

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

29

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

SEANCE du **12 FEVRIER 2026**

Objet de la délibération :

**SIX FOURS –
« BAUDISSON 2 »
PROJET DE
CONSTRUCTION NEUVE
DE 65 LOGEMENTS
SOCIAUX**

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, Bruno BAIXE, Christian BRIEL,
Michèle BUGEAU, Dominique CAPITAINE, Solange CHIECCHIO,
Patrick EVEILLEAU, Jeannine GHIO, Loïc GUILLEUX, Dominique LAIN,
Serge PELLEGRIN.

Rodolphe ARNAUD, ayant donné pouvoir à Christian BRIEL
Catherine BASCHIERI, ayant donné pouvoir à Michèle BUGEAU
Dalila CHOUIAH, ayant donné pouvoir à Jeannine GHIO
Carmen COINTREL, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI
Patrick DEBIEUVRE, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI
Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à Dominique CAPITAINE
Josée MASSI, ayant donné pouvoir à Jeannine GHIO
Valérie RIALLAND, ayant donné pouvoir à Dominique LAIN

Absents et excusés : Martine ARENAS, Delphine GROSSO, Marc
LAURIOL, Jacques PEYROT

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

Commissaire du gouvernement : Frédéric LOUBEYRE (DDTM du
Var)

Monsieur le Président dit :

Chers Collègues,

Par délibération n°19 en date du 09/06/2021, vous avez autorisé, dans le cadre du partenariat
entre l'EPF PACA, la Commune de SIX FOURS et Var Habitat, l'acquisition d'un tènement foncier
pour la réalisation de 70 logements et 300 m² de commerce sur le terrain dénommé « Baudisson 2
» en entrée de ville.

Ce terrain est situé sur la parcelle voisine de celle qui a permis de faire l'opération
« Baudisson I » représentant 74 logements Locatifs sociaux.

Initialement cette opération devait comprendre :

- 35 logements locatifs sociaux
- 35 logements en accession sociale soit en PSLA soit en BRS

Afin de répondre aux contraintes des règles d'urbanisme en vigueur, et de mettre en œuvre un projet qui garantira un cadre de vie confortable et protégé, le projet a été revu comme suit :

- Démolition de l'existant et dépollution du site,
- Construction de 65 logements, à minima, et de 300 m² de commerces,
- Le projet comportera : des logements en Bail Réel et Solidaire (BRS), portés par l'OFS de Var Habitat et des logements sociaux (LLS).

Pour ce qui est du LLS, il est prévu de réaliser 33 logements (11 PLAI et 22 PLUS), 20 stationnements et 46 parkings, répartis comme suit :
13 T2 + 12 T3 + 6T4 + 2 T5

Le prix de revient prévisionnel des logements en LLS est estimé à 8 069 121.00€ TTC.
Compte tenu de l'avancement des négociations auprès des différents partenaires, le plan de financement, s'établit comme suit :

Subvention ETAT	110 000.00€
Subvention EPF	294 534.00€
Prêt CDC	4 205 662.00€
Subvention exceptionnelle (à obtenir)	1 808 924.00€
Fonds propres (20.45 %) :	1 650 001.00€
TOTAL	8 069 121.00€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition des logements en LLS s'élèvent à 1 650 001.00€ (20.45 %) soit 50 000.03€ par logement.

Pour ce qui est du BRS, il est prévu de réaliser 32 logements, 27 stationnements et 37 parkings, répartis comme suit :
7 T2 + 15 T3 + 8T4 + 2 T5

Le prix de revient du foncier prévisionnel des logements en Bail Réel et Solidaire est estimé à 2 018 829.00€. A cela, il faut déduire une participation financière de l'EPF à hauteur de 305 466.00€. Une subvention exceptionnelle pour équilibre de redevance de 500 000.00€ serait nécessaire. De ce fait, le prix de revient du foncier s'élève à 1 213 363.00€.

Compte tenu de l'avancement des négociations auprès des différents partenaires, le plan de financement, s'établit comme suit :

Prêt GAIA FONCIER 77 ans	1 152 694.38€
Fonds propres (5.00 %)	60 668.13€
TOTAL	1 213 363.00€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition du foncier en BRS Initial s'élèvent à 60 668.13€ (5.00%) soit 1 895.88€ par logement.

Pour ce qui est des 300m² de commerces, le prix de revient prévisionnel est estimé à 929 382.00 € TTC financé à 100% en prêt LIBRE :

Prêt LIBRE	929 382.00€
TOTAL	929 382.00€

Soit un total de 65 logements (à minima), 300 m² de commerces et 142 places de stationnements et / ou parkings.

L'opération nécessite l'acquisition d'un ensemble foncier situé sur deux communes, figurant au cadastre de la manière suivante :

1^{er} Foncier :

Commune : SIX FOURS LES PLAGES

Section : AD

Numéros : 566 pour 743 m²
620 pour 3167 m²
700 pour 855 m²
701 pour 659 m²

2^{ème} foncier :

Commune : LA SEYNE SUR MER

Section : AK

Numéros : 920 pour 687 m²
2980 pour 538 m²

L'ensemble des constructions existantes sur ces parcelles est destiné à être démoli dans le cadre de l'opération de construction.

Le prix de revient prévisionnel de cette opération est estimé à 16 203 040 € HT.

Le prix de revient global d'acquisition du foncier s'élève à ce jour à 2 535 619.75€ HT, sur lequel vient s'appliquer une minoration du fonds SRU à hauteur de 600.000 € HT.

Auquel se rajoute une TVA sur le prix total de 20% soit 299.249,96 €

Soit un prix net d'acquisition de 2.234.869,71 € TTC.

Le prix de la dépollution du site (bâti et sol) est estimé à 1 050 000 € HT ; en cas de dépassement de ce montant après études avancées, la clause de rencontre, prévue aux termes de la promesse de vente, sera mise en œuvre entre les parties.

Compte tenu du montant particulièrement important des travaux liés au reconditionnement de ce foncier semi-industriel, et afin de respecter une mise de fonds propres usuelle à Var Habitat, un besoin de subventions exceptionnelles est requis.

Je vous demande donc de bien vouloir autoriser :

- La réalisation de l'opération et son coût prévisionnel,
- La recherche de subventions exceptionnelles,
- L'acquisition des parcelles aux conditions sus-énoncées,
- 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 son montage juridique et la commercialisation des divers produits.

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