

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

1

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

SEANCE du **27 OCTOBRE 2023**

Objet de la délibération :

DEBAT D'ORIENTATION BUDGETAIRE

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, Martine ARENAS, Catherine BASCHIERI,
Véronique BELLEC, Christian BRIEL, Michèle BUGEAU, Dominique
CAPITAINE, Solange CHIECCHIO, Dalila CHOUIAH, Carmen COINTREL,
Patrick DEBIEUVRE, Thierry DOREAU, Patrick EVEILLEAU, Jeannine GHIO,
Loïc GUILLEUX, Serge PELLEGRIN, Jacques PEYROT.

Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à Jeannine GHIO
Marc LAURIOL, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI
Josée MASSI, ayant donné pouvoir à Solange CHIECCHIO
Valérie RIALLAND, ayant donné pouvoir à Martine ARENAS

Absents et excusés : Delphine GROSSO, Dominique LAIN

Représentant du CSE : Didier D'HOTEL, Stéphanie MANETTI étant
excusée.

Monsieur le Président dit :
Chers Collègues,

Le débat d'orientation budgétaire proposé au Conseil d'Administration a pour but de préparer et de
discuter des grandes orientations budgétaires de Var Habitat pour l'exercice 2024.

Après avoir examiné le contexte général dans lequel s'inscrit la construction du budget 2024, il
convient de débattre des orientations et des priorités à donner pour l'exercice 2024 qui seront affichées
dans le budget primitif.

Le Contexte Général

✓ **Le Contexte Economique**

Le contexte inflationniste initié en 2022 s'est prolongé en 2023 et on note une incertitude sur la durée
de cet environnement économique de hausse de prix et ses impacts sur les taux d'intérêt.

On assiste en 2023 à une dégradation du contexte économique avec une inflation qui continue
d'évoluer à un niveau élevé (4,8% au mois d'août 2023) et une croissance du PIB qui connaît un
ralentissement (0,9% anticipé pour 2023).

Après le pic inflationniste observé en 2023, les anticipations d'inflation sont au ralentissement
progressivement et lente en 2024 (entre 2,6% et 3%) pour atteindre l'objectif de 2% en 2027. Après
un ralentissement marqué en 2024, la croissance du PIB resterait à des niveaux proches de 1% en
2024.

Sur le plan monétaire, les banques centrales ont procédé à plusieurs hausses de leurs taux directeurs pour lutter contre l'inflation. La banque centrale européenne est passée d'un taux directeur de 0,50% en septembre 2022 à 4,5% en septembre 2023. On anticipe une diminution très graduelle des taux directeurs en 2024 en corrélation avec l'évolution de l'inflation.

Les taux d'intérêt ont fortement augmenté en 2023 :

Euribor 3 mois à 3,94% (1% en 2022) et une anticipation à 3,50% en 2024,
Taux d'intérêt à 15 ans à 4,60% contre 2,60% il y a un an et stabilité en 2024.

Dans ce contexte, il a été décidé un gel du taux du livret A à 3% du 1er Août 2023 au 31 janvier 2025.

✓ **Le Contexte du secteur HLM**

Le secteur du logement social a su faire face aux bouleversements qu'il a connu au cours des dernières années tant au niveau organisationnel que financier. Après des années 2020-2021 de consolidation de la situation financière des bailleurs sociaux, le secteur est confronté à des défis majeurs à court et moyen terme.

Le contexte inflationniste initié en 2022 et qui perdure en 2023 impacte fortement le secteur. La hausse des prix prononcée et ses impacts sur les taux d'intérêt engendrent une progression des dépenses et de l'annuité de la dette plus importante que l'évolution des recettes locatives plafonnées à l'IRL du 2ème trimestre de l'année précédente. Par conséquent, on assiste à une dégradation de l'autofinancement sur les années 2023 - 2024.

En parallèle, les bailleurs sociaux devront relever un double défi pour répondre aux politiques publiques en matière de cohésion sociale et de transition environnementale et écologique. Ils devront maintenir un effort de construction important pour répondre au nombre de demandeurs de logements sociaux et d'autre part accroître fortement l'investissement sur le parc pour respecter les impératifs liés à la loi Climat et Résilience et positionner le parc HLM dans la trajectoire de la Stratégie Nationale Bas Carbone.

