



# Toulon Habitat Méditerranée

*Office Public de l'Habitat de la Métropole Toulon Provence Méditerranée*



# Organisme Foncier Solidaire

## Rapport d'Activité

### 2023

# Sommaire

- 1 Préambule
- 2 Projets à l'étude en 2023
- 3 Temps forts
- 4 Perspectives



## 1 • Préambule

Voici le 2<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.

Nous pouvons désormais acquérir du foncier en vue de la construction de logements à prix abordables, et disposer d'un outil efficace, anti-spéculatif, pour soutenir la location et l'accession à la propriété pour les ménages modestes. Il s'agit d'apporter une réponse nouvelle aux besoins d'accession des ménages et favoriser ainsi leur parcours résidentiel.

Comme vous le verrez ci-après, les deux premiers projets d'acquisition de notre Office Foncier Solidaire n'ont pu aboutir. Maintenant il s'agit de passer à l'opérationnel, et dans ce domaine l'OFS THM s'attache à parfaire le lancement de sa première opération situé au 176 chemin Eugène Baboulène au Revest-les-Eaux (83200).

-----

*Tout comme la structure de notre organisme dans son activité locative, la Direction Générale de l'OFS est assurée en 2023 par Madame Christel MONDOLONI, et la Présidence du Conseil d'Administration par Monsieur Mohamed MAHALI.*

**Effectif de THM** : 307 agents au 31/12/2023.

## 2 • Les projets à l'étude en 2023

### • OPÉRATION LA MAURELLE/LES MURIERS (6 logements collectifs)

Après un premier projet d'opération en VEFA avec ICADE programmée sur l'avenue Fliche Bergis à Saint-Mandrier (6 logements collectifs) qui sera abandonnée suite à un contentieux, l'OFS THM avait identifié comme une opportunité foncière à l'échelle communale sur le territoire seynoïse, une nouvelle opération d'habitat en accession via le BRS.

#### Localisation

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 cette emprise foncière pouvait permettre de réaliser une opération de 6 villas type 4 de 85m<sup>2</sup>.

#### Abandon de l'opération

Toutefois, l'opération ne sera pas réalisée en raison de l'obligation de relocaliser sur cette emprise un projet de construction neuve inscrite à l'ANRU, et dont le permis de construire a été refusé sur le site initialement prévu nommé « Altavilla » à la Seyne/Mer.

### • OPÉRATION LE REVEST (10 logements individuels)

Une nouvelle opération est à l'étude sur un foncier appartenant à un propriétaire privé que la Mairie du Revest les Eaux va racheter pour une réalisation de 10 logements en BRS, en maîtrise d'ouvrage directe sur l'emprise foncière dite « Du Château ».

#### Localisation

Située sur les hauteurs du Revest les Eaux, il s'agit d'une parcelle de 3 353 m<sup>2</sup>. Un lotissement situé sur l'emprise foncière pourrait permettre de réaliser une opération de 10 villas type 4 de 85m<sup>2</sup>.



Pour autant, les prospections foncières continuent pour cibler d'autres opérations notamment au 131 chemin de l'Ermitage à Hyères les Palmiers (6 à 8 logements), et au 17 rue Camille Pelletan (12 à 14 logements) à la Seyne-sur-Mer.

## 3 • Temps forts

### • PARTICIPATION AUX 5<sup>ème</sup> JOURNÉES DU RESEAU DES ORGANISMES FONCIERS SOLIDAIRES

Rendez-vous annuel, 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 quatre premières éditions qui se sont tenues à Lille (2018), Rennes (2019) Anglet (2021) et Paris (2022), témoigne de l'intérêt grandissant des différents acteurs de l'habitat et de l'accèsion sociale pour le modèle des OFS/BRS.

Placée sous le thème « **Face à la crise, quelle place pour le bail réel solidaire ?** », la 5<sup>ème</sup> édition a eu lieu les 22 & 23 novembre 2023. 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.

## 4 • Perspectives

Nous avons été confrontés à une année 2023 au contexte économique compliqué : hausse des taux d'intérêts avec des critères d'octroi de crédit immobilier difficilement atteignables pour de nombreux ménages, mais aussi, les difficultés pour THM à équilibrer les opérations nouvelles.

Cependant, 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, 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'accèsion 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 ainsi notre stratégie.



**ORGANISME 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)