



# EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

## Séance du 25 juin 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 : 15

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

#### Absents/excusés ayant donné pouvoir : 3

Mme CHENET	à	Mme BAGHDAD	Mme VALVERDE	à	M. RICHARD
M. SMAILI	à	Mme MATHERON			

#### Absents/excusés : 3

M. BEN MIHOUB	M. DOYER	Mme FORTIAS
---------------	----------	-------------

### Nombre de votants (présents + représentés) : 18

<b>DELIBERATION 25-32</b>  OFS de THM Approbation rapport d'activité 2024	<p><b><u>N° 25-32 – ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DE TOULON HABITAT MEDITERRANEE - APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2024</u></b></p> <p>Mesdames, Messieurs,</p> <p>Monsieur le Président présente le rapport suivant :</p> <p>Le 3 août 2022, Toulon Habitat Méditerranée a été agréé Organisme Foncier Solidaire (OFS) par le Préfet de Région. Pour rappel, un Office Foncier Solidaire a pour objectif de développer une offre de logements en accession, durablement abordable. Le principe fondamental d'une acquisition en BRS (Bail Réel et Solidaire) est la dissociation du bâti (construction) et du sol (foncier ou terrain sur lequel est construit le logement).</p> <p>Le contrôle de l'activité et du fonctionnement d'un OFS, conformément aux dispositions de l'article R329-12 du Code de l'Urbanisme, relève des attributions du Préfet qui a délivré l'agrément et s'effectue principalement par le biais du rapport d'activité annuel. Ce rapport</p>
--	--

d'activité est ainsi transmis au plus tard le 30 juin de chaque année, suivant la clôture de l'exercice précédent, au Préfet de Région et à chacun des Préfets des Départements dans lesquels intervient l'OFS.

Le rapport qui est présenté retrace l'activité 2024 de l'OFS de THM et comporte les éléments suivants :

- Préambule
- Les projets à l'étude en 2024
- Temps forts
- Perspectives

Il est en conséquence proposé au Conseil d'Administration de prendre acte du Rapport d'Activité 2024 de l'OFS de Toulon Habitat Méditerranée, d'en approuver le contenu et d'autoriser la diffusion auprès des partenaires institutionnels.

**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 :

<b>Votes favorables</b>	<b>18</b>	<b>Abstention</b>	<b>0</b>	<b>Votes contre</b>	<b>0</b>
-------------------------	-----------	-------------------	----------	---------------------	----------

**Article 1**

**PREND ACTE** de la présentation du Rapport d'Activité 2024 de l'OFS de Toulon Habitat Méditerranée.

**Article 2**

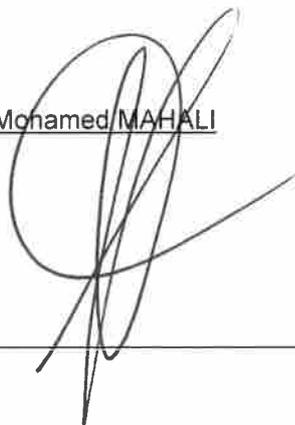
**APPROUVE** le contenu.

**Article 3**

**AUTORISE** sa diffusion auprès des partenaires institutionnels.

 Le Président du Conseil d'Administration,

Monamed MAHALI





# **Rapport d'activité 2024**

## **ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE**

**BRS**  
BAIL RÉEL SOLIDAIRE



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

# Préambule

De Christel *MONDOLONI*, Directrice Générale

Voici le 3<sup>ème</sup> Rapport d'Activité de l'Office Foncier Solidaire de Toulon Habitat Méditerranée depuis l'obtention de l'agrément OFS du préfet de Région le 3 août 2022 qui nous permet désormais d'acquérir du foncier en vue de la construction de logements à prix abordables, et ainsi de disposer d'un outil efficace, anti-spéculatif, pour soutenir la location et l'accession à la propriété pour les ménages modestes.

