

OFFICE DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 21 décembre 2023

Objet : Débat d'Orientation Budgétaire de l'Office pour 2024

L'an deux mille vingt-trois, le 21 décembre, les membres composant le Conseil d'Administration, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Etaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - Madame Agnès POTTIER-DUMAS - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Olivia BUGAJSKI - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Michelle LAUGIER - Monsieur Bernard GAHNASSIA - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Monsieur Frédéric ROBERT - Madame Catherine MORELLE - Madame Chantal LABORDA - Monsieur René MICHAUX - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE - Monsieur Hugo DAPINO - Monsieur Jean-Yves CAVALLINI - Monsieur Luc AIT AISSA – Madame Annie MANDOIS
Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Gérard HUOT

Ont donné pouvoir :

Madame Raymonde MADRID à Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE
Madame Sophie DESCHIENS à Madame Agnès POTTIER-DUMAS
Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Jacques KOSSOWSKI
Monsieur Vincent FRANCHI à Monsieur Bernard GAHNASSIA
Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY
Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Etaient excusés :

Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE
Monsieur Guy QUENNEVILLE

Etaient absents :

Madame Victoria DOGNIN

:

LE CONSEIL

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment es articles L.421-21 et R.423-6 ;

Vu l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative à la transformation des OPHLM en OPH devenus des établissements publics à caractère industriel et commercial ;

Vu le décret n° 2008-648 du 1^{er} juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat ;

Considérant que, pour le budget 2024, son élaboration s'opère dans un contexte économique particulièrement volatil, marqué notamment par une forte inflation dont les principaux corolaires sont la hausse des prix des matériaux, de l'énergie, des salaires et de la charge de la dette (augmentation du taux du livret A) ;

Considérant que le contexte réglementaire nous oblige à démarrer rapidement des investissements importants et financièrement élevés en matière de réhabilitation thermique de nos immeubles afin d'une part :

- De modifier favorablement les étiquettes énergétiques,
- De faire baisser les charges d'eau chaude et de chauffage pour les locataires concernés,

Et d'autre part, de supprimer les étiquettes énergétiques F et G (DPE) car les logements afférents ne sont plus louables à compter du 1^{er} janvier 2025 pour les étiquettes classées G et à compter du 1^{er} janvier 2028 pour les étiquettes classées F ;

Considérant que le programme d'investissement de l'OPH consiste donc à réhabiliter en priorité les immeubles dont le DPE est défavorable, à construire des logements neufs et à acquérir des immeubles existants. Ce programme d'investissement nécessite des recettes complémentaires pour l'OPH afin de constituer des fonds propres nécessaires à ces investissements et souscrire des financements auprès des établissements bancaires dans un contexte de hausse des taux d'intérêts ;

Le programme de réhabilitation est estimé à 86 M€ sur les 5 années à venir ;

Considérant que ces investissements importants imposés notamment par la réglementation justifient la décision prise au Conseil d'administration du 18 octobre dernier d'augmenter les loyers de 3,5 % à compter du 1^{er} janvier 2024. Dans ces conditions, la hausse des recettes en 2024 sera de l'ordre d'1,748 M€ pour un montant total de recettes estimé à environ 69,9 M€ ;

Considérant que la hausse des dépenses de fonctionnement 2024 de l'OPH devra être contenue pour améliorer nos équilibres financiers. Les dépenses de fonctionnements 2024 hors charges récupérables sont estimées à environ 67,5 M€ ;

Après en avoir délibéré ;

Sur proposition de Madame le Président ;

PREND ACTE

Article 1^{er} : du débat d'orientation budgétaire et valide les orientations pour l'exercice 2024 sur les investissements de l'OPH Rives de Seine Habitat.

Le programme d'investissement de l'OPH consiste à réhabiliter en priorité les immeubles dont le DPE est défavorable, à construire des logements neufs et à acquérir des immeubles existants. Ce programme d'investissement nécessite des recettes complémentaires pour l'OPH afin de constituer des fonds propres nécessaires à ces investissements et souscrire des financements auprès des établissements bancaires dans un contexte de hausse des taux d'intérêts.

L'augmentation des recettes loyers 2024 de l'OPH Rives de Seine Habitat après décision d'appliquer une hausse des loyers de 3,5 % est de l'ordre de 1 748 K€ pour un montant total de recettes estimé à environ 69,9 M€.

La hausse des dépenses de fonctionnement 2024 de l'OPH devra être contenue pour améliorer nos équilibres financiers. Les dépenses de fonctionnements 2024 hors charges récupérables sont estimées à environ 67,5 M€.

Les recettes et dépenses de fonctionnements feront l'objet d'un chiffrage affiné pour le vote du budget définitif.

Article 2 : La présente délibération N°12 sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,

 ADOPTE
Pour l'Extrait Conforme
Le Président,
