prévue.

M. CATALAN répond que le bâtiment B est en bon état.

Mme MATHERON souhaite se rendre sur place avec M. CATALAN.

M. MAHALI remercie les services de THM pour la réhabilitation de ces 275 logements.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la Directrice Générale à engager l'ensemble des formalités nécessaires visant à mener à bien le projet de réhabilitation de la Closerie selon les modalités présentées.

16) MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA CALEOL

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une modification du règlement intérieur de la CALEOL.

M. MAHALI reprend la lecture de l'article 7 actuellement rédigé, et poursuit avec la modification présentée au Conseil d'Administration ce jour. THM souhaite modifier la rédaction de cet article afin d'obtenir le quorum avec un minimum de 4 membres pour qu'un vote soit adopté.

M. SALI souhaite savoir s'il peut y avoir des critiques sur le fait qu'il n'y ait que 4 membres votant à la CALEOL.

M. MAHALI répond par la négative et ajoute que depuis des années, il n'y a jamais eu de problème de quorum.

M. DE GEA souhaite savoir si le fait de ne pas pouvoir se faire représenter par un suppléant peut poser problème.

M. MAHALI et Mme MONDOLONI répondent par la négative.

M. RICHARD souligne que le quorum a toujours été atteint sinon les CAL n'auraient pas pu se tenir.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration autorise la modification de l'article 7 du règlement intérieur de la CALEOL selon le libellé présenté dans la délibération.

17) MODIFICATION DE LA CHARTE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

M. MAHALI présente la délibération relative à la charte d'attribution des logements.

M. MAHALI poursuit en indiquant que certains passages de la charte sont modifiés afin de s'adapter à la nouvelle législation.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration approuve les modifications apportées à la charte d'attribution des logements détaillées dans la délibération présentée.

18) L'OPALE – ATTRIBUTION LOCAL ASSOCIATIF – N° 0076 0010

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération concernant l'attribution d'un local associatif sur le groupe l'OPALE à TOULON.

Ce local est vacant depuis le 7 août 2024 et l'Association NANI KARATE CLUB TOULON souhaite le louer.

Mme MATHERON souligne le sérieux du candidat et indique que les enfants seront bien pris en charge.

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 avec l'association NANI KARATE CLUB TOULON aux conditions précitées, pour le local n° 0076 0010 sis l'Opale à TOULON.

19) 22 RUE DE L'HOPITAL – ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL – N° 0080 0005

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération relative à l'attribution d'un local commercial vacant depuis le 12/08/2024 à TOULON, 22 Rue de l'Hôpital pour une activité de pose de prothèses ongulaires et extensions de cils proposée par Mme PASQUIER et Mme BEKADOUR.

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 un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux avec Mme PASQUIER Stella et Mme BEKADOUR Farah pour une activité de pose de prothèses ongulaires et extensions de cils d'une durée de 18 mois renouvelable une fois, pour le local commercial n° 0080 0005 sis à TOULON, 22 Rue de l'Hôpital.

20) LES PIVOINES – ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL N° 1047 0062

M. MAHALI indique que cette délibération a trait à l'attribution du local commercial vacant depuis le 31/01/2025, au bénéfice l'Association DIVERS GENS situé à LES PIVOINES à LA SEYNE-SUR-MER pour une activité d'auto-école par Messieurs Mehdi ESSID et Walid ESSID.

M. MAHALI estime que ce type d'activité en zone QPV est intéressant.

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 un bail dérogatoire aux statuts des baux commerciaux avec Messieurs Mehdi ESSID et Walid ESSID pour une activité d'auto-école de 18 mois renouvelable une fois, pour le local n° 1047 0062 situé à LES PIVOINES à LA SEYNE-SUR-MER, et donne son accord sur la demande de gratuité d'un mois de loyer hors charges formulée par les candidats.

21) L'ESCALE – ATTRIBUTION LOCAL COMMERCIAL – N° 1271 0003

M. MAHALI précise qu'il s'agit d'une délibération concernant l'attribution d'un local commercial à L'ESCALE à LA SEYNE-SUR-MER.

