

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 2026**

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, Catherine BASCHIERI, Christian BRIEL,
Michèle BUGEAU, Dominique CAPITAINE, Solange CHIECCHIO, Dalila
CHOUIAH, Carmen COINTREL, Patrick EVEILLEAU, Jeannine GHIO,
Nathalie JANET, Loïc GUILLEUX, Serge PELLEGRIN, Jacques PEYROT,
Christophe REGIMBEAU, Valérie RIALLAND,

Patrick DEBIEUVRE, ayant donné pouvoir à T ALBERTINI
Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à D CAPITAINE
Josée MASSI, ayant donné pouvoir à J GHIO

Absents et excusés : Martine ARENAS, Jean-Michel DRAGONE Delphine
GROSSO, Marc LAURIOL

Représentants du CSE excusés : Didier D'HOTEL, Stéphanie MANETTI

Commissaire du gouvernement : M LOUBEYRE (DDTM du Var)

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 2027.

Après avoir examiné le contexte général dans lequel s'inscrit la construction du budget 2027, il
convient de débattre des orientations et des priorités à donner pour l'exercice 2027 qui seront
affichées dans le budget de Var Habitat.

Le Contexte Général

✓ Le Contexte Economique

Le contexte économique est marqué par l'incertitude géopolitique en lien avec le conflit au Moyen-Orient et ses conséquences sur les prix de l'énergie en particulier le pétrole. Cette crise engendre des craintes inflationnistes et une anticipation d'une poursuite des hausses des taux des banques centrales c'est-à-dire une politique monétaire plus restrictive.

On a assisté depuis le début de l'année 2026 à une augmentation de l'inflation. Après une forte baisse en 2025 pour atteindre 1%, l'inflation en France s'établit à 2,4% en août 2026 et 3,2% pour la zone euro. Cette hausse résulte principalement de la forte accélération des prix de l'énergie en hausse de 16,7% sur un an en particulier les produits pétroliers. Les anticipations pour 2027 sous réserve d'une résolution de la crise au Moyen-Orient sont sur un retour sous la cible de 2%.

Dans ce contexte, on assiste à un ralentissement économique en 2026. Après une croissance de 0,9% en 2025, la croissance du PIB français est désormais attendu à 0,4% en 2026. Cette révision à la baisse s'explique par une activité atone au premier semestre 2026, la faiblesse de la consommation des ménages, le recul de l'investissement résidentiel et l'attentisme des entreprises face aux conditions financières et aux incertitudes budgétaires.

Dans un scénario de baisse des tensions au Moyen-Orient en fin 2026-début 2027 avec un recul du prix du pétrole, la croissance du PIB se renforcerait en 2027 pour atteindre 0,7%. Les tensions géopolitiques et les prix de l'énergie restent le principal facteur de risque pour les prévisions.

Sur le plan monétaire, on assiste à une hausse importante des taux d'intérêt liée aux risques inflationniste et à des interrogations sur les perspectives politiques et budgétaires sur certains pays.

En réaction aux tensions inflationnistes dans la zone euro (3,2% en août 2026), la Banque Centrale Européenne a procédé à deux hausses de ses taux directeurs depuis le début de l'année : de 2% à 2,50%. Les taux d'intérêts pour les emprunts d'Etats ont fortement augmenté pour atteindre des niveaux historiques : le taux à 10 ans pour les emprunts d'état français est passé de 3,58% en 2025 à 4,67% en septembre 2026 soit le plus haut niveau depuis 2008. On assiste à une augmentation des primes de risque demandées par les investisseurs sur certains pays notamment la France avec un écart important entre les pays de la zone euro.

Les taux d'intérêts monétaires sont anticipés autour de 3,40% en 2027 contre 2,60% actuellement. Pour les taux longs, si les anticipations pour 2027 sont sur un retour à un taux de l'OAT 10 ans vers 3,50%, les incertitudes géopolitiques (crise au Moyen-Orient, échéances électorales en Europe et incertitudes budgétaires) rendent ces prévisions plus fragiles.

Le taux du livret A s'établit depuis le 1^{er} août 2026 à 1,70%. La prévision dévolution du livret A au 1^{er} février 2027 est entre 2,40% et 2,50%.

