



Toulon Habitat Méditerranée

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA METROPOLE TOULON PROVENCE MEDITERRANEE

Accusé de réception en préfecture
083-278300017-20260630-30062026_2652-DE
Reçu le 10/07/2026

EXTRAIT

des Registres des Délibérations du Conseil d'Administration

Séance du 30 juin 2026

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. Serge LHOTELLIER

Administrateurs en exercice : 27

Présents : 21

M. LHOTELLIER	M. GHARBI	Mme PANAGOS	Mme SIDI DRIS
Mme AUDIBERT	M. GILLET	Mme PRALON	Mme TEIXEIRA DE SOUSA
Mme BERNARDINI	Mme KADDOUR	M. RICHARD	M. TIDONA
M. DE GEA	Mme LEVY	Mme RIVES	
M. GABRIELE	M. MARKOVIC	M. SALI	
M. GARCIN	M. MENDY	Mme SEILER	

Absents/excusés ayant donné pouvoir : 3

Mme MACARIO	à	M. LHOTELLIER
M. MANACORDA	à	M. TIDONA

M. DOYER	à	M. RICHARD
----------	---	------------

Absents/excusés : 3

M. BEN MIHOUB	M. KHALFAOUI	M. SMAILI
---------------	--------------	-----------

Nombre de votants (présents + représentés) : 24

DELIBERATION 26-52 OFS de THM Approbation Rapport d'activité 2025 VISAS CCH Art. R421-16	<u>N° 26-52 – ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE DE TOULON HABITAT MEDITERRANEE - APPROBATION DU RAPPORT D'ACTIVITE 2025</u> Mesdames, Messieurs, Monsieur le Président présente le rapport suivant :
--	---

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).

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 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 2025 de l'OFS de THM et comporte notamment les projets à l'étude ainsi que les temps forts de l'année mais aussi les perspectives pour 2026.

Il est en conséquence proposé au Conseil d'Administration de prendre acte du Rapport d'Activité 2025 de l'OFS de Toulon Habitat Méditerranée, d'en approuver le contenu et d'autoriser la diffusion auprès des partenaires institutionnels.

Ces conclusions sont mises aux voix :

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu l'article R329-12 du Code de l'urbanisme,

Considérant que le quorum du Conseil d'Administration est atteint,

Après avoir délibéré, selon le vote suivant :

Votes favorables	24	Abstentions	0	Votes contre	0
------------------	----	-------------	---	--------------	---

Article 1

PREND ACTE de la présentation du Rapport d'Activité 2025 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,

