

# **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 **16 OCTOBRE 2025**

**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, Rodolphe ARNAUD, Bruno  
BAIXE, Catherine BASCHIERI, Christian BRIEL, Michèle  
BUGEAU, Dominique CAPITAINE, Solange CHIECCHIO,  
Dominique LAIN, Patrick EVEILLEAU, Jeannine GHIO, Loïc  
GUILLEUX, Josée MASSI, Serge PELLEGRIN, Valérie RIALLAND

Patrick DEBIEUVRE, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI  
Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à Valérie RIALLAND

**Absents et excusés :** Martine ARENAS, Dalila CHOUIAH,  
Carmen COINTREL, Delphine GROSSO, Marc LAURIOL, Jacques  
PEYROT

**Représentants du CSE présent :** Didier D'HOTEL, Stéphanie  
MANETTI

**Commissaire du gouvernement :** Frédéric LOUBEYRE (DDTM  
du Var) – excusé

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  
2026.

Après avoir examiné le contexte général dans lequel s'inscrit la construction du budget  
2026, il convient de débattre des orientations et des priorités à donner pour l'exercice 2026  
qui seront affichées dans le budget primitif.

## Le Contexte Général

### ✓ Le Contexte Economique

On assiste en 2025 à la poursuite de la désinflation entamée en 2024 après les pics inflationnistes de 2022-2023 (5,2% en 2023). L'inflation baisse fortement en 2025 à 1% en raison du recul des prix énergétiques et de la modération des prix des services, puis atteindrait 1,3% en 2026 pour se stabiliser autour de 2% ensuite.

Les fortes incertitudes sur le contexte international (conflits armés, foyers de tensions, impacts de la politique économique américaine) et national (situation politique française, décisions budgétaires et mesures fiscales) pèsent sur les prévisions de croissance économique. La consommation des ménages et l'investissement des entreprises sont freinés par ces incertitudes. Le taux d'épargne a ainsi atteint 19% au 2<sup>ème</sup> trimestre 2025, son plus haut niveau depuis la fin des années 1970 (hors période COVID).

Sur l'ensemble de l'année 2025, la croissance du PIB s'établirait à 0,7%. Elle augmenterait ensuite modérément pour atteindre 0,9% en 2026 et 1,1% en 2027.

Sur le plan monétaire, l'assouplissement monétaire de la Banque Centrale Européenne amorcé en 2024 est conforté en 2025 avec un taux directeur à 2% après 8 baisses consécutives.

Compte tenu de l'inflation (inférieur à 2%) et des taux directeurs (2%), les taux d'intérêts monétaires sont anticipés autour de 2%. Pour les taux longs, les facteurs haussiers (dégradation par les agences de notation de la note de la France et déficit budgétaires) sont compensés par les facteurs baissiers (baisse des taux directeurs, baisse de l'inflation) soit une stabilisation du taux de l'OAT 10 ans à 3,50%- 4%.

Le taux du livret A s'établit depuis le 1<sup>er</sup> août 2025 à 1,70%. La prévision du taux long terme est maintenue par la banque des Territoires à 2% avec une anticipation sur l'année 2026 entre 1,7% et 1,8%.

### ✓ Le Contexte du secteur HLM

Entre exigence climatique et obligation sociale, les organismes de logement social doivent à la fois rénover massivement le parc existant et produire de nouveaux logements.

L'objectif d'atteinte de la neutralité carbone d'ici à 2050, comme le prévoit la Stratégie Nationale Bas Carbone implique une rénovation importante du parc actuel. La loi Climat et résilience nécessite également l'éradication à l'horizon 2034 de tous les logements dont l'étiquette DPE est E/F/G. La rénovation énergétique de plus de 125 000 logements devrait être réalisée en 2025 par l'ensemble du secteur.

