

# CADRES DE VIE

LE MAGAZINE DE VAR HABITAT

HIVER 2025



var  
HABITAT

2

Entretien avec Thierry Albertini  
Rencontre avec Emmanuelle Cosse

Sébastien Bourlin : l'interview  
Gros plan sur l'habitat inclusif



## Entretien avec **Thierry Albertini**, président de Var Habitat

*Thierry Albertini, vice-président du Département et président de Var Habitat, nous éclaire sur le rôle crucial qu'il joue aux côtés de Martial Aubry pour le développement de notre office. Découvrez comment il nous est indispensable de se réinventer pour répondre aux besoins croissants de logement social dans le département, tout en s'adaptant aux contraintes qui s'imposent à nous.*

### **Q**uel est votre rôle dans le tandem que vous formez avec Martial Aubry ?

Martial Aubry et moi-même, en tant que président désigné par le Département et en ma qualité de vice-président du Département, formons un tandem à la fois technique et politique. Ensemble, nous œuvrons pour développer Var Habitat dans l'ensemble du département du Var. Chacun de nous joue un rôle crucial dans cette mission.

Notre mission commune consiste à prospecter, rencontrer les maires et, avec l'aide de la Préfecture, identifier de nouveaux lieux d'implantation pour le logement social dans le Var.

### **Quels sont les principaux défis que Var Habitat doit relever dans ce contexte difficile pour le logement social en France ?**

Le contexte actuel est difficile pour de nombreuses villes, notamment dans le Var, où la loi SRU montre ses limites. Cette législation nationale, bien qu'essentielle, n'est pas toujours adaptée aux spécificités locales. Certaines communes se retrouvent sans terrains disponibles, rendant

la conformité à la loi SRU particulièrement ardue. C'est dans ce cadre que les Offices Publics pour l'Habitat, tels que Var Habitat, jouent un rôle crucial. Leur mission : aider les villes à remplir leurs obligations en matière de logement social. Cependant, des obstacles subsistent. Parmi eux, la réduction du loyer de solidarité, qui ponctionne 7% des loyers et entrave considérablement l'action de ces offices. Aujourd'hui, les acteurs du logement social appellent l'État et le gouvernement à faciliter la production de logements sociaux dans des conditions optimales.

### **Pouvez-vous nous parler des initiatives prévues par Var Habitat à partir de 2025 et de la manière dont elles vont répondre aux besoins de logement dans le département du Var ?**

Face à une concurrence accrue des offices privés, notre office public se réinvente. En diversifiant notre offre, nous avons décidé de produire de l'accèsion à la propriété sociale de type BRS et de nous lancer dans le logement intermédiaire. Cette stratégie nous permet non seulement de rester compétitifs, mais aussi de capter des opérations que nous n'aurions pas pu obtenir autrement. En conséquence,

nous sommes en mesure de produire davantage de logements sociaux.

Notre objectif en produisant du logement intermédiaire n'est pas simplement d'augmenter cette catégorie de logements, mais de créer un levier pour produire plus de logements sociaux. Cette approche nous permet de renforcer notre présence dans le département.

### **Quel est le but de cette diversification ?**

Dans le Var, la demande de logement social atteint des sommets avec 45 000 demandes en attente. Face à cette situation, notre mission est claire : répondre aux attentes des élus et de la population. Le logement social joue un rôle essentiel dans le parcours résidentiel des Varois, offrant une solution adaptée à chaque étape de la vie.

Nous constatons également que de nombreux accédants des BRS (Bail Réel Solidaire) proviennent du logement social. Cela démontre l'importance de diversifier le parcours résidentiel, en intégrant des solutions comme le logement intermédiaire et l'accèsion sociale à la propriété.