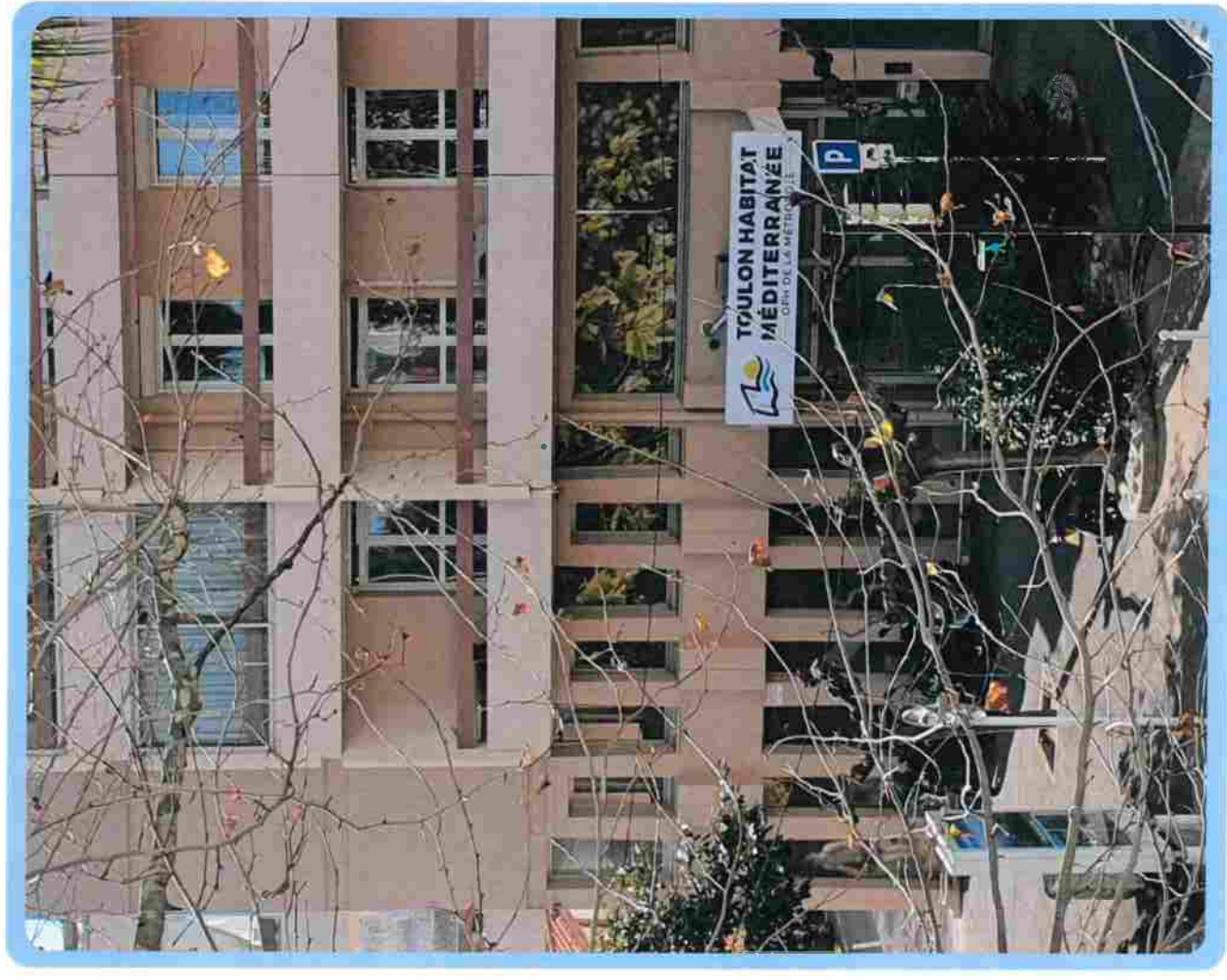


Serge LHOTELLIER



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.

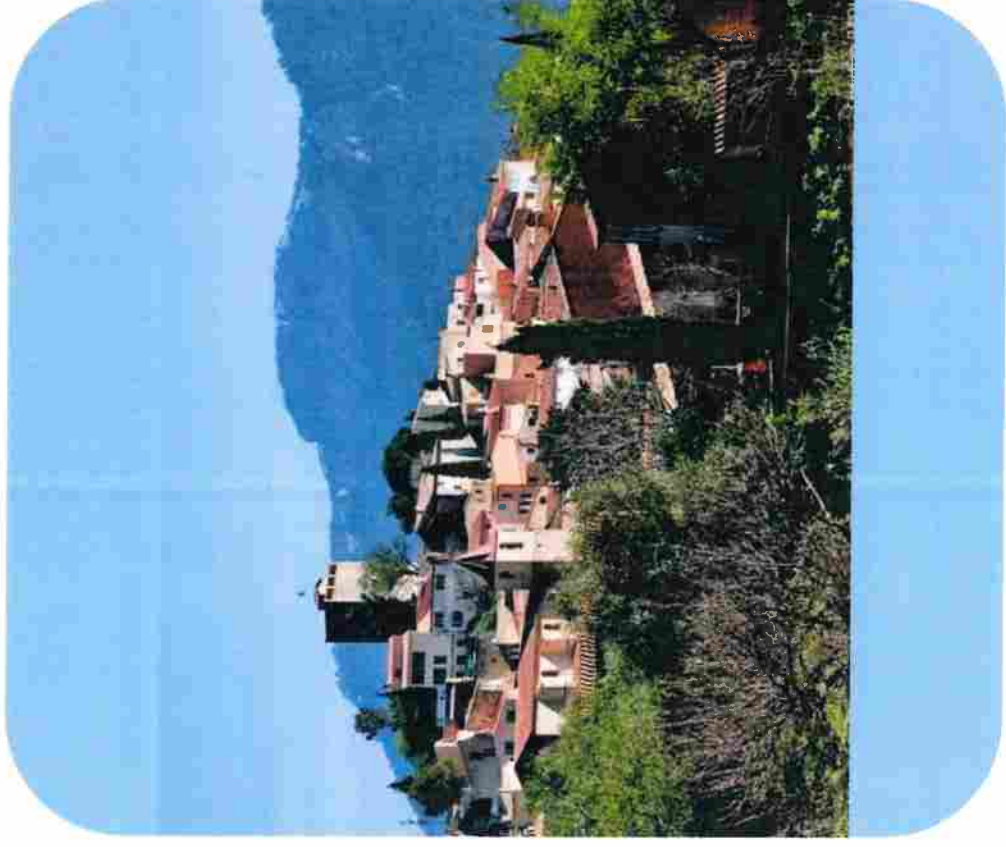
À l'instar de l'activité OPH de Toulon Habitat Méditerranée, la Direction Générale de l'OFS est assurée, en 2025, par Madame Christel MONDOLONI, tandis que la Présidence du Conseil d'Administration est exercée par Monsieur Mohamed MAHALI.

