



# Rapport d'Activités 2022

## ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE



**Toulon Habitat Méditerranée**  
*OPH de la Métropole Toulon Provence Méditerranée*

# SOMMAIRE



***Préambule*** *page 3*

**I –L’OFS en quelques dates** *page 4*

**II –Les activités de l’OFS en 2022** *page 4*

**III –Les projets à l’étude en 2022** *page 5*

**IV –L’OFS THM en quelques chiffres** *page 6*

**V –Les temps forts** *page 7*

**VI –Les perspectives** *page 8*

# Préambule

De Christel *MONDOLONI*, Directrice Générale

Voici le premier Rapport d'Activité de l'Office Foncier Solidaire de Toulon Habitat Méditerranée.

L'obtention de l'agrément OFS du Préfet de Région le 3 août 2022, nous permet désormais d'acquérir du foncier en vue de la construction de logements à prix abordables, et de disposer d'un outil efficace, anti-spéculatif, pour soutenir la location et l'accession à la propriété pour les ménages modestes.

L'OFS Toulon Habitat Méditerranée constituera un nouvel outil destiné à réduire le prix des logements et à encadrer les reventes sur le long terme. Il apportera une réponse nouvelle aux besoins d'accession des ménages et favorisera le parcours résidentiel.

Tout comme la structure THM dans son activité locative, la Direction Générale est assurée en 2022 par Monsieur Daniel NOTARI, et la Présidence du Conseil d'Administration par Monsieur Mohamed MAHALI.

**Effectif de THM** : 304 agents au 31/12/2022.



# I- L'OFS THM en quelques dates



Le 24 juin 2021, délibération n°21-52 sollicitant l'autorisation de principe de création d'un organisme foncier solidaire.

Le 21 octobre 2021, délibération n°21-70 portant adjonction au règlement intérieur du Conseil d'Administration,

Le 21 décembre 2021, délibération n°21-84 portant approbation du budget 2022 intégrant le budget de l'OFS THM,

Le 3 août 2022, obtention de l'arrêté portant l'office public de l'habitat TOULON HABITAT MEDITERRANEE en tant qu'organisme foncier solidaire.

**Désormais, THM dispose d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) dénommé OFS THM, sous forme intégré à l'OPH.**

## II- Les activités de l'OFS THM en 2022

L'OFS TOULON HABITAT MÉDITERRANÉE a mis en place plusieurs partenariats à savoir :

### **Assistance à Maitrise d'ouvrage OFS :**

Mission cadre de conseils, d'assistance opérationnelle pour :

- L'obtention de l'agrément OFS
- La réalisation de logements en neuf en BRS ACCESSION
- La commercialisation des logements en BRS ACCESSION

Le marché a été obtenu par le prestataire GISC (Groupe Immobilier Stéphane Charasse).

## Commissaire Aux Comptes :

Avenant à titre gracieux au marché n° 17066/06 2021 du Commissaire aux Comptes GRANT THORTON pour la certification des comptes 2022 de l'OFS THM.

## Partenaires financiers :

Des réflexions sont engagées pour associer des notaires et des acteurs financiers (Banque des Territoires ou autres établissements bancaires). En effet, il apparaît nécessaire de créer un partenariat sur les premières opérations avec un organisme bancaire pour soutenir les acquéreurs potentiels dans l'achat d'un bien en BRS. Pour ce faire, des contacts ont été pris avec la Banque Postale et le Crédit Municipal.

## III- Les projets à l'étude en 2022

### A – OPÉRATION SAINT-MANDRIER (6 LOGEMENTS EN COLLECTIF) - PROJET ABANDONNÉ

Une première opération en VEFA avec ICADE était programmée sur l'avenue Fliche Bergis à St Mandrier (6 logements collectifs). Ce site avait été identifié comme une opportunité foncière à l'échelle communale pour accueillir une opération d'habitat de mixité sociale. Situé à l'entrée du village de Pin Rolland et d'une surface de 2 315 m<sup>2</sup>, le tènement est à proximité de la RD18, axe de desserte majeur qui permet de relier la presqu'île de St Mandrier au reste du territoire métropolitain (équipements, services, grands axes de communication...).

Le programme devait se composer de : 1 T2 / 2 T3 / 2 T4 et 1 T5.

