

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

30

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

SEANCE du **12 FEVRIER 2026**

Objet de la délibération :

**LE CASTELLET –
OPERATION
« BERENGER » PROJET
DE CONSTRUCTION
NEUVE DE 19
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,

VAR HABITAT a été sollicité par l'EPF PACA pour l'acquisition sur la commune du
Castellet de tènements fonciers à bâtir.

Cette acquisition est une réelle opportunité et permettrait la réalisation d'un
programme immobilier de 19 logements.

Cette opération comprendra :

- 10 logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS),
- 9 logements en Bail Réel et Solidaire (BRS)

Pour ce qui est du LLS, il est prévu de réaliser 10 logements collectifs (4 PLAI et 6 PLUS), répartis comme suit :
5 T2 + 3 T3 + 2 T4 – compris 10 stationnements.

Le prix de revient prévisionnel des logements LLS est estimé à 1 930 645.00€ TTC.

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

Subvention ETAT	40 000.00€
Subvention EPF	134 210.00€
Subvention COMMUNE	65 790.00€
Prêt PLUS 40 ans	379 097.00€
Prêt PLUS FONCIER 60 ans	382 957.00€
Prêt PLAI 40 ans	217 359.00€
Prêt PLAI FONCIER 60 ans	259 979.00€
Fonds propres (23.37 %) :	451 253.00€
TOTAL	1 930 645€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition des logements en LLS s'élèvent à 451 253.00€ (23.37 %) soit 45 125.00€ par logement.

Pour ce qui est du BRS, il est prévu de réaliser 9 logements individuels, 18 stationnements répartis comme suit :
2 T3 + 6 T4 + 1T5

Le prix de revient prévisionnel du foncier est estimé à 604 388.40€ TTC. A cela, il faut déduire une participation financière de l'EPF de 120 789.00€, ainsi qu'une participation financière de la commune de 59 210.53€. De ce fait, le prix de revient du foncier s'élève à 424 388.87€ TTC.

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

Prêt GAIA FONCIER 77 ans	403 169.43€
Fonds propres (5.00 %)	21 219.44€
TOTAL	424 388.87€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition du foncier en BRS Initial s'élèvent à 21 219.44€ (5.00%) soit 2 357.72€ par logement.

L'opération nécessite l'acquisition d'un ensemble foncier figurant au cadastre de la manière suivante :

Commune : LE CASTELLET

Section : AB

Numéro : 668 / 669 / 670 et 671 pour 5 000 m²

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

Le coût total de l'opération est estimé à 4 577 259 € TTC.

Le prix de revient global d'acquisition du foncier (hors frais de portage EPF) s'élève à ce jour à 850 000 € HT, sur lequel vient s'appliquer une minoration du fonds SRU à hauteur de 255.000 €.

Il est à noter que la commune participera aux frais de réalisation de l'opération par le biais d'une subvention exceptionnelle de 125.000 €.

Je vous demande donc de bien vouloir autoriser :

- La réalisation de l'opération et son coût prévisionnel,
- 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