

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

24

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

SEANCE du **7 MAI 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, 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°30 du 12/02/2026, vous avez autorisé le lancement de l'opération BERANGER
sise au Castellet (section : AB - numéros : 668 / 669 / 670 et 671), comprenant notamment
l'acquisition du foncier auprès de l'EPF.

Pour rappel, cette acquisition permettra la réalisation d'un programme immobilier de 19
logements, comprenant :

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

Le prix de revient avait été réalisé sur la base d'une estimation des frais de portage de l'EPF
pour ce foncier ; l'EPF nous a depuis notifié le cout réel dudit portage, modifiant le cout
d'acquisition – sans impact majeur sur l'équilibre de l'opération.

Afin de pouvoir signer les actes de cession du foncier, il est indispensable d'amender la
délibération initiale.

Ainsi, le prix définitif du foncier est à 658 647.25€ (HT=TTC).

Le prix de revient global d'acquisition du foncier (compris frais de portage EPF) s'élève à ce jour à 913 647.25 € 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 €.

Le coût total de l'opération est désormais estimé à 4 613 409 € TTC.

L'impact sur les équilibres financiers sont :

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 2 007 397€ 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	349 341.00€
Prêt PLUS FONCIER 60 ans	425 286.00€
Prêt PLAI 40 ans	198 623.00€
Prêt PLAI FONCIER 60 ans	288 716.00€
Fonds propres (25.18 %) :	505 430.74€
TOTAL	2 007 396.74€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition des logements en LLS s'élèvent à 505 430.74€ (25.18 %) soit 50 543.07€ 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 global s'élève à 2 426 012.55€.

Le prix de revient prévisionnel du foncier s'élève à 624 855.04€ TTC. A cela, il faut déduire une participation financière de l'EPF à hauteur de 120 789.00€, ainsi qu'une participation financière de la COMMUNE à hauteur de 59 210.53€. De ce fait, le prix de revient du foncier s'élève à 444 855.51€ et le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

Subvention COMMUNE	59 210.53€
Subvention EPF	120 789.00€
Prêt GAIA FONCIER 77 ans	422 612.74€
Fonds propres (5.00 %)	22 242.78€
TOTAL	624 855.04€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition du foncier en BRS Initial s'élèvent à 22 242.78€ (5.00%) soit 2 471.42€ par logement.

Le prix de revient prévisionnel du bâti s'élève à 1 981 157€ TTC financé par les ventes des logements en BRS. La redevance foncière est de 1.69€.

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