

13 HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Christophe MAGNAN
- Mme Marie MARTINOD
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Jordan MANGANI, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Jean-Paul GUILBERT, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à Mme PUSTORINO
- Mme Yvette ROCHETTE, donne pouvoir à Mme PUSTORINO

ADMINISTRATEURS EXCUSES

- Mme DARMON
- M. Michel BALLARO
- M. Patrick CASU
- M. Abdelali LOUAFI

ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Mme Helene KERMORGANT, Commissaire aux Comptes
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

Conseil d'Administration du 19 décembre 2025
Délibération n° 20-CA.25.109

**VEFA « LES TAMARIS » – 12 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
(3 PLAI, 6 PLUS, 3 PLS) 9, ROUTE D'AVIGNON, 13440 CABANNES.**

Considérant les termes du rapport n° 20 ci annexé

Considérant les engagements pris en matière de production par la Convention d'utilité sociale de 13 HABITAT

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article 421-16 du CCH

Après en avoir délibéré :

A l'Unanimité des Présents et Représentés

- **APPROUVE** le principe de cette opération,
- **AUTORISE** la signature du contrat de réservation assorti du versement d'un dépôt de garantie et du paiement des frais afférents au dit contrat,
- **AUTORISE** la signature de l'acte authentique d'acquisition au prix indiqué dans le présent rapport sous réserve de l'obtention d'un financement de l'État PLAI/PLUS/PLS, après avis conforme de la Direction de l'Immobilier de l'État,
- **AUTORISE** le paiement des frais relatifs à cet acte, à la conduite d'opération et aux dépenses complémentaires nécessaires,
- **ALLOUE** une première dotation de crédits en section d'investissement d'un montant de 102 274 € HT environ, auquel il conviendra de rajouter la TVA aux taux en vigueur.

Extrait certifié conforme,

Marseille, le 29 décembre 2025

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

Le Directeur Général


Damien VANOVERSCHELDE

RAPPORT N° 20

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

VEFA « Les TAMARIS » – 12 Logements Locatifs Sociaux (3 PLAI, 6PLUS, 3PLS) 9, route d'Avignon, 13440 Cabannes.

La société LES TAMARIS, ou toute personne pouvant s'y substituer, propose à 13 Habitat l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement d'une partie du programme développé sur le foncier situé 9, route d'Avignon, consistant à un immeuble de 12 logements locatifs sociaux, et 17 places de stationnement formant le lot 13 du lotissement dénommé "Le Clos des Félibres" (étant précisé que l'Office a acquis en 2022 au sein dudit lotissement un immeuble de 2 étages comprenant 12 logements locatifs sociaux) . L'immeuble objet de la présente acquisition développe une SHAB d'environ 818 m² et comprend 6 T2, 3 T3, 3 T4.

Le prix d'acquisition unitaire des logements locatifs sociaux est de 2 500 € HT/m² SHAB, y compris VRD, espaces verts et stationnements en aérien auquel il conviendra de rajouter les TVA aux taux en vigueur.

Le montant global d'acquisition de l'opération s'élève donc à 2 045 475 € HT environ augmenté des TVA aux taux en vigueur.

Ce montant pourra être majoré des frais d'acte notarié, de conduite d'opération, de dépenses diverses pour un montant de 81 112 € HT environ, augmenté de la TVA au taux en vigueur.

Le prix de revient de l'opération est de 2 126 587 € HT environ augmenté des dépenses diverses de l'ordre de 81 112 € HT et des TVA aux taux en vigueur.

La société Les Tamaris a d'ores et déjà déposé une demande de permis de construire.

Il est à préciser que le prix est payable au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le financement sera assuré par des prêts PLAI/PLUS/PLS, auxquels s'ajouteraient des subventions d'État, du Conseil Départemental, de la commune de Cabannes et une mise de fonds propres de 13 HABITAT qui est estimée à 345 832 €, soit 15% du prix de revient TTC, nécessaire au regard de l'équilibre de l'opération.

Les taux de rentabilité nette visés pour cette opération, à 20 ans / 40 ans / 80 ans, sont respectivement de 0,10% / 0,02% / 2,23%.

L'équilibre est atteint dans les conditions sus-indiquées et dans le cadre des recettes limitées aux loyers conventionnés, de leur majoration locale et aux loyers annexes.

L'opération sera réalisée sous réserve de la conformité à l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État qui sera sollicité, conformément à la réglementation en vigueur.

Enfin, il y aura lieu d'allouer à cette opération un premier crédit de 102 274 € HT environ, augmenté de la TVA aux taux en vigueur, pour couvrir le dépôt de garantie et les frais afférents.

Fiche synthétique de l'opération :

V.E.F.A. « Les TAMARIS » 12 logements, Mas Riparias, 13440 Cabannes
12 logements locatifs sociaux et 17 places de stationnement
Prix unitaire d'acquisition des logements locatifs sociaux 2 500 €/M ² /HT SHAB auquel il conviendra de rajouter les TVA aux taux en vigueur
Prix de Revient prévisionnel : 2 126 587 € HT / 2 314 301 € TTC
RE 2020
Date prévisionnelle de livraison : 2028

* *
*

Le Conseil d'Administration est invité à prendre délibéré conformément au projet de délibération qui lui a été présenté.