VAR HABITAT – OPH DU VAR

Siège Social : Avenue Pablo Picasso – 83160 LA VALETTE DU VAR
Adresse postale : B.P. 29 – 83040 TOULON CEDEX 9

EXTRAIT

17

du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration de
VAR HABITAT – OPH DU VAR

SEANCE du **20 JUIN 2025**

Objet de la délibération :

**RIANS « REAL DES
ANDRIEUX »
VENTE DE LOGEMENT
VACANT
VILLA N°23**

Le Conseil d'Administration de VAR HABITAT – OPH DU VAR
conformément à son Règlement Intérieur s'est réuni à :
LA VALETTE DU VAR

sous la présidence de : **M. Thierry ALBERTINI**

ADMINISTRATEURS EN EXERCICE : **23**

Présents : Thierry ALBERTINI, Rodolphe ARNAUD, Bruno BAIXE,
Catherine BASCHIERI, Christian BRIEL, Michèle BUGEAU, Dominique
CAPITAINE, Solange CHIECCHIO, Patrick EVEILLEAU, Jeannine GHIO,
Loïc GUILLEUX, Serge PELLEGRIN, Jacques PEYROT, Valérie
RIALLAND

Patrick DEBIEUVRE, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI
Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à Dominique CAPITAINE
Josée MASSI ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI

Absents et excusés : Martine ARENAS, Carmen COINTREL, Dalila
CHOUIAH, Delphine GROSSO, Dominique LAIN, Marc LAURIOL

Représentants du CSE présent : Didier D'HOTEL, Stéphanie
MANETTI

Commissaire du gouvernement excusé : Frédéric LOUBEYRE (DDTM du
Var)

Monsieur le Président dit :
Chers Collègues,

Par délibération n° 18 en date du 13/12/2024, il a été autorisé la vente de plusieurs logements vacants du parc de VAR HABITAT dans les conditions prévues par les dispositions des articles L443-7 et suivants et R443-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces logements figurent au cadastre sous les références suivantes :

COMMUNE	GROUPE	N° LOGT	SECTION	NUMERO	SUPERFICIE TERRAIN
TOULON	Beaulieu	8	AV	611	248 m ²
LE MUY	Les Bellugues	18	AW	215	254 m ²
RIANS	Réal des Andrieux	12	AT	689	326 m ²
RIANS	Réal des Andrieux	16	AT	693	177 m ²
RIANS	Réal des Andrieux	23 (Lots 1 et 2)	AT	699	275 m ²
			AT	700	178 m ²
RIANS	Réal des Andrieux	6	BN	685	194 m ²

En application de ces textes, lorsqu'un organisme HLM met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient.

Conformément à l'article L443-7 du CCH, la mise en vente de ces logements doit se faire :

- par une publication sur un site internet d'annonces immobilières accessibles au grand public,
- par voie d'affichage dans le hall d'immeuble dans lequel se situe le logement ou, en cas de maison individuelle, par l'apposition d'un panneau sur le bien ou visible depuis la voie publique,
- par l'insertion d'une annonce dans un journal local diffusé sur le département.

Le délai de publicité de ces offres de vente sera d'un mois.

Dans l'hypothèse où plusieurs candidatures viendraient à se positionner, les offres seront départagées dans l'ordre décroissant de priorité prévu au III de l'article L443-11 du CCH, savoir :

➤ à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ;

➤ à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

➤ à toute autre personne physique.

En cas d'offres d'achat équivalentes et conformément à l'article L443-12 du CCH, l'Office vendra le logement à l'acheteur qui le premier formulera une offre qui correspondra à ou qui sera supérieure au prix évalué, ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en sera la plus proche, dans des conditions définies par décret.

Dans le cas où, passé ce délai, aucune offre ne nous serait parvenue, nous procéderons à la vente de ces biens auprès d'autres acquéreurs éventuels.

Conformément aux dispositions de l'article L451-6 du CCH, le prix de vente des logements est librement fixé par l'organisme propriétaire.

A ce jour, la publicité pour la mise en vente des villas n°8 (Toulon – Beaulieu – 250 000€), 18 (Le Muy – les Bellugues – 200 000€), 12-16-23 (Rians – Réal des Andrieux – 190 000 € / 190 000 € / 180 000€) a été réalisée.

A l'issue des procédures de vente :

- les villas n°8 (Toulon), 18 (Le Muy – les Bellugues), 12 et 16 (Rians – Réal des Andrieux) ont trouvés preneurs (actes notariés en cours),
- aucune offre d'achat n'a été formulée pour la villa n°23 (Rians – Réal des Andrieux).

Il ressort principalement des diverses visites qui ont été effectuées par les acquéreurs potentiels que la mise à prix à 180.000 € est un peu élevée, compte tenu de l'implantation atypique du jardin et du garage, non attenants à la maison.

Aussi, il est proposé l'engagement d'une nouvelle procédure de vente et d'une nouvelle publicité avec une mise à prix de 150.000 € (hors frais d'acquisition) (*au lieu de 180.000 € initialement*).

Le bilan définitif des ventes du patrimoine sera présenté au Conseil d'Administration de décembre 2025.

Je vous demande donc de bien vouloir :

- Autoriser la nouvelle procédure de vente et la nouvelle publicité au prix de 150.000 € (hors frais d'acquisition)
- Autoriser la procédure de mise en vente du logement vacant ci-dessus visé,
- Autoriser la vente de la villa n°23 - Rians – Réal des Andrieux - avec la mise à prix proposée,
- Autoriser le Directeur Général à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de la vente.

Le Conseil d'Administration après avoir entendu l'exposé de son Président, l'adopte à l'unanimité et le transforme en délibération, accordant ainsi les autorisations sollicitées.

Le Président,

Thierry ALBERTINI