



Organisme Foncier Solidaire

Rapport d'activité 2025



Préambule

Christel MONDOLONI
Directrice Générale

Le présent document constitue le quatrième Rapport d'Activité de l'Office Foncier Solidaire (OFS) de Toulon Habitat Méditerranée depuis l'obtention de son agrément par le Préfet de Région, le 3 août 2022.

Cet agrément autorise désormais l'OFS à acquérir du foncier en vue de la réalisation de logements à prix maîtrisés et à mobiliser un dispositif efficace de lutte contre la spéculation, au service du développement de l'offre locative et de l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes.

L'OFS Toulon Habitat Méditerranée s'inscrit ainsi comme un outil structurant permettant de réduire le coût du logement, tout en encadrant durablement les conditions de revente. À ce titre, il apporte une réponse innovante et pérenne aux besoins d'accession des ménages et contribue à fluidifier les parcours résidentiels sur le territoire.

Après plusieurs années de prospection et d'études, un premier projet a pu être concrétisé sur la commune d'Ollioules. Cette opération, aujourd'hui bien engagée, fait l'objet d'un accompagnement par une assistance à maîtrise d'ouvrage, mobilisée pour toute la durée du projet afin d'en garantir la qualité et la sécurisation.

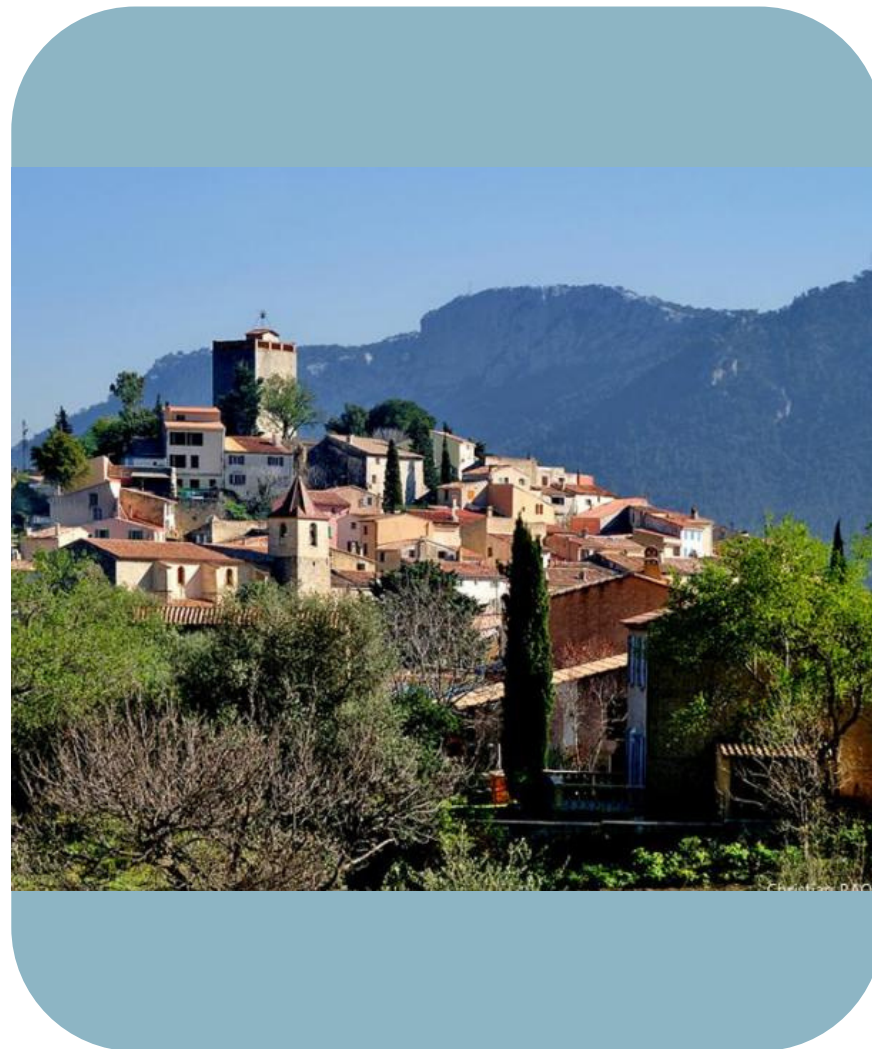
À l'instar de l'activité OPH de Toulon Habitat Méditerranée, la Direction Générale de l'OFS est assurée, en 2025, par Madame Christel MONDOLONI, tandis que la Présidence du Conseil d'Administration est exercée par Monsieur Mohamed MAHALI.