M. MAHALI indique qu'en date du 24 octobre 2024, le local avait été attribué à Mme TAGOURTI, une infirmière qui devait exercer une activité de micro-crèche. L'attribution a été accordée dans l'attente des documents pour exercer cette activité et notamment l'autorisation de la P.M.I.

Aucun retour n'a été fait, et aujourd'hui, une nouvelle candidate se positionne sur le local, Mme Agathe CORRE qui souhaite installer un cabinet pluridisciplinaire centré sur l'accompagnement de l'enfant et de la famille.

M. MAHALI précise qu'il semblerait que Mme TAGOURTI ait obtenu les autorisations administratives.

Il est demandé au Conseil d'Administration de se positionner sur le choix du candidat.

M. DE GEA demande si l'Office est en possession des documents.

Mme MONDOLONI répond par la négative.

Mme BAGHDAD souhaite savoir si un délai supplémentaire peut lui être accordé.

M. MAHALI rappelle que la transmission des documents devait être effective depuis octobre 2024.

Mme MONDOLONI signale que la PMI était défavorable au projet tel qu'il était proposé. THM a participé à une réunion sur site où la PMI était présente et ils ont refusé le projet.

Il a donc été décidé de ne pas republier l'annonce mais d'étudier les demandes et de les instruire. Dans la mesure où le loyer est d'environ 2.000 € mensuels, l'Office perd de l'argent si ce local n'est pas loué.

Le projet a été retravaillé et la PMI l'accepterait aujourd'hui. Mais aucun justificatif n'a été à ce jour produit.

Mme MATHERON explique que Mme TAGOURTI lui a rendu visite et a indiqué avoir toutes les autorisations mais ne comprenait pas que THM n'avait pas les dossiers alors qu'elle les avait envoyés.

Mme SIDI DRISS souhaite savoir de quelle façon l'Office a obtenu la confirmation que Mme TAGOURTI détenait les autorisations et depuis quelle date.

M. MAHALI répond que cette information a été communiquée de façon orale.

Mme MONDOLONI ajoute que cela a été communiqué après l'envoi du dossier, il y a quelques jours.

M. CAVANNA propose qu'un délai de 8 jours soit laissé à cette personne pour transmettre tous les documents.

M. GILET revient sur les propos de M. CAVANNA et estime qu'un délai de 8 jours pourrait lui être accordé pour déposer les documents. Mais il est aussi nécessaire de s'interroger, par rapport à la situation du local, du besoin de l'activité qui peut être mise en place entre l'activité de micro-crèche et le cabinet pluridisciplinaire.

M. MAHALI estime que quelle que soit l'activité qui sera installée, c'est un plus pour le quartier.

M. MAHALI sollicite Mme PRANDT afin de savoir s'il est possible de voter aujourd'hui l'attribution du local à Mme CORRE dans l'hypothèse où Mme TAGOURTI ne fournirait pas les documents dans le délai fixé.

Mme PRANDT indique que le Conseil d'Administration peut fixer le délai dans lequel Mme TAGOURTI pourrait remettre les pièces et à l'issue du délai, si ces dernières n'étaient pas transmises, procéder à l'attribution du local à Mme CORRE.

M. RICHARD propose d'effectuer une attribution suspensive avec un délai de 8 jours.

M. GARCIN s'oppose à l'attribution du local à Mme TAGOURTI et estime que le délai d'un an pour présenter les documents n'a pas été respecté. L'Espace santé plébiscité est capital, et les services proposés par Mme CORRE sont d'autant plus importants.

M. MAHALI estime que l'activité de micro-crèche est intéressante car le taux de chômage dans le quartier est élevé, et cela permettrait à certains parents de laisser leurs enfants afin de pouvoir démarrer un emploi.

L'activité pluridisciplinaire proposée par Mme CORRE est sous conditions que tous les intervenants soient trouvés pour proposer ces services.

M. SALI estime qu'il est nécessaire de laisser un délai de 8 jours pour que Mme TAGOURTI transmette tous les documents, et demande si pour Mme CORRE, d'autres locaux peuvent lui être proposés dans le quartier.

Mme MONDOLONI précise qu'il y a peu de locaux disponibles sur ce site.