## Rencontre avec **Emmanuelle Cosse**

*Emmanuelle Cosse, présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat, est venue à notre rencontre afin d'échanger sur nos projets et sur l'actualité du logement social au niveau national et local. Ancienne ministre du logement et de l'habitat durable, elle aborde avec nous les défis actuels, le rôle crucial des bailleurs sociaux, et l'importance de la collaboration avec les élus locaux pour répondre aux besoins de logement des populations.*

### **C**omment abordez-vous votre nouveau mandat à la présidence de l'USH, notamment dans le contexte d'instabilité politique actuel ?

Beaucoup de gens connaissent mon engagement public ancien, déterminé et volontaire. Mon expérience m'a appris que, souvent, il n'y a pas de fatalité et que nous pouvons collectivement changer la donne. Pour cela, je réclame depuis de nombreuses années un retour de l'Etat dans la politique du Logement et une alliance avec les collectivités locales. Pour autant, il faudrait avoir perdu la raison pour ne pas voir qu'on traverse une crise

d'impuissance publique. Cette crise institutionnelle renforce la défiance envers la politique et nourrit les populismes, obère la capacité des acteurs économiques à agir et fragilise les corps intermédiaires. Dans cette situation, que faire ? Bien entendu, l'Union sociale pour l'habitat va continuer son travail d'expertise et de conviction auprès des pouvoirs publics, quelle que soit la situation politique.

Malgré tout, comment éviter de faire vivre nos organisations dans l'expectative et l'attentisme car nous savons que l'immobilisme est un poison lent pour nos structures et nos équipes ? Dans ces moments de doute national, le Mouvement HLM

doit se rassembler autour de ses qualités, de ses savoir-faire et des valeurs qui donnent du sens au travail des plus de 80.000 salariés du secteur. Nous devons donc toujours garder à l'esprit l'attente de femmes et d'hommes pour un logement meilleur, qui changera leurs conditions de vie.

Pour répondre plus directement à votre question, j'aborde ce mandat avec volontarisme et avec une grande confiance dans les équipes et les dirigeantes et dirigeants du mouvement HLM. Ensemble, nous pouvons montrer que l'intérêt général n'est pas un vain mot.

**Quel doit être le rôle de l'ensemble des bailleurs sociaux**



### **(privés et publics) dans la résolution du problème du logement dans le contexte de crise actuel en France ?**

Je suis convaincue et je répète dans de très nombreuses enceintes que le logement social peut faire beaucoup plus que les gens ne l'imaginent. Notre activité est en réalité souvent mal connue, voire victime de clichés pour ne pas dire parfois de pures calomnies. La réalité, c'est que les loyers et les logements que nous proposons sont adaptés à la France qui travaille, la France qui était en première ligne durant la crise covid, la France des mères qui élèvent seules leurs enfants et des retraités aux petites pensions.

Nous savons également nous adapter aux besoins des différents publics et territoires : résidences seniors ou étudiants, pensions de famille, locaux d'activité... Pour y arriver, nous avons bien sûr besoin d'être accompagnés par l'Etat, d'avoir la confiance des élus locaux et évidemment d'être dignes

de notre mission. Nous devons démontrer et faire savoir que nous sommes les principaux acteurs du renouvellement urbain, que savons intervenir pour redynamiser un centre ancien, que nos offres en accession sociale changent des vies, que nous sommes les meilleurs en matière de transition écologique, que nous pouvons apporter de la « qualité de ville » aussi bien sur le plan architectural que pour le vivre-ensemble.

Les bailleurs doivent pouvoir faire plus et faire mieux, mais ils ne résoudront pas eux-seuls la crise du logement. C'est tout un secteur qu'il faut relancer.

**Plus particulièrement, comment voyez-vous le rôle des OPH dans l'accompagnement des élus locaux pour loger leurs populations dans la mesure où, à ce jour, les OPH ne représentent que 30% de la production nationale ?**

Dans mon rôle de présidente de

l'Union sociale pour l'habitat, je suis très attentive à la diversité de l'écosystème économique et institutionnel du secteur Hlm. Les offices publics de l'habitat sont structurellement attachés à leur territoire, même si les autres familles du logement social ne peuvent pas vivre non plus « hors sol ». En ce qui concerne la part de production des OPH, il faut regarder les choses avec beaucoup de finesse géographique dans un moment critique. Certains organismes font face à de très grosses opérations de renouvellement urbain qui concentrent une grande partie des ressources et des énergies des équipes. Cela n'est souvent pas comptabilisé dans « l'effort national ».

