

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

21

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

SEANCE du **26 JUIN 2026**

Objet de la délibération :

**DRAGUIGNAN –
OPERATION «LA
GARANCE 2»
ACQUISITION EN VEFA
DE 69 LOGEMENTS
PROMOTEUR NEXITY**

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 : **22 (suite au décès
soudain d'un administrateur)**

Présents : Thierry ALBERTINI, Michèle BUGEAU, Dominique
CAPITAINE, Solange CHIECCHIO, Carmen COINTREL, Marc
ESPONDA, Patrick EVEILLEAU, Jeannine GHIO, Loïc GUILLEUX, Serge
PELLEGRIN, Christophe REGIMBEAU

Bruno BAIXE, ayant donné pouvoir à D CAPITAINE
Catherine BASCHIERI, ayant donné pouvoir à T ALBERTINI
Christian BRIEL, ayant donné pouvoir à P EVEILLEAU
Patrick DEBIEUVRE, ayant donné pouvoir à T ALBERTINI
Josée MASSI, ayant donné pouvoir à J GHIO
Valérie RIALLAND, ayant donné pouvoir à J GHIO

Absents et excusés : Martine ARENAS, Dalila CHOUIAH, Delphine
GROSSO, Marc LAURIOL, Jacques PEYROT

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

Commissaire du gouvernement : Mme BAILLY (DDTM du Var)

Monsieur le Président dit :
Chers Collègues,

VAR HABITAT a été sollicité par la Société NEXITY pour l'acquisition en VEFA de 69 logements locatifs sociaux
avec leurs stationnements.

L'opération est située 202 Chemin de la Garigue (parcelle N°373) sur la commune de DRAGUIGNAN.

Cette opération est une opportunité pour Var Habitat d'acquérir 21 LLS sous la forme d'une résidence sénior.
Ces logements offriront un cadre de vie sécurisé et adapté aux besoins des personnes âgées, tout en
favorisant leur autonomie.

Un espace commun de 70m² ainsi qu'un jardin et une terrasse seront ouverts aux échanges et animés par
l'association COMPLICITY. Situé au rez-de-jardin, ce concept innovant favorise l'échange et le bien-vivre
ensemble, renforçant ainsi le lien social pour les séniors grâce à des ateliers et projets collaboratifs animés
par un prestataire dédié.

Le projet comprend également 48 logements locatifs intermédiaires, offrant ainsi une diversité de solutions
d'habitat pour répondre aux besoins et participer au parcours résidentiel.

Ces 48 logements LLI sont des logements familiaux qui viennent en complément des 21 LLS dédiés aux
séniors.

Un permis de construire a été déposé le 20/05/2026 par le promoteur.

Le programme proposé est réparti comme suit :

- 21 logements locatifs sociaux – 7 PLAI/ 14 PLUS,
- Et 48 logements intermédiaires – LLI,
- Une salle commune de 70 m²,
- 69 stationnements.

Après négociation, les prix d'acquisition arrêtés sont les suivants :

➤ Pour les 21 logements LLS (PLUS-PLAI) comprenant 21 parkings et développant une SHAB totale de 963,7 m², le prix proposé est de 2 500 € HT/m² SHAB.

Nous disposerions de la répartition suivante : 21 T2.

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

Subvention ETAT PLAI	70 000.00€
Prêt PLAI 40 ans	302 318.00€
Prêt PLAI FONCIER 60 ans	213 774.00€
Prêt PLUS 40 ans	758 337.00€
Prêt PLUS FONCIER 60 ans	435 417.00€
Fonds Propres : 33.26 %	886 917.74€
TOTAL	2 666 763.74€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition des 21 logements en LLS s'élèvent à 886 917.74€ (33.26 %) soit 42 234.18€ par logement.

➤ Pour les 48 logements en LLI comprenant 48 parkings et développant une SHAB de 2 816.71 m², le prix est porté à 3 100 € HT/m² SHAB.

Nous disposerions de la répartition suivante : 21 T2, 16 T3, 11 T4.

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

Prêt PLI 35 ans	4 292 662.00€
Prêt PLI FONCIER 50 ans	2 939 124.00€
Fonds Propres : 26.18 %	2 565 294.72€
TOTAL	9 797 080.72€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition des 48 logements en LLI s'élèvent à 2 565 294.72€ (26.18%) soit 53 443.64€ par logement.

Les fonds propres globaux à investir au titre de l'acquisition des logements en LLS et en LLI s'élèvent à 3 452 212.46€ (27.70 %) soit 50 032.06€ par logement.

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 :

- L'acquisition en VEFA des logements et stationnements, aux prix et conditions
- Approuver ces plans de financement,
- 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 l'unanimité et le transforme en délibération, accordant ainsi les autorisations sollicitées.

Le Président,

Thierry ALBERTINI