

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

23

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

SEANCE du **7 MAI 2026**

Objet de la délibération :

**EVENOS – OPERATION
« LES HERMITTES »
ACQUISITION
FONCIERE AVEC
PERMIS DE
CONSTRUIRE**

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, Josée MASSI, Jacques PEYROT

Carmen COINTREL, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI
Patrick DEBIEUVRE, ayant donné pouvoir à Christian BRIEL
Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à Dominique CAPITAINE
Serge PELLEGRIN, ayant donné pouvoir à Patrick EVEILLEAU
Valérie RIALLAND, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI

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

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

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

Monsieur le Président dit :
Chers Collègues,

Par délibération n°20 en date du 17/10/2024, vous avez autorisé l'Office à participer à une consultation auprès de bailleurs, lancée par la SOCIETE PUBLIQUE LOCALE MEDITERRANEE (SPLM) en vue de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de logements et d'un foncier doté d'un permis de construire, sur le site situé Lieudit Les Hermites sur la commune de EVENOS (83).

Par délibération n°32 en date du 16/10/2025, vous avez autorisé l'Office à réaliser l'opération en maîtrise d'ouvrage directe.

Par délibération n°31 en date du 12/02/2026, vous avez autorisé l'Office à vendre 5 places de stationnement au profit de la SPLM pour un montant total de 60 000 €HT.

La mise en œuvre opérationnelle du permis de construire et notamment la finalisation des cellules « logements » permet aujourd'hui de connaître avec précision les surfaces de plancher (SDP) affectées à l'opération ainsi qu'à la partie dédiée à Var Habitat.

Ainsi, les surfaces de plancher sont :

- SDP totale = 6 512.68 m² (logements / commerces et ERP)
- SDP LLS = 826.20 m² pour les 13 Logements
- SDP BRS = 1 013.40 m² pour les 16 logements

Pour mémoire, le foncier sera acquis par l'Office pour un montant global de 940.000 € HT et sera doté d'un permis de construire purgé de tout recours.

(La SPLM nous a informé en date du 27/04/2026, d'un recours contentieux contre ledit permis)

Ce foncier permettra l'édification en maîtrise d'ouvrage directe des bâtiments (lots Fa et Fb) conformément au permis de construire, ainsi que la réalisation de la rampe d'accès au sous-sol (lot Ab).

Le programme de construction comprend :

- ✓ 13 logements locatifs sociaux (5 T2 – 6 T3 – 2 T4) répartis entre 5 PLAI / 6 PLUS et 2 PLS et ses 13 parkings,
- ✓ 16 logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) répartis en 8 T2 - 6 T3 - 2 T4 et ses 24 parkings.
- ✓ 5 places de stationnement situés dans le sous-sol et qui font parties intégrantes du projet global proposé par la SPLM.

Var Habitat cédera à la SPLM, ces 5 places de stationnement au prix de 12 000 € HT/u soit une recette attendue de 60 000 € HT.

Le Coût prévisionnel de l'opération global est de : 5 632 464 € TTC

Pour ce qui est des 13 LLS en Construction Neuve, le prix de revient prévisionnel est estimé à 2 567 865.49€.

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

| | |
|--------------------------------|----------------------|
| Subvention ETAT | 50 000.00€ |
| Prêt PLUS 40 ans | 609 274.00€ |
| Prêt PLUS FONCIER 60 ans | 272 268.00€ |
| Prêt PLAI 40 ans | 445.231.00€ |
| Prêt PLAI FONCIER 60 ans | 221 305.00€ |
| Prêt PLS 40 ans | 114 674.00€ |
| Prêt PLS Complémentaire 40 ans | 91 812.00€ |
| Prêt PLS FONCIER 60 ans | 80 982.00€ |
| Fonds propres : 26.57% | 682 319.49€ |
| TOTAL | 2 567 865.49€ |

Les fonds propres à investir au titre de la réalisation des logements en LLS s'élèvent à 682 319.49€ (26.57%) soit 52 486.11€ par logement.

Pour ce qui est des 16 BRS en Construction Neuve, le prix de revient du foncier prévisionnel est estimé à 436 849.66 € TTC.

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

| | |
|----------------------|--------------------|
| Prêt GAIA 77 ans | 207 007.18€ |
| Prêt Action Logement | 208 000.00€ |
| Fonds propres : 5% | 21 842.48€ |
| TOTAL : | 436 849.66€ |

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition du foncier en BRS s'élèvent à 21 842.48€ (5.00%) soit 1 365.16€ par logement.

Le prix de revient prévisionnel du bâti est estimé à 2 627 748.58€ financé par les ventes des logements en BRS. La redevance foncière est de 1.55€.

Je vous demande donc de bien vouloir autoriser :

- La réalisation de l'opération et son coût prévisionnel,
- L'acquisition des parcelles moyennant le prix de 940.000 € HT,
- La cession de 5 parkings moyennant le prix total de 60 000 € HT,
- 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, y compris ceux permettant la signature des actes liés aux BRS.

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