Afin de répondre à la demande toujours plus élevée de logement (2,87 millions de demande en attente) et d'adapter le parc aux évolutions démographiques (logements destinés aux plus jeunes ou aux plus âgés), l'ensemble des fédérations HLM et le ministère du Logement ont signé en février 2025 le pacte d'engagement réciproque avec un objectif de 100 000 agréments dès 2025 pour la production de logements sociaux. Après 84 000 logements en 2024, l'objectif de 100 000 logements agréés devrait être atteint en 2025.

L'ensemble de ces investissements représentent un montant d'investissement de 25 Md€ par an dont 9 Md€ pour la rénovation du par cet 16 Md€ pour la production de nouveaux

logements. Ce volume d'investissement va générer un besoin de financement très important car 70% à 80% sera financé par emprunt. La capacité d'emprunt du secteur va permettre d'absorber cette augmentation des annuités financières dans un contexte de taux d'intérêt « raisonnable » avec une baisse maîtrisée de l'autofinancement. Le potentiel financier (fonds propres) des organismes sera mobilisé pour soutenir ce plan d'investissement.

### ✓ **Le Contexte de Var Habitat**

Pour répondre aux besoins de son territoire, Var Habitat a relancé depuis 2 ans une politique d'investissement ambitieuse :

- Développement d'une offre diversifiée de nouveaux logements : locatif social (PLUS/PLAI/PLS), locatif intermédiaire (LLI), accession sociale à la propriété (BRS, PSLA, accession sociale directe).  
Plus de 1 500 logements sont en prévision de mise en service dans les 5 prochaines années.
- Accélération du plan de rénovation du parc existant :
  - o Lancement de plusieurs opérations de réhabilitation lourdes
  - o Investissements pour l'amélioration de l'accessibilité : création et modernisation d'ascenseur
  - o Amélioration de la performance énergétique des logements et des résidences
  - o Plan de renouvellement des composants des résidences

Var Habitat poursuit en parallèle son exigence de qualité de service aux locataires :

- o Répondre aux exigences de la certification Qualibail obtenue en 2025,
- o Apporter un environnement de vie agréable et sécurisé aux locataires.

|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>Les orientations budgétaires 2026</b> |
|------------------------------------------|

### ✓ **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 d'environ 200 logements en 2026. Deux opérations en accession sont prévues en livraison en 2026 : 4 logements PSLA et 8 logements en accession sociale classique.

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<sup>ème</sup> trimestre 2025 est de 1,04%.

Compte tenu de la baisse des taux d'intérêt et de l'augmentation du volume des investissements, les produits financiers liés au placement de la trésorerie sont en baisse significative sur 2026.

Les Dépenses :

Le budget 2026 intégrera les principaux éléments suivants sur les charges :

- des annuités d'emprunt sur la base du taux de livret A à 1,70% et sur la base d'un encours de dette au 31/12/2025 de 440 M€
- une Taxe Foncière en faible évolution compte tenu :
  - pas de sortie d'exonération de logement
  - des perspectives d'évolution des taux faibles,
- maintenance du parc en augmentation: poursuite de l'effort sur la maintenance du parc existant par une augmentation du coût au logement
- maîtrise des frais de gestion et des frais de personnel

✓ **Investissement :**

Var Habitat est dans un projet d'investissement ambitieux sur la production de nouveaux logements et la rénovation du parc existant.

Pour le développement de l'offre nouvelle, il est prévu le dépôt/validation de plus de 500 logements en 2025 dont 360 logements locatifs sociaux, 80 logements intermédiaires et 50 logements en Bail Réel Solidaire. Les premières estimations portent sur un budget de plus de 70 M€ dont 6 opérations en Bail Réel Solidaire.

Var Habitat souhaite accélérer la rénovation du parc existant afin d'améliorer la qualité et l'attractivité des logements et de répondre aux enjeux énergétiques et d'accessibilité. Les premières estimations portent sur un budget de plus de 20 M€.

Le Conseil d'Administration prend acte à l'unanimité des éléments préparés pour le débat d'orientation budgétaire.

Le Président

Thierry ALBERTINI