Ailleurs, l'histoire et la situation du patrimoine donne à l'Office l'obligation de se concentrer sur des rénovations lourdes pour supprimer les passoires thermiques.

Pour ne pas évacuer malgré tout votre question sur la

production, je dois dire que le nerf de la guerre, en particulier dans votre région, c'est l'accès au foncier pour les bailleurs sociaux, associé à la maîtrise d'ouvrage direct par le bailleur. J'ajoute la nécessité pour cela de maîtriser les coûts du foncier qui renchérissent sinon le prix de sortie du logement. Les offices ne peuvent pas contribuer à la surenchère. Les élus doivent leur faire confiance.

Dans tous les cas, le couple OPH-élu local, dans le respect des rôles et compétences de chacun, est essentiel pour réussir un projet de territoire. Les élus qui s'intéressent à leur office savent que c'est un outil extraordinaire pour aménager, dynamiser, préserver, rénover... En même temps, il faut avoir l'honnêteté de dire que les relations ont parfois été distendues dans ce couple, parce qu'une génération a pris sa retraite, parce que le secteur du logement s'est affreusement « technicisé », parce que notre monde va vite et que produire du

logement nécessite une vision du temps long, parce que l'Etat ne nous a pas toujours aidés non plus avec la suppression de la taxe d'habitation mal compensée... En tous les cas, les offices sont au bon endroit dans un moment difficile pour les territoires. Forts de leur histoire et de leur culture, il nous revient de faire savoir que les offices sont une des solutions pour la France de demain.

### **Nous avons eu le plaisir de vous accueillir, que reprenez-vous de cette visite ?**

Tout d'abord, je retiens un grand plaisir partagé, ce déplacement s'est fait dans la bonne humeur ! Je note d'abord évidemment les retrouvailles avec Martial Aubry sur ses terres. J'avais promis de venir le voir il y a déjà trop longtemps... La rencontre avec les équipes fidèles, engagées, inventives et motivées de Var Habitat. C'est toujours instructif de voir que derrière des dirigeants dynamiques, il y a des équipes valorisées. Gestion

locative, patrimoine, innovation, financement : on sent un collectif de travail qui répond aux besoins de notre temps et anticipe les enjeux futurs.

Je retiens également de cette visite les échanges nourris et constructifs avec le président Albertini, pleinement en soutien de la vie de l'organisme et des nécessités du mouvement Hlm. Nous avons besoin d'élus de tout bord qui portent la nécessité de loger la France telle qu'elle est, pour faire vivre concrètement leurs territoires.

Et plus généralement, c'est essentiel pour moi de toujours rester au contact et en dialogue avec la vie quotidienne des organismes HLM que j'ai l'honneur de représenter. Cette visite à Var Habitat était à la fois un temps convivial, un temps de travail sur les sujets partagés et un moment de découverte de nouveaux programmes. Et en plus la merveilleuse lumière provençale nous a accompagnés toute la journée !





# Autoconsommation collective

Une première dans le département

**T**oujours soucieux d'offrir à nos locataires les dernières technologies tout en leur permettant de réaliser des économies d'énergie, nous avons travaillé pendant plusieurs mois à la mise en place de solutions innovantes. Parmi celles-ci, l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de nos résidences se distingue particulièrement.

Le 1<sup>er</sup> novembre dernier, notre première centrale d'autoconsommation photovoltaïque a été mise en service sur les toits de la résidence Le Clos Meunier au Pradet. Une première dans notre

département, car aucune autre résidence de logement social ne bénéficiait encore d'un tel service.