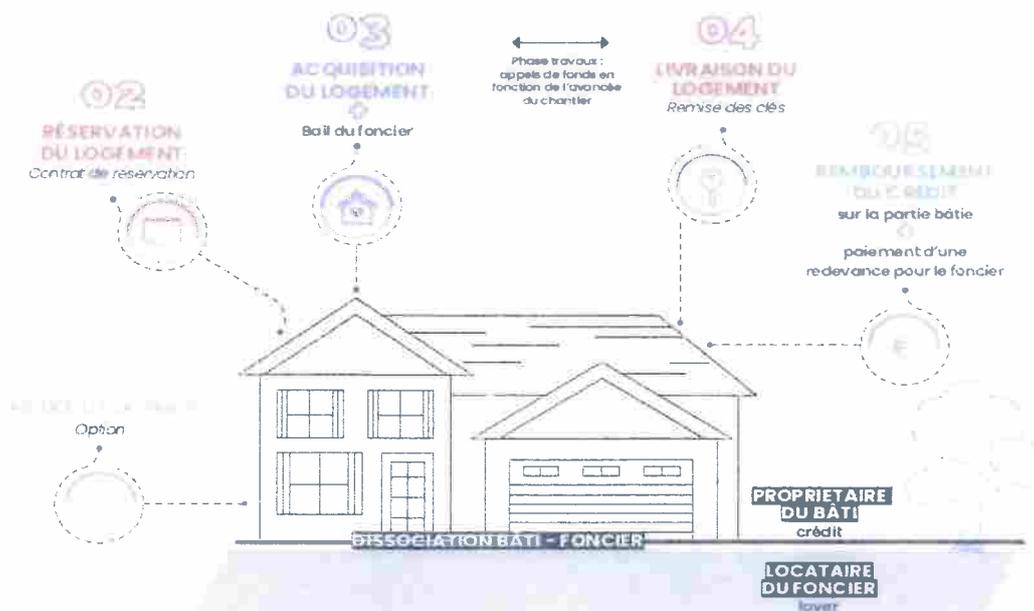
L'OFS Toulon Habitat Méditerranée constitue un nouvel outil destiné à réduire le prix des logements et à encadrer les reventes sur le long terme. Il est destiné à apporter une réponse nouvelle aux besoins d'accession des ménages en favorisant le parcours résidentiel.

Tout comme la structure THM dans son activité OPH, la Direction Générale de l'OFS a été assurée en 2024 par Madame Christel *MONDOLONI* sous la Présidence de Monsieur Mohamed *MAHALI*.

**Effectif de THM (OPH+OFS) : 304 agents au 31/12/2024.**

## DEVENIR PROPRIÉTAIRE DU BÂTI ET LOCATAIRE DU FONCIER

Les différentes étapes d'achat avec le Bail Réel Solidaire :



# I- Les projets à l'étude en 2024

## FOCUS OPÉRATION SIX FOURS / HOIRS NORD (26 LOGEMENTS COLLECTIFS)

Un appel à projet a été lancé au 2<sup>nd</sup> semestre 2023 par l'Etablissement Public Foncier PACA (EPF) sur un foncier situé sur la commune de Six-Fours pour une opération d'une surface de plancher de 5600 m<sup>2</sup>, soit 80 logements répartis comme suit :

- ✓ 35 % LLS (dont 37,4 % PLAI)
- ✓ 32,5 % BRS (soit 26 logements)
- ✓ 32,5 % en accession libre à la propriété

THM a intégré un groupement d'entreprises dont COGEDIM était le mandataire pour faire acte de candidature sur la partie BRS. Une offre a été remise et des auditions sur ladite offre ont été effectuées à l'automne 2024.

A la suite de ces auditions, le groupement dont THM faisait partie a été informé en date du 06/02/2025 qu'il avait malheureusement été classé à la deuxième place.

**OAP n°5 : sous-secteur 1AUh3, les Hoirs Nord**

Cette zone se situe à 1100m de l'axe de la mer. Cette proximité en fait un lieu privilégié de densification du tissu urbain et de logements résidentiels. L'objectif principal de l'opération est de créer un lieu de vie de qualité en intégrant les enjeux de gestion des franges de site et agencés sur les végétaux pour assurer une bonne cohabitation avec les besoins paysagers existants. Afin de garantir la cohésion d'ensemble de l'opération, une série de principes d'insertion paysagère portant sur une surface maximum de 5000m<sup>2</sup> devront être réalisés. Dans une logique de mixité sociale, 50% des logements créés sur la zone devront être des logements sociaux.

Surface de la zone : 1 ha

**Illustration des principes de l'OAP**



**Principes d'insertion paysagère**

- Arrangement végétal en limite de site afin d'assurer une transition avec les quartiers existants voisins.
- Réalisation d'un accompagnement paysager en limite de site de manière interne au site.

