

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

33

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

SEANCE du **12 FEVRIER 2026**

Objet de la délibération :

BILAN ET ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE VENTE DE L'OFFICE

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,

Conformément à l'article L443.7 du Code de la Construction et de l'Habitation, Le conseil d'administration de l'Office doit délibérer annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixer les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécier les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation.

Cette délibération vient donc préciser le bilan de l'année 2025 et proposer les orientations et objectifs pour l'année 2026.

BILAN DES VENTES DE L'ANNEE 2025

1- Vente de logements

Sur les 6 logements vacants prévus dans le prévisionnel de vente 2025, 4 ventes ont été effectives :

Commune	Résidence	Numéro de logement	Date de la vente	Prix de vente (mise à prix)
TOULON	BEAULIEU	8	23/07/2025	200 000 € (250 000€)
LE MUY	BELLUGUES	18	14/11/2025	203 000 € (200 000€)
RIANS	REAL DES ANDRIEUX	16	07/10/2025	180 000 € (190 000€)
RIANS	REAL LES ANDRIEUX	12	Promesse signée sur 2025*	180 000 € (190 000€)

**dont l'acte authentique sera signé au premier trimestre 2026*

2 – Foyers

Par délibération du 19 décembre 2016, vous avez autorisé la vente des foyers à leurs gestionnaires ou aux communes d'implantation, afin de générer des fonds propres qui seront consacrés à la construction de nouveaux programmes.

Au 1^{er} janvier 2025, 13 foyers étaient dans le patrimoine de Var Habitat.

Aucune vente réalisée concernant les foyers en 2025.

3 - Autres éléments de patrimoine

Il a été réalisé la vente de la parcelle cadastrée AH n°50 dite « Estoularie » située sur la commune de SOLLIES VILLE le 29 avril 2025.

PREVISIONS DE VENTE DE L'ANNEE 2026

Les prévisions de vente pour l'année 2026 sont les suivantes :

1 – Logements

COMMUNES	RESIDENCES	LOGTS RESTANT A VENDRE	LOGTS VACANTS	OBJECTIFS VENTES
COGOLIN	La Foux	1	0	0
BORMES	Les Fontêtes I	1	0	0
SAINT MAXIMIN	Les Peyrouas	3	1 *	2**
TOULON	Beaulieu	3	0	0
RIANS	Réal des Andrieux	2	2	2
MANOSQUE	Le Rosso : Rue Torte et Bd Elémir Bourges	5	4	5
MANOSQUE	Les Tritons	13	3	13
SAINTE MAXIME	Capet d'Azur	1	0	0
	TOTAL	29	10	22

**congé donné pour début 2026*

*** logement vacant (voir supra) + vente en cours villa 1 suite demande de l'occupant*

Var Habitat a pour objectif de céder sur l'exercice 2026 :

✓ 4 logements : vente à l'unité

✓ 18 logements situés à Manosque :

Les 13 logements diffus / Tritons et l'immeuble Rosso feront l'objet d'une vente en bloc, conformément à l'article L 443-11 du CCH.

(Vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte agréée ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage ou à un organisme de foncier solidaire en vue de la conclusion d'un bail réel

solidaire sans qu'il puisse être fait application des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7 du CCH. La convention de l'article L. 353-2 n'est pas résiliée de droit et les locataires encore en place continueront à bénéficier des conditions antérieures de location).

2 – Foyers

Var habitat souhaite procéder à la cession du foyer des Sables situé à Fréjus.

Cette vente se ferait au profit de Batigère, organisme HLM qui a repris l'association API Provence.

Le prix de cession sera déterminé soit par la Direction de l'Immobilier de l'Etat ou à dire d'expert immobilier (*la cession entre organismes HLM n'est plus assujéti à une estimation de par la Direction de l'Immobilier de l'Etat*).

3 – Autres éléments du patrimoine

Sont prévues pour l'année 2026, les cessions suivantes :

- les 2 parcelles cadastrées AC n°27 et 28 situées sur la commune de Manosque.

Conditions de vente :

1 - Vente logements vacants

Les logements vacants sont inscrits en prévisionnel des ventes de l'année 2026 sont les suivants :

COMMUNE	GROUPE	N° LOGT
RIANS	Réal des Andrieux	23
RIANS	Réal des Andrieux (chemin des Herbes)	6
ST MAXIMIN	Le Peyrouas	25

Il convient de les vendre 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
RIANS	Réal des Andrieux	23	AT	699	275 m ²
			AT	700	178 m ²
RIANS	Réal des Andrieux	6	BN	685	194 m ²
Saint MAXIMIN	PEYROUAS	25	AY	757	694 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'accèsion 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.

Les prix de mise en vente proposés (hors frais d'acquisition) sont :

COMMUNE	GROUPE	N° LOGT	MISE A PRIX
RIANS	Réal des Andrieux	23	150.000 €
RIANS	Réal des Andrieux	6	150.000 €
SAINT MAXIMIN	PEYROUAS	25	160.000 €

2 - Vente en bloc et foncier situés sur la commune de Manosque

Les 18 logements et les 2 parcelles situés sur la commune de Manosque (04) sont inscrits en prévisionnel des ventes de l'année.

Conformément aux conditions de l'article L443-11-I du CCH, le patrimoine détenu par un organisme HLM pourra être cédé à un autre organisme HLM, une SEM, un OFS ou un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage

Var Habitat souhaite donc céder ces 2 ensembles immobiliers et ce foncier.

Le prix de cession est en cours d'expertise par les services, le montant de cession proposé fera l'objet d'une délibération complémentaire à intervenir ultérieurement.

Je vous demande donc de bien vouloir :

- ✓ Prendre note du bilan des ventes pour l'exercice 2025,
- ✓ Approuver ce programme de vente pour l'année 2026,
- ✓ Autoriser la procédure de mise en vente des logements vacants ci-dessus visés,
- ✓ Autoriser la vente des logements vacants avec les mises à prix proposées,
- ✓ Autoriser le Directeur Général à signer tous les actes nécessaires à la réalisation des ventes.

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