Le Clos Meunier, qui compte 158 logements répartis sur 11 bâtiments, est désormais équipé de 259 panneaux photovoltaïques couvrant une superficie de 507 m<sup>2</sup>. Ces panneaux alimentent en électricité les parties communes des 23 entrées de la résidence, permettant ainsi aux 158 locataires de réduire leurs charges locatives.

Avec une production estimée à 124 415 kWh, ces panneaux couvriront largement les

64 000 kWh de consommation des parties communes (consommation 2023). Le surplus de production sera redistribué aux locataires volontaires.

Un deuxième projet est déjà en préparation sur la commune du Lavandou, où la résidence Le Stade sera prochainement équipée de panneaux photovoltaïques. Selon nos estimations, la totalité de la consommation d'électricité pour les parties communes et des VMC sera couverte par la production. Nous étudions également la possibilité de faire profiter nos résidences voisines du surplus de production.



# Mise en location

## Le Gaïa

## Draguignan

**N**ichée au cœur du quartier résidentiel des Collettes, la résidence Gaïa se distingue par ses 18 logements lumineux, allant du type 2 au type 5. Conçus pour offrir un confort de vie optimal à ses futurs résidents, ces appartements bénéficient de volumes généreux et d'orientations avantageuses, inondant les pièces à vivre de lumière naturelle. Chaque logement est également doté d'une place de stationnement privative, garantissant une commodité supplémentaire.

Idéalement situé en face du collège Émile Thomas, elle bénéficie également des commerces de la commune grâce à sa proximité du réseau de bus local. Fruit d'un partenariat avec le promoteur Bouygues immobilier, cette résidence vient compléter l'offre locative de Var Habitat sur la commune de Draguignan qui atteint désormais 1 317 logements.



logements



stationnements



Certifié NF  
Habitat HQE



## Sébastien Bourlin l'interview

« Pour moi, Var Habitat n'est pas seulement un bâtisseur de logement social, c'est un **aménageur urbain solidaire** »

*Focus sur un partenariat exemplaire avec la commune de Pourrières : Sébastien Bourlin, maire de la commune, nous explique comment Var Habitat a accompagné sa commune dans ses projets d'urbanisme et les enjeux futurs pour continuer à développer un cadre de vie harmonieux et solidaire pour les pourriérois.*

### **D**epuis combien de temps êtes-vous partenaire de Var Habitat ?

Nous sommes partenaires de Var Habitat depuis mon élection en 2001. Var Habitat est l'opérateur historique sur la commune, depuis 1983, avec un premier collectif. Depuis, nous avons toujours souhaité, dans le cadre de mes mandats, avoir ce parcours résidentiel dont la mixité sociale fait partie. Tout naturellement, je me suis tourné vers l'opérateur historique qu'est Var Habitat.

### **Comment Var Habitat a-t-il pu vous accompagner en matière d'aménagement dans votre commune ?**

Le plan local d'urbanisme établi en 2009, prévoyait une greffe

urbaine mixant du logement social en locatif et en accession sociale, des commerces et services ainsi qu'un aménagement urbain. C'est dans ce cadre-là que nous nous sommes tournés vers Var Habitat afin de coconstruire ensemble ce projet.

En 2020, nous avons ainsi livré 28 logements locatifs et 6 villas en accession sociale. La vente d'une parcelle a permis l'installation d'un supermarché de 500 m<sup>2</sup>. Je peux dire aujourd'hui que cette opération est une totale réussite.

### **Comment se déroule ce partenariat ?**

C'est d'abord en tant qu'élu au conseil départemental puis en tant qu'élu de ma commune que j'ai connu Var Habitat. Depuis, nous avons pris l'habitude de travailler ensemble en amont

sur des terrains fonciers pour préparer les projets, et non pas en bout de course. Nous anticipons ainsi chaque aspect avec Martial Aubry pour préparer des règlements d'urbanisme et des modifications de documents qui nous permettent de coconstruire efficacement ces projets.

Que ce soit au niveau de ma commune ou lors des discussions sur la politique de l'habitat de l'agglomération Provence Verte, nos échanges sont toujours fluides et permettent une collaboration à tous les niveaux. Nous travaillons actuellement sur trois projets favorisant la mixité car ils associent logement social, logement libre, services et commerces.

