

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

18

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

SEANCE du **13 DECEMBRE 2024**

Objet de la délibération :

VENTE DE PATRIMOINE

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, Bruno BAIXE, Michèle BUGEAU,
Dominique CAPITAINE, Solange CHIECCHIO, Carmen COINTREL,
Patrick DEBIEUVRE, Marc ESPONDA, Patrick EVEILLEAU, Jeannine
GHIO, Loïc GUILLEUX, Jacques PEYROT, Serge PELLEGRIN, Valérie
RIALLAND

Catherine BASCHIERI, ayant donné pouvoir à Solange CHIECCHIO
Christian BRIEL, ayant donné pouvoir à Valérie RIALLAND

Absents et excusés : Martine ARENAS, Rodolphe ARNAUD, Dalila
CHOUIAH, Delphine GROSSO, Dominique LAIN, Marc LAURIOL, Josée
MASSI

Représentant du CSE présent : Didier D'HOTEL

Représentant du CSE excusé : Stéphanie MANETTI

Commissaire du gouvernement : Frédéric LOUBEYRE (DDTM du Var)

Monsieur le Président dit :
Chers Collègues,

Conformément à l'article L443.7 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est nécessaire
de délibérer annuellement sur le bilan et les orientations de la politique de vente de l'Office.

BILAN DES VENTES DE L'ANNEE 2024

1- Logements « Famille »

Aucune vente réalisée concernant des logements « famille » en 2024.

2 – Foyers

Par délibération du 19 décembre 2016, vous avez autorisé la vente des foyers à leurs
gestionnaires ou aux communes d'implantation, afin de générer des fonds propres qui seront
consacrés à la construction de logements famille.

Début 2024, 13 foyers étaient dans le patrimoine de Var Habitat.

Aucune vente réalisée concernant les foyers en 2024.

3 - Autres éléments de patrimoine

Il n'a pas été réalisé de vente d'éléments autres du patrimoine.

PREVISIONS DE VENTE DE L'ANNEE 2025**I - Les prévisions de vente pour l'année 2025 sont les suivantes :****1 – Logements « Famille »**

COMMUNES	RESIDENCES	LOGTS RESTANT A VENDRE	LOGTS VACANT S	OBJECTIF S VENTES
COGOLIN	La Foux	1	0	0
BORMES	Les Fontêtes I	1	0	0
SAINT MAXIMIN	Les Peyrouas	3	0	0
LE MUY	Les Bellugues	1	1	1
TOULON	Beaulieu	4	1	1
RIANS	Réal des Andrieux	5	4	4
MANOSQUE	Rue Torte et Bd Elémir Bourges	5	4	5
MANOSQUE	Les Tritons	13	0	13
SAINTE MAXIME	Capet d'Azur	1	0	0
	TOTAL	34	10	24

Var Habitat a pour objectif de céder sur l'exercice 2025 :

- ✓ 6 logements vacants – vente à l'unité
- ✓ 18 logements vendus en bloc (situés à Manosque) ; vente à réaliser au profit d'un confrère présent sur le département des Alpes de Haute Provence.

2 – Foyers

Aucune cession de foyer n'est prévue pour l'année 2025.

3 – Autres éléments du patrimoine

Sont prévues pour l'année 2025, les cessions suivantes :

- les 2 parcelles cadastrées AC n°27 et 28 situées sur la commune de Manosque.
- la parcelle cadastrée AH n° 50 située sur la commune de SOLLIES-VILLE.

II – Conditions de vente :**1 - Vente logements vacants**

Les 6 logements vacants sont inscrits en prévisionnel des ventes de l'année 2025 sont les suivants :

COMMUNE	GROUPE	N° LOGT
TOULON	Beaulieu	8
LE MUY	Les Bellugues	18
RIANS	Réal des Andrieux	23
RIANS	Réal des Andrieux	16
RIANS	Réal des Andrieux	12
RIANS	Réal des Andrieux	6

Il convient de les vendre dans les conditions prévues par les dispositions des articles L443-7 et suivants et R443-10 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces logements figurent au cadastre sous les références suivantes :

COMMUNE	GROUPE	N° LOGT	SECTION	NUMERO	SUPERFICIE TERRAIN
TOULON	Beaulieu	8	AV	611	248 m ²
LE MUY	Les Bellugues	18	AW	215	254 m ²
RIANS	Réal des Andrieux	12	AT	689	326 m ²
RIANS	Réal des Andrieux	16	AT	693	177 m ²
RIANS	Réal des Andrieux	23 (Lots 1 et 2)	AT	699	275 m ²
			AT	700	178 m ²
RIANS	Réal des Andrieux	6	BN	685	194 m ²

En application de ces textes, lorsqu'un organisme HLM met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accèsion à la propriété, mentionnées à l'article L443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient.

Conformément à l'article L443-7 du CCH, la mise en vente de ces logements doit se faire :

- par une publication sur un site internet d'annonces immobilières accessibles au grand public,
- par voie d'affichage dans le hall d'immeuble dans lequel se situe le logement ou, en cas de maison individuelle, par l'apposition d'un panneau sur le bien ou visible depuis la voie publique,
- par l'insertion d'une annonce dans un journal local diffusé sur le département.

Le délai de publicité de ces offres de vente sera d'un mois.

Dans l'hypothèse où plusieurs candidatures viendraient à se positionner, les offres seront départagées dans l'ordre décroissant de priorité prévu au III de l'article L443-11 du CCH, savoir :

➤ à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ;

➤ à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.

➤ à toute autre personne physique.

En cas d'offres d'achat équivalentes et conformément à l'article L443-12 du CCH, l'Office vendra le logement à l'acheteur qui le premier formulera une offre qui correspondra à ou qui sera supérieure au prix évalué, ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en sera la plus proche, dans des conditions définies par décret.

Dans le cas où, passé ce délai, aucune offre ne nous serait parvenue, nous procéderons à la vente de ces biens auprès d'autres acquéreurs éventuels.

Conformément aux dispositions de l'article L451-6 du CCH, le prix de vente des logements est librement fixé par l'organisme propriétaire.

Les prix de mise en vente proposés (hors frais d'acquisition) sont :

COMMUNE	GROUPE	N° LOGT	MISE A PRIX
TOULON	Beaulieu	8	250.000 €
LE MUY	Les Bellugues	18	200.000 €
RIANS	Réal des Andrieux	12	190.000 €
RIANS	Réal des Andrieux	16	190.000 €
RIANS	Réal des Andrieux	23 (Lots 1 et 2)	180.000 €
RIANS	Réal des Andrieux	6	170.000 €

2 - Vente en bloc et foncier situés sur la commune de Manosque

Les 18 logements et les 2 parcelles situés sur la commune de Manosque (04) sont inscrits en prévisionnel des ventes de l'année.

Conformément aux conditions de l'article L443-11-I du CCH, le patrimoine détenu par un organisme HLM pourra être cédé à un autre organisme HLM, une SEM, un OFS ou un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévue à l'article 365-2 du CCH.

Var Habitat souhaite donc céder ces 2 ensembles immobiliers et ce foncier.

Le prix de cession est en cours d'expertise par les services, le montant de cession proposé fera l'objet d'une délibération complémentaire à intervenir ultérieurement.

Je vous demande donc de bien vouloir :

- Prendre note du bilan des ventes pour l'exercice 2024,
- Approuver ce programme de vente pour l'année 2025.
- Autoriser la procédure de mise en vente des logements vacants ci-dessus visés,
- Autoriser la vente des logements vacants avec les mises à prix proposées,
- Autoriser le Directeur Général à signer tous les actes nécessaires à la réalisation des ventes.

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