

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

31

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

SEANCE du **16 OCTOBRE 2026**

Objet de la délibération :

**OLLIOULES –« 408
AVENUE JEAN
MONNET»ACQUISITION
EN VEFA DE 18
LOGEMENTS
ET 14 BRS OPERATEUR
PROMOTEUR VINCI**

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, Catherine BASCHIERI, Christian BRIEL, Michèle BUGEAU, Dominique CAPITAINE, Solange CHIECCHIO, Dalila CHOUIAH, Carmen COINTREL, Patrick EVEILLEAU, Jeannine GHIO, Nathalie JANET, Loïc GUILLEUX, Serge PELLEGRIN, Jacques PEYROT, Christophe REGIMBEAU, Valérie RIALLAND,

Patrick DEBIEUVRE, ayant donné pouvoir à T ALBERTINI
Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à D CAPITAINE
Josée MASSI, ayant donné pouvoir à J GHIO

Absents et excusés : Martine ARENAS, Jean-Michel DRAGONE
Delphine GROSSO, Marc LAURIOL

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

Commissaire du gouvernement : M LOUBEYRE (DDTM du Var)

Monsieur le Président dit :
Chers Collègues,

VAR HABITAT a été sollicité par la société VINCI pour l'acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux et 14 BRS opérateur avec leurs stationnements dans un programme comprenant 64 logements.

L'opération est située au 408 Avenue Jean Monnet sur la commune de OLLIOULES.

Un permis de construire a été déposé le 14/04/2026.

Le programme proposé est réparti comme suit :

- 18 logements locatifs sociaux (7 T2 – 6 T3 – 4 T4 – 1T5),
- 14 logements en BRS opérateur (6 T2 – 5 T3 – 3 T4).

Pour rappel, Var Habitat accompagne le développement de l'offre de logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) y compris dans les programmes en VEFA.

Dans cette configuration, le BRS s'intitule **BRS opérateur**, car Var Habitat achète le foncier et portera le suivi de la part Foncier Solidaire, via son Office Foncier Solidaire (OFS) ; le promoteur quant à lui gère la cession des logements dans le cadre strict réglementaire (plafond de ressources etc.).

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

- Pour les 18 logements LLS (PLUS-PLAI / PLS) comprenant 18 places de parking en sous-sol non boxés, développant une SHAB totale de 1 123,48m², les prix proposés sont répartis comme suit :
- 279,58m² de SHAB pour les 4 logements PLUS/PLAI au prix de 2 600€ Hors Taxes par mètre carré de SHAB (1 T2, 1 T3, 1 T4, 1T5)
 - 843.90m² SHAB pour les 14 logements PLS au prix de 3 200€ Hors Taxes par mètre carré de SHAB (6 T2, 5 T3, 3 T4)

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

Subvention ETAT PLAI	20 000.00€
Prêt PLAI 40 ans	100 869.00€
Prêt PLAI FONCIER 60 ans	160 668.00€
Prêt PLUS 40 ans	129 360.00€
Prêt PLUS FONCIER 60 ans	171 956.00€
Prêt PLS 40 ans	1 377 584.00€
Prêt PLS FONCIER 60 ans	1 000 671.00€
Fonds Propres : 23 %	868 305.00€
TOTAL	3 829 413.00€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition des 18 logements en LLS s'élèvent à 868 305.00€ (23 %) soit 48 239€ par logement.

➤ Pour les 14 logements en BRS opérateur comprenant 20 places de parking en sous-sol non boxés (répartis en 1 parking par T2, 1,5 parking par T3 et 2 parkings par T4) et une surface de 922,33m² SDP, moyennant un prix de 418 € Hors Taxes par mètre carré de SDP, avec une redevance foncière à 1,62 € et un prix de vente moyen de 3 501 € TTC/m² SHAB, assorti d'un droit d'appui de 4 674€ par logement.

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

Prêt GAIA 77 ans	396 036.85€
Fonds Propres : 5 %	20 844.04€
TOTAL	416 880.89€

Les fonds propres à investir au titre de l'acquisition des 14 logements en BRS opérateur s'élèvent à 20 844.04€ (5%) soit 1 488.86€ par logement.

Les fonds propres globaux à investir au titre de l'acquisition des logements en LLS et en BRS opérateur s'élèvent à 889 149.04€ (21 %).

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'approbation des plans de financement,
- L'acquisition en VEFA des logements et stationnements, aux prix et conditions
- L'acquisition de la part foncière objet du BRS opérateur,
- La signature des actes nécessaires à la régularisation du BRS opérateur 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 l'unanimité et le transforme en délibération, accordant ainsi les autorisations sollicitées.

Le Président,

Thierry ALBERTINI