Avec Var Habitat ces projets ne sont pas de simples opérations immobilières mais des opérations d'aménagement et d'aide





aux communes.  
Pour moi, Var Habitat n'est pas seulement un bâtisseur de logement social, c'est un aménageur urbain solidaire.

### Quels sont les enjeux et vos projets pour l'avenir de votre commune ?

Aujourd'hui, nous sommes 5700 habitants sur la commune et il nous manque 450 logements de mixité sociale. Actuellement, près d'une centaine de demandes de logements sociaux sont insatisfaites, dont 9 sur 10 émanent de Pourriérois. Nous avons une importante population d'actifs qui n'arrive pas à se loger sur la commune eu égard au prix du foncier. Alors que paradoxalement, nous sommes la commune au revenu

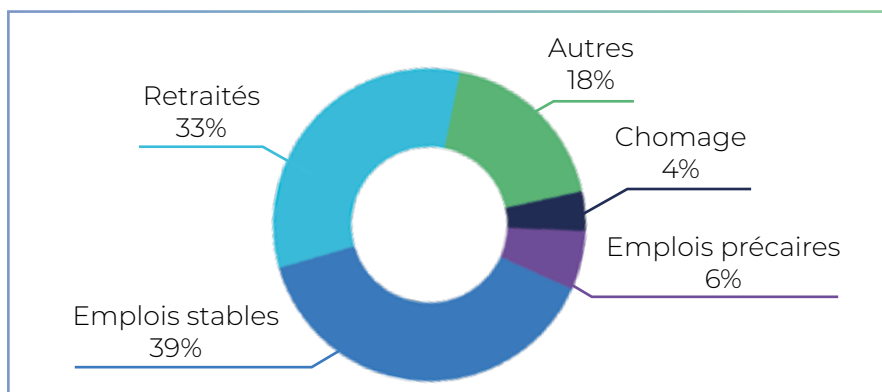
moyen par habitant le plus élevé de l'agglomération Provence Verte, 7 habitants sur 10 sont éligibles au logement social. Nous révisons actuellement le plan local d'urbanisme et je vous avoue que ce n'est pas facile. Nous avons identifié des emprises foncières qui vont nous permettre de répondre aux obligations de mixité sociale de la loi SRU. Nous allons ainsi travailler en amont avec la DDTM et l'agglomération Provence Verte pour faire sortir ces projets et faire un PLU qui nous permette de conserver ce parcours résidentiel qui est fragilisé sur la commune actuellement. Dans le cadre du PLU, il y a cinq tènements fonciers représentant un total de 15 hectares qui ont été identifiés et sur lesquels

nous allons travailler avec Var Habitat pour mettre en œuvre l'ensemble des outils dont ils disposent tels que l'accession sociale à la propriété dont le BRS, le locatif social et le locatif intermédiaire.

### Vous avez assisté à notre convention du personnel en septembre 2024, quel est votre ressenti ?

J'ai ressenti un véritable esprit d'équipe collectif, une équipe soudée avec une réelle capacité à se tourner vers les locataires et les associant dans l'ensemble de vos démarches au quotidien. J'ai vraiment senti une ambition collective.

### Situation socioprofessionnelle de nos clients locataires



### Nos chiffres clés

**49**  
logements sur la commune

**117**  
personnes logées

**112**  
logements en cours ou à venir

A person with short blonde hair, wearing a dark patterned short-sleeved shirt, is seen from behind in a kitchen. They are standing at a counter with a sink and a coffee maker. Above them are white kitchen cabinets. To the right, a doorway leads to another room.