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.





Commune de Toulon – Appel à opérateur par EPF PACA

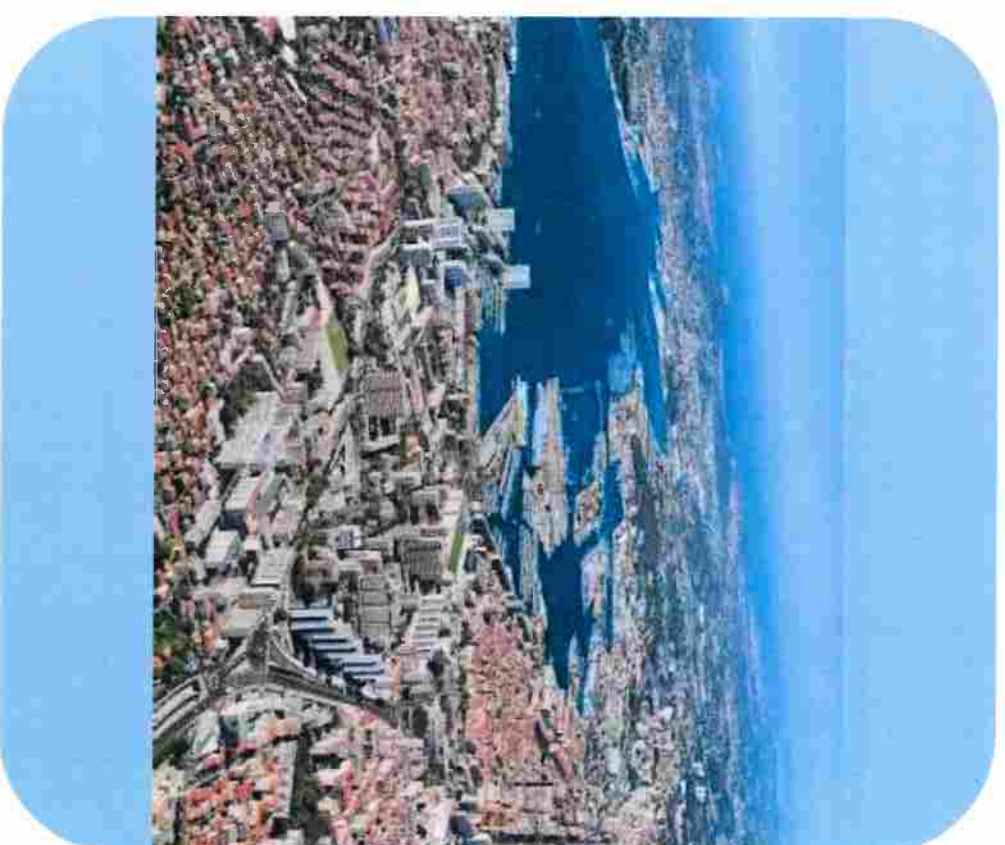
Une opération a été étudiée à Toulon dans le cadre d'un appel à opérateur lancé par l'EPF PACA en janvier 2025.

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.

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.



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'accès 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'accès sociale sécurisée.

03

Le bilan financier

Bilan financier

Exercice 2025 : Une année de structuration

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

Une étape **essentielle** avant le **lancement opérationnel**.



