

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

**Séance du 10 décembre 2024**

**Objet : Débat d'Orientation Budgétaire de l'Office 2025**

L'an deux mille vingt-quatre, le dix 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 - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Olivia ZERAH-BUGAJSKI - Madame Raymonde MADRID - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Sophie DESCHIENS - Madame Michelle LAUGIER - Monsieur Bernard GAHNASSIA - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Monsieur Frédéric ROBERT – Monsieur Philippe LAUNAY - Madame Chantal LABORDA - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Monsieur Jean-Yves CAVALLINI - Madame Annie MANDOIS - Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Guy QUENNEVILLE - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE - Monsieur Gérard HUOT - Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE - Monsieur Hugo DAPINO - Madame Catherine MORELLE

**Ont donné pouvoir** :

Monsieur Vincent FRANCHI à Monsieur Bernard GAHNASSIA

Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY

Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Monsieur René MICHAUX à Madame Laura REZGUI-DUMAS

Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Frederic ROBERT

**Etaient excusés** :

**Etaient absents** :

Madame Victoria DOGNIN

Monsieur Luc AIT AISSA

## LE CONSEIL

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.421-21 et R.423-6 ;

Vu l'ordonnance n° 2007-137 du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2008 relatif au régime budgétaire et comptable des Offices Publics de l'Habitat ;

Considérant que, pour le budget 2025, son élaboration s'opère dans un contexte économique volatil, marqué notamment par une inflation encore élevée dont les principaux corollaires 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 depuis 2023) ;

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 (sous réserve d'une prochaine évolution de la législation) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les étiquettes classées G et à compter du 1<sup>er</sup> 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 de souscrire des financements auprès des établissements bancaires dans un contexte de taux d'intérêts encore élevés à court et moyen terme ;

Considérant que le programme de d'investissement est estimé à 274 M€ dont 106 M€ pour les réhabilitations 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 17 octobre dernier de réviser les loyers de 3,26 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Dans ces conditions, la hausse des recettes en 2025 sera de l'ordre d'1,656 M€ pour un montant total de recettes estimé à environ 72,5 M€ ;

Considérant que la hausse des dépenses de fonctionnement 2025 de l'OPH devra être contenue pour améliorer nos équilibres financiers. Les dépenses de fonctionnement 2025 hors charges récupérables sont estimées à environ 71,6 M€ ;

Après en avoir délibéré ;

Sur proposition de Madame le Président ;

## PREND ACTE

**Article 1<sup>er</sup>** : du débat d'orientation budgétaire et valide les orientations pour l'exercice 2025 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 taux d'intérêts encore élevés à court et moyen terme.

L'augmentation des recettes loyers 2025 de l'OPH Rives de Seine Habitat après décision d'appliquer une révision des loyers de 3,26 % est de l'ordre de 1 656 K€ pour un montant total de recettes estimé à environ 72,5 M€.

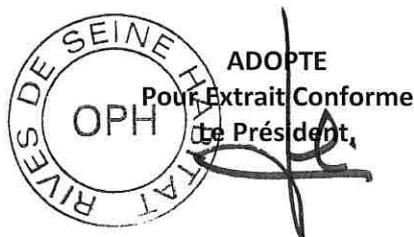
La hausse des dépenses de fonctionnement 2025 de l'OPH devra être contenue pour améliorer nos équilibres financiers. Les dépenses de fonctionnements 2025 hors charges récupérables sont estimées à environ 71,6 M€.

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°1 sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

ADOpte  
Pour Extrait Conforme  
Le Président,

A circular stamp with the text "OPH" in the center and "RIVES DE SEINE HABITAT" around the perimeter. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.