# Habitat inclusif

Des solutions  
**pour rester  
autonome**



*Permettre à des personnes âgées ou en situation de handicap de vivre de manière autonome est une des missions d'un opérateur public tel que Var Habitat.*

*C'est ainsi qu'en partenariat avec l'Union Départementales des associations familiales (UDAF) du Var, nous avons mis en location nos premiers logements inclusifs.*

*Ce type de logement offre des espaces de vie privés pour chaque résident, tout en mettant à disposition des espaces communs et des activités collectives pour favoriser le lien social et prévenir l'isolement.*

*Nous avons rencontré Nelly Alibou, responsable du service Habitat inclusif de l'UDAF 83.*



**P**arlez-nous des 2 expériences que vous avez mises en place en 2023 et 2024. Cela fait bientôt 15 ans que l'Udaf du Var propose des habitats inclusifs pour personnes en situation de handicap psychique. En 2023 nous avons ouvert 2 logements inclusifs au cœur de l'éco quartier des Laugiers à Solliès-Pont. Au total ce sont 6 personnes qui vivent en colocation et que nous accompagnons au quotidien. Notre deuxième expérience qui a vu le jour en 2024 est à destination des séniors de plus de 65 ans qui veulent conserver leur autonomie sans être seuls et avoir la possibilité d'un accompagnement en fonction de leurs besoins. Notre habitat inclusif est situé sur la commune de Garéoult, avec tout service à proximité. Nous avons trois appartements sur un même palier, chacun abritant deux personnes en colocation.

Grâce au soutien financier du Département et de la MSA et au faible loyer de Var Habitat c'est une formule très économique pour les habitants car les intervenants sont pris en charge et les dépenses locatives sont divisées par le nombre de colocataires.

### Comment se déroule l'accompagnement des bénéficiaires ?

La prise en charge est différente entre ces 2 types de logements. Les séniors sont totalement autonomes et choisissent les activités mises en place par leur animateur. Des activités physiques et manuelles servent à maintenir l'autonomie des habitants. Une coordinatrice organise également des discussions autour d'un café et les aide dans leur vie quotidienne, comme pour des démarches administratives. Cependant, pour les personnes en situation de handicap psychique, le suivi est plus important puisque des gouvernants, des animateurs, une coordinatrice et des infirmières se relaient pour les aider au quotidien.

De nombreuses activités sont également proposées (activités manuelles, sorties...) mais aussi un accompagnement dans les tâches quotidiennes (courses, ménage, linge ...).

### Quel est le ressenti des habitants par rapport à ce dispositif ?

Les habitants se sentent bien et savent qu'ils ne sont pas seuls. Ils apprécient l'aide apportée par l'UDAF du Var pour trouver des solutions à leurs besoins

quotidiens. Ils nouent également des relations avec le voisinage et tout se déroule très bien. Plusieurs réunions ont lieu en amont pour qu'ils fassent connaissance et avec l'aide de l'UDAF ils décident et écrivent les règles de leur future colocation. 3 places sont par ailleurs encore disponibles au sein de la colocation de Garéoult pour des séniors désireux d'intégrer ce dispositif. D'autres logements pour seniors vont voir le jour dans quelques mois sur la commune de Solliès-Pont et les personnes intéressées peuvent me contacter dès à présent.

**Pour en savoir plus, scannez ce QR code et découvrez les deux dispositifs mis en place par l'UDAF 83 dans nos résidences.**



# LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE

## L'accès à la propriété pour tous !



## LES AVANTAGES DU BRS ?

- Une accession à prix maîtrisé
- Une TVA réduite à 5.5%
- La possibilité de financer l'achat immobilier, notamment avec un PTZ (Prêt à taux zéro)
- Une durée du bail "rechargeable" à chaque mutation ou transmission, ce qui sécurise la valeur du bâti sur le long terme.
- La garantie de rachat par l'OFS.
- La garantie de relogement par Var Habitat
- Des normes techniques et environnementales de dernière génération
- Des frais d'entretien et des charges limitées
- Des frais de notaires réduits
- Une protection juridique solide pendant 10 ans

## COMMENT FINANCER UN ACHAT EN BRS ?



PRÊT À TAUX ZÉRO



PRÊT CLASSIQUE



APPORT PERSONNEL