Les perspectives

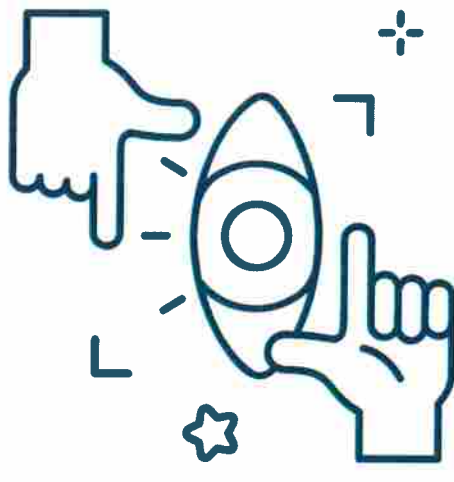
Les perspectives

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)

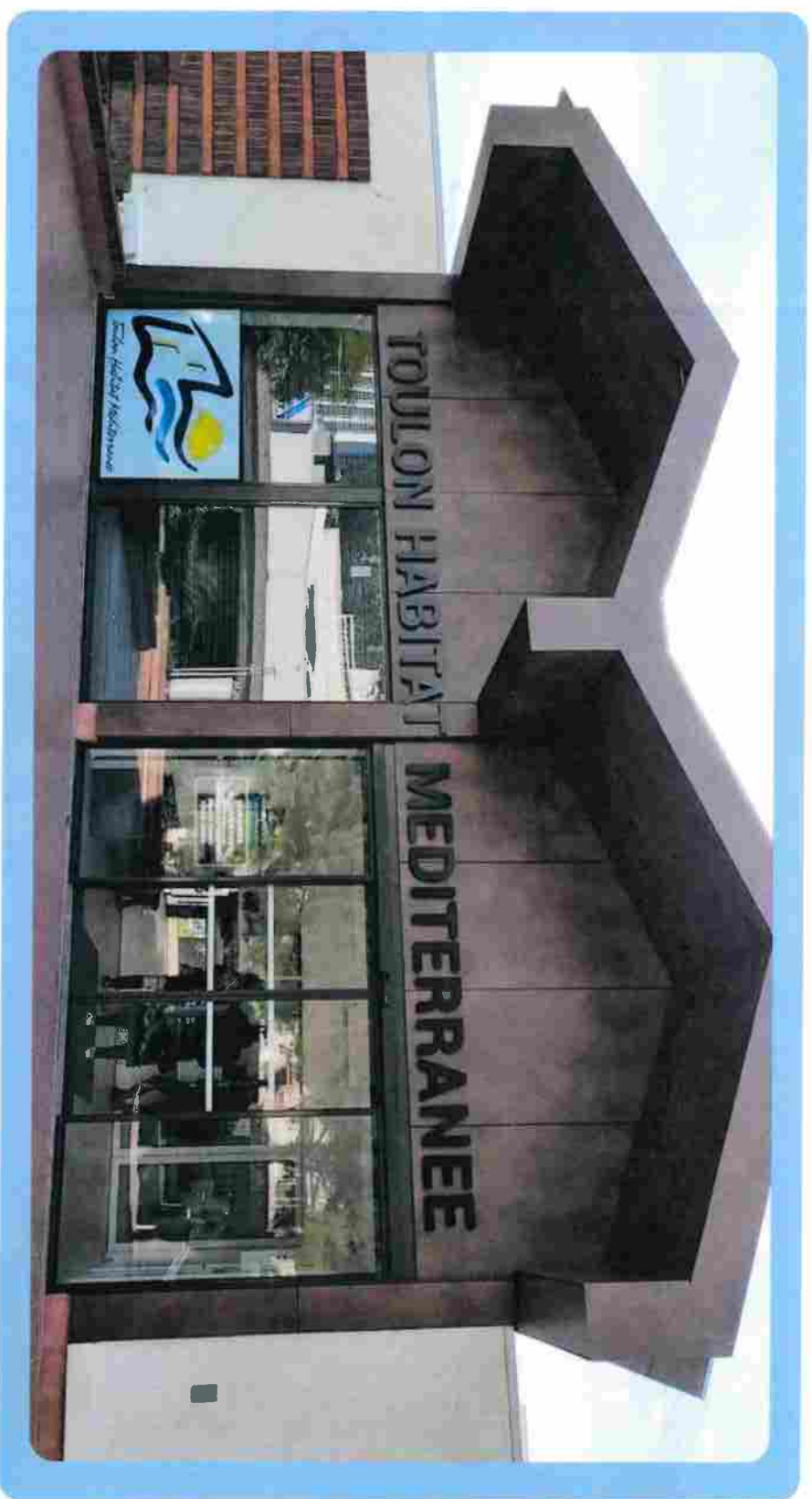
Perspectives pour le patrimoine existant

- Etudes potentiel de requalification de l'habitat





Toulon Habitat Méditerranée



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

www.thmed.com

[Linked in.](#)