

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

4

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

SEANCE du **17 OCTOBRE 2024**

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 : **21** (dans l'attente de
la nomination d'un représentant de la CAF et d'une délibération
de la commission permanente du conseil départemental du VAR
ayant force exécutoire pour la nomination d'un représentant,
personne qualifiée)

Présents : Thierry ALBERTINI, Catherine BASCHIERI, Christian
BRIEL, Michèle BUGEAU, Dominique CAPITAINE, Solange
CHIECCHIO, Carmen COINTREL, Patrick DEBIEUVRE, Patrick
EVEILLEAU, Jeannine GHIO, Loïc GUILLEUX, Dominique LAIN,
Josée MASSI, Jacques PEYROT.

Martine ARENAS, ayant donné pouvoir à Thierry ALBERTINI
Marc ESPONDA, ayant donné pouvoir à Dominique CAPITAINE
Serge PELLEGRIN, ayant donné pouvoir à Patrick EVEILLEAU

Absents et excusés : Dalila CHOUIAH, Delphine GROSSO,
Marc LAURIOL, Valérie RIALLAND

Représentant du CSE : Didier D'HOTEL, Stéphanie MANETTI

Commissaire du gouvernement : Frédéric 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
2025.

Après avoir examiné le contexte général dans lequel s'inscrit la construction du budget
2025, il convient de débattre des orientations et des priorités à donner pour l'exercice 2025
qui seront affichées dans le budget primitif.

Le Contexte Général

✓ Le Contexte Economique

Après deux années (2022 – 2023) marquées par un contexte inflationniste lié à une crise de l'offre et des hausses de taux d'intérêt, on a assisté en 2024 à un retournement du contexte économique.

La fin des difficultés d'approvisionnement en matières premières et denrées alimentaires, la baisse des coûts de l'énergie et le ralentissement de la demande intérieure ont engendré une baisse importante de l'inflation. Après un pic à 6% en 2023, l'inflation française est passé en août 2024 sous la barre des 2% à 1,9%.

Cette baisse de l'inflation est accompagnée d'une croissance du PIB faible en France (1,1% prévue en 2024 et 1,2% en 2025) avec un ralentissement important de la demande intérieure. Ce contexte a conduit la Banque Centrale Européenne à réaliser plusieurs baisses de son taux directeur de 4% au début de l'année 2024 à 3,65% en septembre 2024. On assiste en 2024 à une baisse de l'ensemble des taux d'intérêt :

Euribor 3 mois à 3,46% (3,90% en 2023) et une anticipation à 2% en septembre 2025,

Taux d'intérêt à 15 ans à 3,60% contre 4,60% il y a un an et une anticipation vers 3% en 2025.

Le taux du livret A bénéficie d'un gel à 3% jusqu'au 31 janvier 2025. Le fixing du mois d'août 2024 selon la formule est de 3,10%. Les taux anticipés de marché tablent sur un taux de livret A à 2,50% en février 2025.

Le creusement du déficit public (5,5% du PIB français) incite à une politique budgétaire restrictive dont l'impact sur une demande intérieure en baisse est redouté.

✓ Le Contexte du secteur HLM

Le secteur du logement social est face à deux enjeux majeurs : l'enjeu de la transformation écologique de son parc et un besoin de logements qui s'est aggravé avec la crise de l'immobilier.

Les obligations réglementaires en matière de transformation écologique et d'adaptation au changement climatique vont amener les bailleurs sociaux à accroître très fortement les efforts d'investissement sur le parc existant. Selon différentes études, le rythme de ces rénovations atteindrait jusqu'à 130 000 réhabilitations par an entre 2024 et 2027.

En parallèle, plus de 2,6 millions de ménages sont en attente d'un logement social. Cette demande n'a cessé de croître ces dernières années et la crise de l'immobilier que l'on connaît depuis deux ans a aggravé la situation.

Ces enjeux arrivent dans un contexte financier plus tendue pour les bailleurs sociaux. Le contexte inflationniste traversé en 2022 et 2023 a impacté fortement les équilibres financiers des bailleurs sociaux. Les charges d'exploitation ont augmenté plus vite que les revenus locatifs et la charge d'intérêts des annuités s'est alourdie en raison de la hausse du taux du livret A. Ces facteurs ont conduit à une dégradation du taux d'autofinancement des organismes. Dans le même temps, la crise du secteur de l'immobilier et la hausse des coûts de construction ont engendré des reports de plusieurs projets d'investissement.

✓ **Le Contexte de Var Habitat**

Comme l'ensemble du secteur, Var Habitat subit sur l'exercice 2024 les conséquences du contexte inflationniste des années 2022 et 2023 : forte augmentation des charges d'exploitation et des frais financiers. Ces facteurs engendrent une baisse l'autofinancement prévisionnel de Var Habitat. La qualité de la structure financière d'exploitation de l'office et plusieurs mesures de gestion et d'organisation ont permis à l'office d'absorber ce choc financier lié au contexte économique en conservant une structure financière d'exploitation équilibrée.

Pour répondre aux besoins de son territoire, Var Habitat a relancé une politique d'investissement ambitieuse en particulier sur une offre diversifiée de nouveaux logements (locatif social, locatif intermédiaire, accession sociale à la propriété...) et poursuit ses investissements sur la qualité de son parc et des services rendus aux locataires.

Les orientations budgétaires 2025

✓ **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 200 logements en 2025.

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 2024 est de 3,26%.

Les Dépenses :

Le budget 2025 intégrera les principaux éléments suivants sur les charges :

- des annuités d'emprunt sur la base du taux de livret A à 3% ;
- une sortie du contexte inflationniste avec une stabilisation des charges liées à l'énergie (électricité, gaz, chauffage...) et des revalorisations des marchés de Var Habitat sur des taux d'avant crise ;
- une Taxe Foncière en augmentation sensible :
 - la sortie d'exonération de 48 logements
 - des perspectives d'évolution à la hausse des taux,

✓ **Investissement :**

Var Habitat poursuit en 2025 sa politique de relance de la construction avec une prévision de dépôt en agrément et validation d'opérations de logements intermédiaires de 450 logements à la fin de l'année 2024. Les premières estimations portent sur un budget de plus de 40 M€.

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 2025 pour répondre aux enjeux climatiques et énergétiques. Les premières estimations portent sur un budget de plus de 10 M€.

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

Le Président

Thierry ALBERTINI