01 Les projets à l'étude en 2025

Commune du Revest-les-Eaux – Opportunité foncière

L'OFS THM a identifié une opportunité foncière sur la commune du Revest-les-Eaux afin de développer une opération d'accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS). Ce foncier, d'une superficie totale de 3 353 m² permettrait la réalisation, en maîtrise d'ouvrage directe, d'un programme de 10 villas de type 4 d'environ 85 m² chacune.

Toutefois, l'opération demeure conditionnée à l'aboutissement de la procédure de reclassement en cours. Des échanges sont toujours engagés avec la commune afin de permettre la concrétisation du projet.



01 Les projets à l'étude en 2025

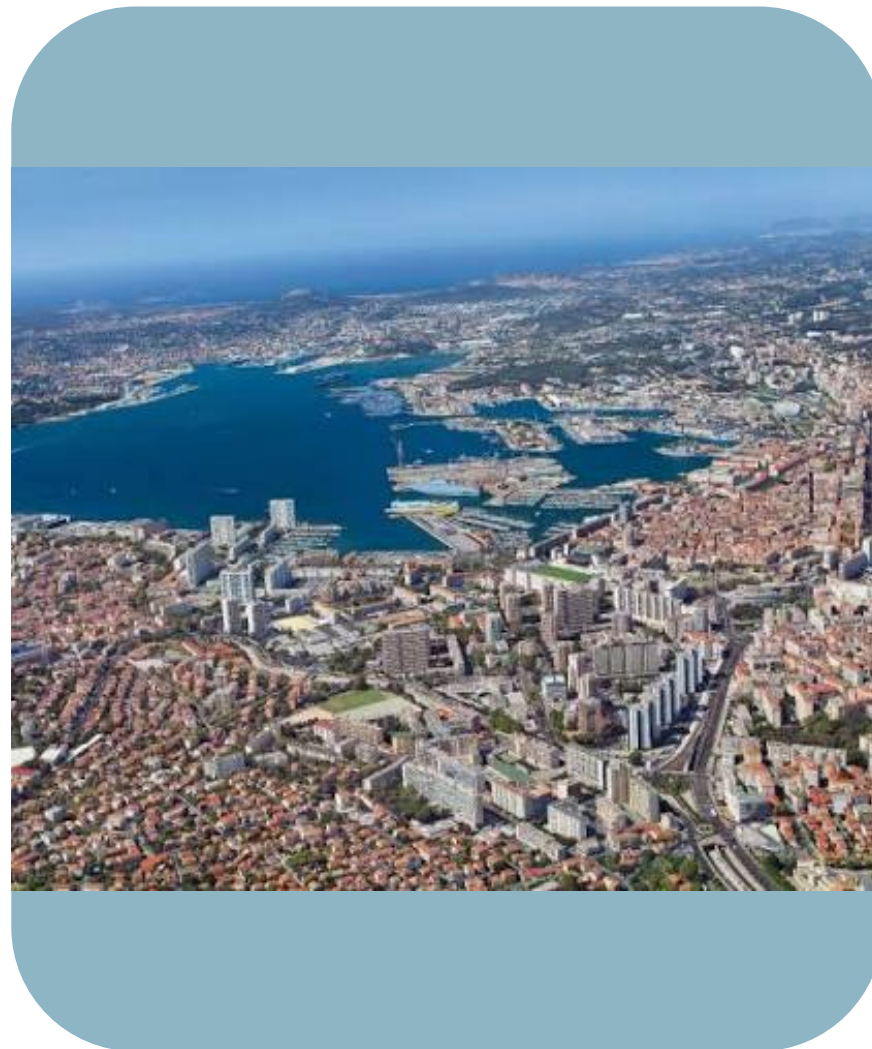
Commune de Toulon – Appel à opérateur par EPF PACA

Une opération a été étudiée à Toulon dans le cadre d'un appel à opérateur lancé par l'EPF PACA en janvier 2025. Le site concerné (8 019 m² – SHAB : 6 423 m²) comprend un ensemble résidentiel de 90 logements.