M. MAHALI propose que le Conseil d'Administration attribue le local à Mme CORRE sous réserve que Mme TAGOURTI ne remette pas les documents complets avant la date fixée par les services de THM.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration confirme l'attribution du local n° 1271 0003 situé au sein de l'ensemble immobilier L'ESCALE à Mme Nejla TAGOURTI aux fins d'y exercer une activité de micro-crèche, selon les termes de la délibération n° 24-46 du 24 octobre 2024, sous réserve de la production, par cette dernière, sous 8 jours à compter de la signification adressée par les services de THM (courriel ou LRAR), d'un dossier complet comportant toutes les autorisations nécessaires à l'ouverture d'une micro-crèche.

A défaut de production par Mme Nejla TAGOURTI du dossier complet visé à l'article 1, dans le délai imparti, l'attribution du local n° 1271 0003 sis groupe L'ESCALE, sera effectuée au profit de Mme Agathe CORRE pour une activité de cabinet pluridisciplinaire de professionnels de santé spécialisés dans l'enfance pour une durée de 18 mois renouvelable une fois sur la même période pour un loyer annuel de 23 952 € hors taxes et charges, soit 1 996 € mensuels.

Départ de M. MORENO à 16 h 34

22) ADMISSIONS EN NON-VALEUR - 1^{ER} SEMESTRE 2025

M. MAHALI indique que cette délibération concerne les admissions en non-valeur du premier semestre 2025.

Mme MONDOLONI attire l'attention sur une question qui avait été posée lors de la séance du Bureau et explique que lorsqu'il est fait mention du libellé « pas d'identité », il s'agit des squats pour lesquels l'identité des occupants n'est pas connue.

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

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

Le Conseil d'Administration admet en non-valeur la somme de 1 419 076,24 €, et autorise la Directrice Générale à statuer sur les présentes admissions en non-valeurs des créances dont le recouvrement est considéré comme compromis.

INFORMATION – Mise en place d'un code de conduite - politique cadeaux

M. MAHALI présente la note informative relative à la mise en place d'un code de conduite sur la politique cadeaux suite aux consignes de l'Agence Française Anti-corruption.

Mme PRANDT poursuit en indiquant que THM souhaite se doter d'une politique cadeau dans le cadre des lois SAPIN qui visent à lutter contre la corruption. En qualité d'établissement public, la mise en place de ce dispositif est nécessaire au sein de l'Office.

Celui-ci va s'adresser au personnel de THM. Il s'agit de formaliser les choses afin que le personnel soit sensibilisé quant aux types de cadeaux acceptables et ceux qui ne le sont pas.

Il a été décidé que les cadeaux acceptables seraient d'une valeur inférieure ou égale à 100 €, à raison d'une à deux fois par an maximum.

Ces derniers doivent être offerts loin des appels d'offres et des négociations, tout en restant dans le caractère légal.

Les cadeaux non acceptables sont ceux d'une valeur supérieure à 100 €, offerts de façon récurrente dans l'année, à proximité d'un appel d'offre ou d'une négociation, qui impliquerait une contrepartie directe ou indirecte.

Ces derniers doivent être refusés, offerts à une association ou mis en commun pour être tirés au sort lors d'une tombola.

Ils doivent être portés à la connaissance de la Direction Générale et figurer dans un registre spécifique tenu à cet effet.

Les frais de déplacements pris en charge par des tiers doivent avoir uniquement une connotation professionnelle. Ils doivent être raisonnables et approuvés à l'avance par la Direction Générale et la hiérarchie de l'employé de THM.

Mme PRANDT souligne l'interdiction de prise en charge de frais pour les membres de la famille ou amis d'un employé de l'organisme.

Le document a été validé par le CSE et sera destiné au personnel de THM.

Mme MONDOLONI ajoute que ce type d'information fait partie d'une cartographie des risques auxquels les agents sont sensibilisés.

M. MAHALI précise que cette politique s'adresse également aux administrateurs.

Départ de Mme BERNARDINI à 16h40.

M. GILLET estime que ce travail est bénéfique et c'est un progrès par rapport à la situation actuelle où il n'y avait pas de prescription dans ce domaine.