✓ **Le Contexte du secteur HLM**

Dans un contexte de ralentissement du marché immobilier et d'une crise de l'offre locative de logement, les organismes HLM ont un rôle central dans le maintien de la production de logement. Avec 94 400 logements mises en chantier, ils assurent plus de 34% des mises en chantier nationales contre 27% en 2024. Le secteur HLM devient le principal pilier de la production de nouveaux logements et de l'activité du bâtiment.

En parallèle du soutien de la construction de nouveaux logements, le secteur doit répondre à un défi énergétique majeur pour les prochaines décennies. Les performances énergétiques du parc social demeurent globalement meilleures que celles du parc privé. Toutefois, les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience et par la Stratégie Nationale Bas-Carbone imposent un investissement massif sur le patrimoine : 12% des logements sociaux restent classés E, F ou G au titre du DPE et seulement 20% du parc est considéré comme compatible avec les objectifs de la SNBC.

Si la situation financière des organismes HLM reste bonne, les marges de manœuvre financières des bailleurs sociaux se sont réduites ces dernières années. Le contexte inflationniste avec la hausse des coûts de maintenance et de construction ont réduit l'autofinancement locatif du secteur. Les investissements réalisés ont engendré une forte augmentation de la dette financière (entre 2020 et 2024, on passe 183 Md€ à 221 Md€). Cette évolution augmente la sensibilité des organismes aux fluctuations des taux d'intérêt et du livret A en particulier. On assiste également à une baisse du potentiel financier du secteur (1 380 €/logement en 2020 à 1 200 € en 2024).

Les bailleurs sociaux vont devoir composer avec plusieurs contraintes qui peuvent être contradictoires :

- poursuivre la construction de logements pour répondre à la crise actuelle ;
- accélérer la rénovation énergétique ;

- maintenir un équilibre financier dans un contexte de plus grande volatilité économique.

✓ **Le Contexte de Var Habitat**

Pour répondre aux besoins de son territoire et aux enjeux d'attractivité du patrimoine existant, Var Habitat développe 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) soit plus de 2 450 logements en prévision de mise en service dans les 5 prochaines années.
- Consolidation du plan de rénovation du parc existant :
 - o Continuité et démarrage de plusieurs opérations de réhabilitations lourdes
 - o Plan d'amélioration de la performance énergétique des logements et des résidences
 - o Investissements pour l'amélioration de l'accessibilité : création et modernisation d'ascenseur
 - o Plan de renouvellement des composants des résidences

Dans le cadre des objectifs de son projet d'entreprise, Var Habitat poursuit en parallèle son exigence de qualité de service aux locataires :

- o Répondre aux exigences de la certification Qualibail obtenue en 2025 et confirmée en 2026,
- o Apporter un environnement de vie agréable et sécurisé aux locataires.

Les orientations budgétaires 2027

✓ **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 250 logements en 2027. Pour la partie accession sociale, deux opérations PSLA à Ollioules sont prévues en livraison en 2027 : 2 logements PSLA.

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 2026 est de 1,15%.

Les Dépenses :

Le budget 2027 intègrera les principaux éléments suivants sur les charges :

- des annuités d'emprunt sur la base du taux de livret A à 1,70% puis 2,50% au 1^{er} février 2027 et sur la base d'un encours de dette au 31/12/2026 de 466 M€,

- une Taxe Foncière en augmentation compte tenu :
de la sortie d'exonération d'un groupe de 19 logements
des perspectives d'évolution des taux.
- 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 :**

Afin de répondre aux besoins importants de logements locatifs du département du Var et maintenir l'attractivité du parc existant et le confort de nos locataires, Var Habitat poursuit en 2027 son 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 480 logements en 2027 dont 330 logements locatifs sociaux, 120 logements intermédiaires et 30 logements en Accession Sociale (Bail Réel Solidaire et PSLA). Les premières estimations portent sur un budget de plus de 90 M€.

L'investissement prévisionnel sur le parc existant est proche de 20 M€ afin d'améliorer la qualité et l'attractivité des logements et de répondre aux enjeux énergétiques et d'accessibilité.

Le Conseil d'Administration prend acte ,à la majorité, des éléments préparés pour le débat d'orientation budgétaire. M PEYROT ET M GUILLEUX ayant voté contre.

Le Président

Thierry ALBERTINI