Toutefois, l'opération ne sera pas réalisée en raison de la configuration du projet et de sa localisation.



## **B – FOCUS OPÉRATION LA MAURELLE (7 LOGEMENTS INDIVIDUELS)**

Une nouvelle opération est à l'étude sur un foncier appartenant déjà à l'Office pour une réalisation de 7 logements en BRS, en maîtrise d'ouvrage directe sur l'emprise foncière du groupe « La Maurelle ». Situé à l'entrée des Sablettes, station balnéaire de la Seyne/Mer, la Maurelle est une résidence de 262 logements répartis en 7 bâtiments. Un délaissé situé sur l'emprise foncière pourrait permettre de réaliser une opération de 7 villas type 4 de 85m<sup>2</sup>.

Pour autant, les prospections et les réflexions continuent pour cibler d'autres opérations.

## **IV- L'OFS THM en quelques chiffres**

### **Budget & résultat**

Un résultat négatif au 31/12/2022 de – 27 000 €.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'affecter le résultat déficitaire de 27 000 € en report à nouveau.

### **Ratios de structure**

- Couverture de l'actif par les capitaux permanents

Ce ratio a pour objectif de mesurer le rapport entre les investissements nets réalisés par l'organisme et les moyens financiers internes et externes dont il dispose pour couvrir ces immobilisations.

- Actif immobilisé/capitaux permanents → 0 %.
- Capitaux propres/capitaux permanents → 0 %.

Il s'agit d'évaluer le pourcentage des ressources internes par rapport aux capitaux permanents dont l'organisme dispose pour financer les investissements.

- Coût moyen d'endettement. Charges financières/dettes financières → 0 %.

### **Ratios d'autofinancement net Hlm**

Négatif : (Pas de produit)



## V- Les temps forts

### **PARTICIPATION AUX 4ÈMES JOURNÉES DU RÉSEAU DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE.**

Rendez-vous annuel des Organismes de Foncier Solidaire (OFS) en France, les Journées du Réseau des OFS, organisées par Foncier Solidaire France, sont de véritables temps d'échanges et de construction face aux problématiques du foncier solidaire en France. Le succès des trois premières éditions qui se sont tenues à Lille (2018), Rennes (2019) et Anglet (2021), témoigne de l'intérêt grandissant des différents acteurs de l'habitat et de l'accession sociale pour le modèle des OFS/BRS.

Placée sous le thème « *Le défi de l'opérationnel* », la 4ème édition a eu lieu les 1<sup>er</sup> et 2 décembre à l'Hôtel de Ville de Paris à l'invitation de la Foncière de la Ville de Paris. Inflation, solvabilisation des ménages, vie du modèle OFS/BRS dans le temps, lutte contre la spéculation foncière, perspectives de développement ont été parmi les sujets portés lors des plénières et ateliers de ces 2 journées. Un représentant de l'OFS THM était présent lors de ces journées.

Ces journées s'adressent aux OFS déjà agréés, aux OFS en cours de constitution mais aussi à tous les professionnels et collectivités locales intéressés et/ou impliqués dans le développement des OFS. Elles permettent à la fois aux parties-prenantes de réaffirmer l'utilité sociale et le caractère innovant du modèle OFS/BRS, tout en accompagnant son développement dans un contexte économique particulier.



## VI- Les perspectives

Même s'il est décalé dans le temps, l'objectif prévu dans le projet stratégique de l'OFS THM consistant à atteindre un volume de production de 6 à 8 logements la première année et de 12 à 16 logements les années suivantes, reste d'actualité.

En effet, malgré un contexte économique compliqué, THM tient à développer son dispositif OFS car il offre une nouvelle étape dans le parcours résidentiel entre le parc locatif privé ou social et l'accession libre. Le suivi des ménages acquéreurs au long cours nous permettra d'examiner dans quelle mesure le BRS répond à la demande du territoire et d'adapter notre stratégie.



### **OFFICE FONCIER SOLIDAIRE Toulon Habitat Méditerranée**

Le Saint-Matthieu  
Avenue Franklin Roosevelt – BP 1309  
83076 – Toulon Cedex

04-94-03-85-00

[www.thmed.com](http://www.thmed.com)