Les dispositifs mis en place devraient toutefois être complétés, comme « offert à une association » et ajouter « indépendante du personnel ».

Mme MONDOLONI répond que cela est précisé.

M. GILLET poursuit aussi pour la tombola, il faut que cela soit mis en jeu en dehors des membres du personnel.

Mme MONDOLONI déclare que la tombola est à destination des salariés, il ne faut tout simplement pas qu'il y ait de lien direct entre celui qui fait le cadeau et celui qui le reçoit.

M. GILLET ajoute qu'il serait opportun de s'accorder avec les autres communes ayant mis en place ce type de politique afin d'harmoniser le montant des valeurs.

Le Conseil d'Administration prend acte de la présente information.

INFORMATION – Mise en place d'une procédure et d'un outil d'alerte éthique

M. MAHALI présente la note informative relative à la mise en place d'une procédure et d'un outil d'alerte éthique.

Mme MONDOLONI cède la parole à M. SCHWAB, Directeur des Ressources Humaines.

M. SCHWAB qui a rejoint l'Assemblée, explique qu'il s'agit du signalement effectué par les lanceurs d'alerte ayant donné lieu à des législations.

THM est concerné dans le cadre du dispositif de la loi SAPIN, qui prévoit un cadre juridique pour les lanceurs d'alerte, une définition légale, et un régime protecteur, à destination des entreprises privées et des établissements publics.

L'Agence Française Anti-corruption recommande d'être facilitateur et d'aller dans le sens de la démarche de l'Office sur les atteintes à la probité et les conflits d'intérêts.

L'Office a choisi de mettre en place une procédure interne et un outil.

La personne qui effectue le signalement peut être un salarié, un prestataire, un locataire, un administrateur. Cela va concerner des faits qui se sont produits ou vont se produire.

Les garanties associées, sont une confidentialité et une protection civile et pénale.

Le statut est exigeant et ne doit pas être hors d'application du champ du dispositif. Il doit porter atteinte à l'intérêt général et avoir un caractère sérieux (éléments, témoignages, photos...).

Le signalement peut être externe ou interne.

Une plateforme dédiée nommée WHISTLEBLOWER recevra les signalements.

A la suite d'un signalement, le lanceur d'alerte recevra un code unique afin de disposer d'une traçabilité suite à son dépôt.

Cette plateforme est certifiée par l'Etat.

La gestion de cette alerte est encadrée par des délais, 3 jours pour accuser réception et 3 mois pour traiter l'information.

Une communication interne et externe va être faite.

Le Conseil d'Administration prend acte de la présente information.

INFORMATION – Engagement de THM dans une action collective initiée par la Fédération Nationale des OPH à l'encontre d'Action Logement Groupe

Mme MONDOLONI explique qu'il s'agit d'un recours gracieux que THM s'apprête à engager auprès d'ACTION LOGEMENT.

Mme MONDOLONI souligne qu'elle est autorisée à ester en justice mais précise qu'il s'agit toutefois d'ACTION LOGEMENT.

La Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FNOPH) a lancé une procédure contentieuse contre ACTION LOGEMENT qui a été discriminante au profit de ses propres filiales à qui une partie des fonds collectés ont été reversés, ce qui a défavorisé les Offices HLM.

Le Tribunal a jugé qu'ACTION LOGEMENT était en faute, a cassé la circulaire leur servant de base à la distribution des fonds, a débouté la FNOPH sur le paiement d'un préjudice, puisqu'elle n'a pas subi de préjudice direct mais estime que chaque Office a perdu des chances d'obtenir des subventions lors d'opérations.

THM s'apprête comme d'autres Offices, à lancer ce recours gracieux auprès d'ACTION LOGEMENT financé par la FNOPH.

Un document est à compléter et sera ensuite transmis à une avocate mandatée par la Fédération des HLM qui se chargera de transmettre à ACTION LOGEMENT l'ensemble des demandes en réparation.

Un protocole transactionnel pourrait être signé avec les Offices.

Mme MONDOLONI souligne l'importance de cette information, pour les démarches qui seront engagées à l'encontre d'ACTION LOGEMENT sur ce sujet.

M. MAHALI remercie les participants et lève la séance à 16 H 55.