L'augmentation des coûts de construction liée au contexte inflationniste et du coût des financements liés à l'augmentation des taux d'intérêt contribuent à fragiliser la situation financière à moyen terme des bailleurs sociaux. Cette situation risque d'imposer un arbitrage entre constructions neuves et réhabilitations afin de conserver une situation financière tenable.

Suite à la fin du pacte d'investissement sur la période 2019-2022, un nouveau "Pacte de confiance" est en discussion entre le gouvernement et le mouvement HLM.

✓ **Le Contexte de Var Habitat**

Dans le cadre du pacte d'investissement, il était prévu des mesures de compensation de la Réduction de Loyer de Solidarité avec un maintien du taux de RLS 2020 sur les années 2021, 2022 et 2023, une prise en charge d'une partie de la taxe CGLLS par Action Logement et une réduction d'intérêt de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Nous sommes dans l'attente des éventuelles nouvelles mesures pour l'année 2024 dans le cadre du nouveau "Pacte de confiance" en discussion entre le gouvernement et le Mouvement HLM.

Le montant de la RLS actuel est d'environ 6,5% du montant des loyers conventionnés.

La taxe CGLLS supportée par Var Habitat est actuellement d'environ 700 K€ environ. Le projet de loi de finance pour 2024 proroge pour 2024 la minoration de 300 M€ des contributions des organismes HLM versées à la CGLLS et affectées au fond national des aides à la pierre (FNAP).

Le contexte inflationniste décrit ci-dessus va impacter fortement les charges de Var Habitat. Avec un stock d'emprunt de plus de 430 M€ dont 84% indexé sur le taux du livret A, l'augmentation du livret A à 3% en février 2023 va impacter le montant des annuités payées en 2024.

Les mesures de la loi de finances 2018 (RLS et hausse de la TVA) et la crise sanitaire avaient provoqué un net ralentissement des investissements pour la production de nouveaux logements en 2019-2020. On retrouve en 2024 cet impact sur le nombre de logements mis en service.

Les orientations budgétaires 2024

✓ **Exploitation :**

Les Produits :

L'évolution des recettes d'exploitation de Var Habitat dépend principalement des loyers et des ventes réalisés dans le cadre des opérations d'accession sociale.

Les loyers fluctuent en fonction :

- des mises en service de logements neufs et des réhabilitations
- de l'augmentation générale
- de la maîtrise de la vacance et des impayés

Il est prévu la mise en service de plus de 42 logements en 2024.

L'augmentation annuelle des loyers est fixée par le Conseil d'administration avec un plafond déterminé par l'indice légal Indice de Révision des loyers (IRL). L'article L 353-9-3 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit que l'indice de référence des loyers (IRL) pris en compte pour la révision des loyers pratiqués des logements conventionnés à l'aide personnalisée au logement est l'IRL du deuxième trimestre de l'année précédente. L'indice de révision des loyers du 2^{ème} trimestre 2023 est de 3,50%.

Les Dépenses :

Le budget 2024 intègrera un contexte général d'augmentation des charges d'exploitation :

- des annuités d'emprunt sur la base du taux de livret A à 3% à partir du 1^{er} février 2023 soit une annuité estimative en augmentation de 1,5 M€ (+ 7%),
- le contexte inflationniste avec une forte augmentation des charges liées à l'énergie (électricité, gaz, chauffage...) mais aussi de la revalorisation de l'ensemble des marchés de Var Habitat
- une Taxe Foncière en augmentation sensible : + 9% soit une augmentation de plus de 700 000 €
la sortie d'exonération de 37 logements,
la reconfiguration des quartiers QPV
des perspectives d'évolution à la hausse des taux,

✓ **Investissement :**

Var Habitat a confirmé en 2023 une relance de la construction avec une prévision de dépôt en agrément et validation d'opérations de 292 logements. Le contexte général d'augmentation des coûts de construction et l'augmentation des taux d'intérêt engendrent une mise de fonds propres en forte augmentation qui va peser sur le potentiel financier de Var Habitat.

Afin de maintenir la qualité et l'attractivité de son patrimoine, Var Habitat a intensifié ces dernières années ses investissements pour l'entretien, l'amélioration et la rénovation de son parc de logement. Nous allons poursuivre et accentuer cette politique d'investissement sur 2024 pour répondre aux enjeux climatiques et énergétiques.

Le Conseil d'Administration prend acte à la majorité des éléments préparés pour le débat d'orientation budgétaire, M GUILLEUX s'étant abstenu.

Le Président

Thierry ALBERTINI