

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

28

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

SEANCE du **7 MAI 2026**

Objet de la délibération :

**CUERS –« ILOT
LAVANDIN »
ACQUISITION EN VEFA
DE 74 LOGEMENTS
PROMOTEUR ICADE**

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°37 du 17/10/2024, vous avez autorisé l'acquisition en VEFA de 21 logements
locatifs sociaux, 42 logements locatifs intermédiaires et 6 logements en BRS dans un
programme comprenant 69 logements et 3 locaux d'activité, situé Avenue du Maréchal Foch
sur la commune de CUERS.

Par délibération n°6 du 06/05/2025, vous avez validé le plan de financement dudit programme.

Un recours contentieux est en cours contre le permis de construire ; ICADE a donc déposé un
permis de construire modificatif (PCM) en date du 22/01/2026.

Cette nouvelle version a été l'opportunité de répondre aux points soulevés par ledit recours et
de remodeler le projet afin de faire des logements supplémentaires. Cette version optimise
ainsi la réponse aux besoins de logements du territoire.

Le projet comporte désormais 74 logements et 3 commerces :

- 24 logements locatifs sociaux (soit + 3 logements),
- 44 logements en LLI (soit + 2 logements),
- Et toujours 6 logements en BRS initial.

Afin de pouvoir négocier avec le promoteur les prix d'acquisition de ces logements supplémentaires, il est porté à connaissance du Conseil d'Administration les prix négociés avec le promoteur initialement :

- ✓ Pour les 21 logements en LLS comprenant 21 parkings et développant une SHAB totale de 1232,90 m², le prix accepté est de **2 800 € HT/m² SHAB**, engendrant une mise de fonds propres de 1 250 884 € (32.8%).

Nous disposerons de la répartition suivante : 9 Type 2- 5 Type 3 – 7 Type 4 – 8 PLAI – 13 PLUS.

Le PCM permettrait d'acquérir 24 logements en LLS comprenant 24 parkings et développant une SHAB totale de 1 470.20 m² (+237.30 m² SHAB).
10 Type 2- 6 Type 3 – 6 Type 4 et 2 type 5 - (9 PLAI – 15 PLUS).

- ✓ Pour les 42 logements en LLI comprenant 42 parkings et développant une SHAB de 2620,60 m², le prix proposé est de **3 650 € HT/m² SHAB**, engendrant une mise de fonds propres de 1 681 955 € (17%).

Nous disposerons de la répartition suivante : 20 type 2, 14 type 3, 8 type 4

Le PCM permettrait d'acquérir 44 logements en LLI comprenant 44 parkings et développant une SHAB de 2 737.60 m² (+ 117m² SHAB).
16 type 2, 16 type 3, 11 type 4.

- ✓ Pour les 6 logements en BRS initial comprenant 6 parkings et développant une SHAB de 414,6 m² (au lieu de 367.60m² initialement), le prix proposé resterait de 450 € HT/m² de SDP, avec une redevance foncière à 1,50 €, pour un prix de cession des droits réels de 3 000 € TTC/m² SHAB.

Les 6 logements BRS sont répartis comme suit 1 T2 - 2 T3 - 2 T4 – 1 T5.

Afin de permettre l'acquisition des 5 logements supplémentaires (3 LLS et 2 LLI), sans modifier la structure financière des plans de financement, il vous est proposé d'autoriser le Directeur Général à négocier aux prix maximums de :

**2 800 € HT/m² de SHAB pour les 3 LLS,
3 650 € HT/m² de SHAB pour les 2 LLI.**

Les conditions d'acquisitions sont soumises à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui a été sollicité ; son estimation est en cours, et nous ne manquerons pas d'informer le conseil dès obtention de ladite estimation.

Je vous demande donc de bien vouloir Autoriser :

- Le Directeur Général à négocier avec le promoteur dans les limites fixées par la présente,
- L'acquisition en VEFA des logements et stationnements, aux prix et conditions,
- L'acquisition de la part foncière objet du BRS Initial,
- La signature des actes nécessaires à la régularisation du BRS initial entre l'Office et l'opérateur (acquisition, protocole, convention...),
- La poursuite de cette opération,
- Le Directeur Général à signer tous les actes nécessaires à la réalisation de l'opération.

Le Conseil d'Administration après avoir entendu l'exposé de son Président l'adopte à la majorité, M PEYROT ayant voté contre, et le transforme en délibération, accordant ainsi les autorisations sollicitées.

Le Président,

Thierry ALBERTINI