Le programme envisagé prévoyait :

- 30 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) ;
- 40 % de Logements Locatifs Intermédiaires (LLI) ;
- 30 % en logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Après analyse, l'OFS n'a pas donné suite à cet appel à opérateur en raison de contraintes liées à l'état du bâti et aux équilibres financiers de l'opération.



Commune de Toulon – Proposition promoteur VINCI

Une opération portant sur 9 logements en BRS a également été étudiée à Toulon, à la suite d'une proposition formulée par VINCI via notre AMO.

Toutefois, le foncier étant situé en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV), peu favorable à la commercialisation de ce type de produit, l'OFS n'a pas donné une suite favorable à cette proposition.



01 Les projets à l'étude en 2025

Commune d'Ollioules – Proposition promoteur ALTESENS

THM a été sollicité par le promoteur ALTESENS afin d'être partenaire dans une opération de construction mixte de 10 logements sur la Commune d'Ollioules, 1458 Chemin de Faveyrolles.

7 des 10 logements seront conservés par le promoteur afin d'être commercialisés en accession libre, 3 seront cédés à THM via le dispositif de BRS.

S'agissant des 3 logements concernés par le BRS, le projet envisagé consiste en la réalisation de trois maisons mitoyennes de type T4 duplex de 80 m², avec jardins privatifs et 2 stationnements chacune.

D'un point de vue technique, le promoteur assurera la maîtrise d'ouvrage complète, de la conception à la livraison, ainsi que la commercialisation de l'ensemble des lots, y compris ceux destinés au BRS.

Le Conseil d'Administration de THM a délibéré favorablement le 18 décembre 2025 sur le projet.



02 Les temps forts 2025

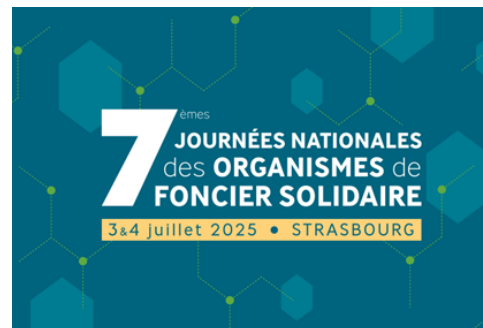
Participation aux 7^e Journées nationales du réseau des OFS – Juillet 2025

Les 7^e Journées du réseau des Organismes de Foncier Solidaire se sont tenues les 3 et 4 juillet 2025 à Strasbourg, à l'initiative de Foncier Solidaire France, en partenariat avec les acteurs locaux.

Cet événement annuel constitue le principal temps fort national du réseau et a réuni plus de 300 participants (OFS, collectivités, bailleurs, opérateurs, partenaires institutionnels et financiers).

Ces journées ont permis d'aborder les enjeux actuels du Bail Réel Solidaire (BRS), tant en matière de production que de sécurisation du modèle économique et juridique. Les échanges ont notamment porté sur :

- l'articulation du BRS avec les objectifs de mixité sociale et les obligations SRU ;
- le développement du BRS dans l'habitat existant ;



- les perspectives d'évolution des outils de financement ;
- le positionnement des OFS dans un contexte de tension accrue sur l'accession abordable.

L'événement a également été marqué par la présentation de la première édition imprimée de l'Observatoire du BRS, outil structurant pour le suivi et l'analyse du développement du dispositif à l'échelle nationale.

Ces journées ont confirmé la montée en puissance du réseau des OFS et l'intérêt croissant des collectivités et partenaires pour le BRS comme levier durable de production d'accession sociale sécurisée.

03 Le bilan financier

Bilan financier

Exercice 2025 : Une année de structuration

- Activité BRS en phase de lancement
- Projets initialement envisagées non réalisés
- Cadre de préparation en cours de structuration

Une étape essentielle avant le lancement opérationnel.



04 Les perspectives

Les perspectives

Déploiement progressif du dispositif BRS

- Concrétisation de l'opération de 3 villas sur Ollioules
- Poursuite de la prospection en vue de la réalisation d'une nouvelle opération à taille humaine (max 12 logements)

Perspectives pour le patrimoine existant

- Etudes potentiel de requalification de l'habitat





Toulon Habitat Méditerranée



Le Saint-Matthieu – Avenue Franklin Roosevelt – BP 1309
83076 TOULON CEDEX
04 94 03 85 00

www.thmed.com

[Linked in](#)