**Principes de composition urbaine**

- Construction à structure standardisée.
- Architecture classique : logements collectifs en 3+2 avec possibilité de 1+2.
- Densité maximale de 70 log/m<sup>2</sup>.
- Présence de logements résidentiels : 15 logements.

**Principes de maillage**

- Connexion visuelle à créer sur le principe d'une route à sens unique en limite de site, sur la frange des Plages, qui sera au Sud depuis la future promenade et aménager sur la frange des Plages et une route vers le Nord.

**PLU de Six-Fours-les-Plages**

**Annexe**

**Périmètre**

## II- Les temps forts

### PARTICIPATION AUX 6ÈMES JOURNÉES DU RÉSEAU DES ORGANISMES DE FONCIER SOLIDAIRE.

Les **Journées du Réseau des Organismes de Foncier Solidaire (OFS)**, organisées chaque année par **Foncier Solidaire France**, sont des temps forts d'échange et de réflexion sur les enjeux du foncier solidaire en France. Après le succès des éditions précédentes, la **6e édition** s'est tenue à **Nantes les 3 et 4 décembre 2024**.

#### Temps forts

##### **Journée du 3 décembre : enjeux et perspectives du BRS**

La première journée a débuté par des interventions de Michel Ménard, président du Département de Loire-Atlantique, et de Pascal Pras, vice-président de Nantes Métropole, soulignant le rôle central des collectivités dans la mise en œuvre du BRS. Des plénières ont abordé l'actualité du BRS, les évolutions du dispositif et son impact sur l'accès au logement abordable. Des ateliers thématiques ont permis d'approfondir des sujets tels que l'accompagnement bancaire des ménages, l'intégration du BRS dans les politiques locales de l'habitat et la gestion des reventes de logements en BRS.

##### **Journée du 4 décembre : visites de projets emblématiques**

La seconde journée a été consacrée à la découverte de projets concrets intégrant le BRS. Les participants ont visité plusieurs quartiers en développement à Nantes, notamment la ZAC Île-de-Nantes et la ZAC Mellinet. Une attention particulière a été portée au quartier Grand Bellevue à Saint-Herblain, où le programme "Bel Horizon" propose des logements en BRS à des prix 30 à 40 % inférieurs au marché. Ces visites ont illustré la diversité des applications du BRS, tant en construction neuve que dans la réhabilitation de l'existant.

Ces rencontres ont permis de dresser un état des lieux du BRS en France, avec 1 858 logements déjà livrés et un objectif de près de 16 500 d'ici 2027. Elles ont également mis en lumière les défis à relever pour renforcer ce dispositif, notamment en matière de financement, de réglementation et de sensibilisation des acteurs locaux.



## II- Le bilan financier 2024

Compte tenu des difficultés rencontrées dans la réalisation des projets envisagés, l'exercice comptable 2024 n'a fait apparaître aucun produit ni charge au titre de l'activité BRS.

Le résultat comptable est donc nul sur l'année 2024.

## III- Les perspectives

Dans le cadre de ses prospections, l'OFS THM a identifié une opportunité foncière sur le territoire de la Métropole Toulon Provence Méditerranée pouvant accueillir une opération d'habitat en accession via le BRS de 10 logements de type villas T4, en maîtrise d'ouvrage directe. Des discussions et négociations sont en cours avec la commune concernée.

Des réflexions sont également en cours sur une éventuelle requalification de certains bâtis appartenant à THM, en vue de les transformer en biens commercialisables en BRS.

Bien que décalé dans le temps, l'objectif fixé dans le projet stratégique de l'OFS de THM – à savoir produire entre 6 et 8 logements la première année, puis 12 à 16 logements les années suivantes – reste d'actualité.

Malgré un contexte économique tendu, THM réaffirme sa volonté de développer le dispositif OFS, qui constitue une étape complémentaire dans le parcours résidentiel, entre le logement locatif et l'accession libre.

Le suivi dans le temps des ménages accédants permettra d'évaluer l'adéquation du BRS avec les besoins locaux et d'ajuster notre stratégie en conséquence.

### OFFICE FONCIER SOLIDAIRE Toulon Habitat Méditerranée

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

04-94-03-85-00

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

