



Rapport d'activité 2024

ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE



Toulon Habitat Méditerranée

OPH de la Métropole Toulon Provence Méditerranée

Préambule

De Christel *MONDOLONI*, Directrice Générale

Voici le 3^{ème} 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.

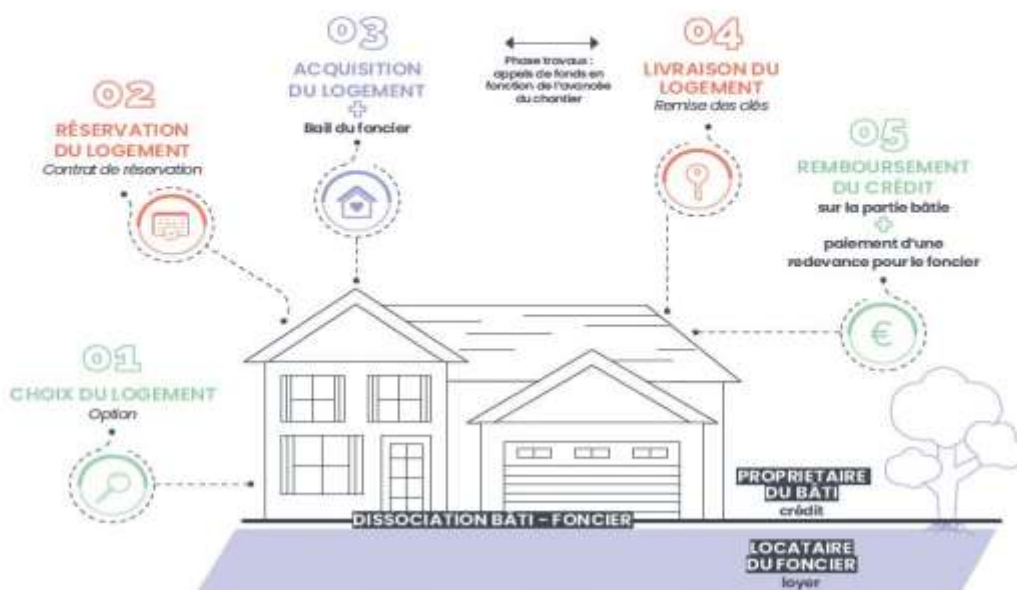
L'OFS Toulon Habitat Méditerranée constitue un nouvel outil destiné à réduire le prix des logements et à encadrer les reventes sur le long terme. Il est destiné à apporter une réponse nouvelle aux besoins d'accession des ménages en favorisant le parcours résidentiel.

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

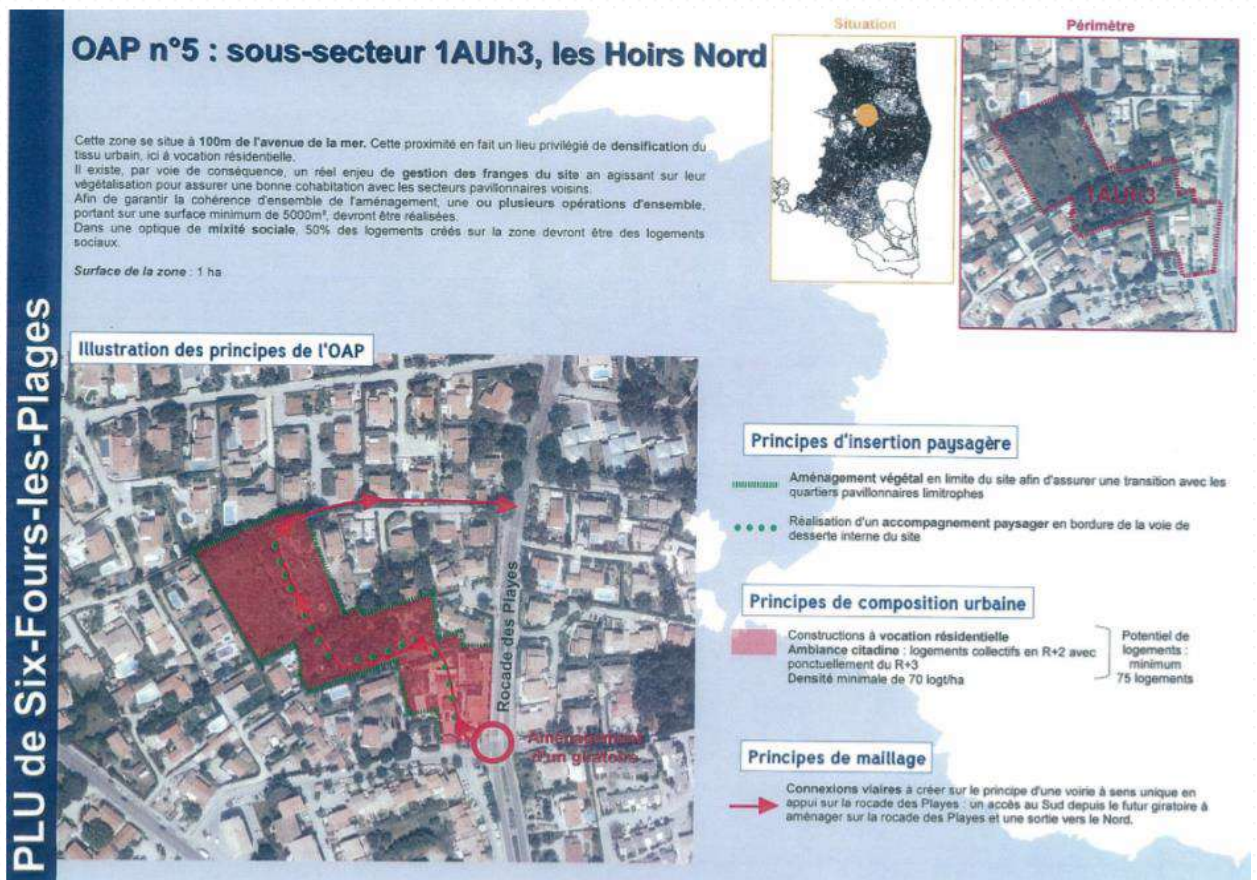
FOCUS OPÉRATION SIX FOURS / HOIRS NORD (26 LOGEMENTS COLLECTIFS)

Un appel à projet a été lancé au 2nd 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 m², 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.



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

04-94-03-85-00

www.thmed.com

