

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

35

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

SEANCE du **16 OCTOBRE 2025**

Objet de la délibération :

**TOULON – OPERATION
« RESIDENCE LA
GRASSETTE » PROJET
D'ACQUISITION-
AMELIORATION DE 34
LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX, 36
LOGEMENTS
INTERMEDIAIRES ET
20 LOGEMENTS EN BRS**

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, Dominique LAIN, Patrick EVEILLEAU,
Jeannine GHIO, Loïc GUILLEUX, Josée MASSI, Serge PELLEGRIN,
Valérie RIALLAND

Patrick DEBIEUVRE, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI
Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à Valérie RIALLAND

Absents et excusés : Martine ARENAS, Dalila CHOUIAH, Carmen
COINTREL, Delphine GROSSO, Marc LAURIOL, Jacques PEYROT

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

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

Monsieur le Président dit :
Chers Collègues,

Par délibération n° 7 en date du 07/02/2025, vous avez autorisé l'acquisition sur la commune de
TOULON, Boulevard Enseigne de Vaisseau Gues, d'un ensemble immobilier comprenant 90
logements, 39 garages et 91 places de stationnement, proposé par l'EPF PACA.

Après une réhabilitation thermique lourde et une modernisation de cette résidence, cette
acquisition permettrait la réalisation d'un programme immobilier de 90 logements et 130
stationnements, composé de :

- ✓ 34 logements Locatifs Sociaux et stationnements,
- ✓ 36 logements locatifs intermédiaires et stationnements,
- ✓ 20 logements en bail réel et solidaire (BRS) et stationnements

Compte tenu de la diversité des produits et notamment la réalisation de BRS, l'acquisition des
logements devra faire l'objet d'une répartition.

A ce stade, la répartition prévisionnelle est la suivante :

1/ 70 logements à répartir entre les LLS et LLI se situant sur les entrées 1 à 6 et 8,
auxquels seront rattachés :

- les 70 caves sises en R-1 des entrées 1 à 6 et 8,
- les 12 garages sis au R-1 des entrées 6-5 et 8,

- les 7 garages extérieurs numérotés de 13 à 19,
- ainsi que 71 places de stationnement en extérieur n°1 à 61 et 77 à 81.

2 / 20 logements soumis au BRS se situent en intégralité sur les entrées 7 et 9, et auxquels seront rattachés :

- Les 20 caves sises en R-1 des entrées 7 et 9,
- Les 8 garages sis au R-1 des entrées 7 et 9 + les 12 garages extérieurs numérotés de 1 à 12,
- ainsi que 20 places de stationnement en extérieur n°62 à 71 et 82 à 91.

L'opération nécessite l'acquisition du tènement foncier figurant au cadastre de la manière suivante :

Commune : TOULON

Section : BK

Numéro : 466 m² pour 8.019 m²

S'agissant du foncier, le prix global de revient est de 13.200.000 € TTC (frais de portage et TVA sur marge nulle inclus), sur lequel vient s'appliquer une minoration du fonds SRU à hauteur de 810.000€.

Le prix de revient se répartit de la manière suivante :

1/ Pour les logements locatifs sociaux, développant une SHAB de 2.403,53 m², à hauteur de 4.935.349,17 € HT et TTC (TVA sur marge nulle), sur lequel vient s'appliquer une minoration du fonds SRU à hauteur de 510.000 € (soit 15.000 €/logt), soit un prix d'acquisition de 4.425.349,17 HT et TTC (TVA sur marge nulle).

2/ Pour les logements locatifs intermédiaires, développant une SHAB de 2.592,03 m², à hauteur de 5.322.410,41 € HT et TTC (TVA sur marge nulle). Ces logements ne bénéficient pas d'une minoration du fonds SRU.

3/ Pour les logements qui feront l'objet d'un BRS, développant une SHAB de 1.432,88 m², à hauteur 2.642.240,42 € HT et TTC (TVA sur marge nulle), sur lequel vient s'appliquer une minoration du fonds SRU à hauteur de 300.000 € (soit 15.000 €/logt), soit un prix d'acquisition de 2.642.240,42 HT et TTC (TVA sur marge nulle).

Le coût total de l'opération est estimé à 21 475 389 € TTC et est réparti comme suit :

- ✓ Charges foncières (acquisition + notaires etc.) = 13 481 504 € TTC
- ✓ Travaux = 6 842 716 € TTC
- ✓ Honoraires = 1 151 168 € TTC

Et

- ✓ PLUS / PLAI : 5 256 977 €
- ✓ PLS : 2 611 543 €
- ✓ PLI : 8 799 972 €
- ✓ BRS : 4 806 897 €

Je vous demande donc de bien vouloir autoriser :

- La réalisation de l'opération et son coût prévisionnel,
- L'acquisition du tènement foncier aux conditions sus-énoncées,
- La recherche de subventions complémentaires auprès de divers partenaires pour améliorer l'équilibre de l'opération,
- Le lancement des études, appels d'offres service et travaux et signature des marchés afférents,
- Le Directeur Général à signer tous les actes à intervenir nécessaires à la réalisation de l'opération tant pour son acquisition, que pour le montage juridique de l'opération et notamment en vue des actes liés BRS.

Le Conseil d'Administration après avoir entendu l'exposé de son Président, l'adopte à la majorité, Mme Massi ne participant pas au vote et le transforme en délibération, accordant ainsi les autorisations sollicitées.

Le Président,

Thierry ALBERTINI