

LOGEMENT**OPH d'Ivry**

Budget 2014

Participation de 1 400 000 € (entretien du patrimoine)

EXPOSE DES MOTIFS

La préparation du budget de la Ville s'est inscrite en 2014 dans un contexte gouvernemental de réduction des dépenses publiques qui s'est traduit, pour les collectivités, par une baisse de 1,5 milliards d'euros de dotations aux collectivités.

Cette contrainte devrait s'accroître dans les années à venir puisque le gouvernement a confirmé que pour la période 2015-2017, les dépenses publiques seraient réduites de 50 milliards d'euros dont 10 milliards affecteraient les collectivités locales.

C'est dans ce contexte difficile que :

- 1) L'OPH a voté en février 2014 son budget. Celui-ci prévoit que l'équilibre de sa section de fonctionnement intègre une participation de la Ville de 2 100 000 euros.
- 2) La Ville a voté son budget en avril 2014. Celui-ci intègre une participation au budget de l'OPH de 1 400 000 euros.

Compte tenu de cet écart, l'OPH d'Ivry sera amené à demander une subvention complémentaire qui sera examinée lors de la préparation de la décision modificative en septembre 2014.

Présentation du budget de l'OPH

Les principales caractéristiques du budget 2014 de l'OPH d'Ivry sont les suivantes :

- un budget équilibré, avec une augmentation limitée des loyers :

2010	2011	2012	2013	2014
1 %	0,57 %	1,73 %	2,15%	0,9 %

Les principaux critères d'élaboration du budget de l'OPH concernent :

- l'abattement de la TFPB¹ à hauteur de 30 % de la taxe foncière, soit 820 080 € ;
- la stabilisation du personnel avec 158 agents (fonctionnaires et sous statut privé) ;
- la limitation des dépenses de fonctionnement et d'entretien ;
- la prise en compte de la taxe « dispositif mutualisation financière » estimée à 284 000 € ;
- la prise en compte des futurs coûts liés à l'opération Gagarine (coûts techniques non financés par l'Etat) ;

¹ TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties.

- une participation de la Ville sur le budget de fonctionnement de l'organisme à hauteur de 900 000 € (600 000 € retenus au budget communal) et à hauteur de 1 200 000 € sur son budget d'investissement (800 000 € retenus au budget communal).

I - La section de fonctionnement

Les recettes résultent :

- d'un résultat d'exploitation des produits financiers à hauteur de 98 000 € (50 000 € en 2013),
- des recettes de loyers supplémentaires entre 2013 et 2014 (331 220 €).

Les dépenses quant à elles se caractérisent par :

- des annuités locatives 6 821 490 € contre 7 024 070 € en 2013 (nouvelles annuités compensées par le solde emprunts et la baisse du taux du livret A) ;
- le taux d'évolution de la taxe foncière estimé à 3,4 % et malgré l'abattement de la taxe foncière de 820 080 € (796 190 € en 2013), le montant reste conséquent (6 734 920 €). L'abattement a été prolongé (l'OPH ayant signé la Convention d'Utilité Sociale) mais devrait s'achever d'ici fin 2015 ;
- les dépenses d'entretien courant avec une augmentation à hauteur de 3 % (espaces verts, nettoyage, hygiène sécurité, entretien du matériel divers), et les dépenses sur le gros entretien par cité avec notamment les travaux lourds de désamiantage, de mise aux normes des ascenseurs et la remise en état des logements.
- de nouvelles dépenses comme suit :

1/ maintenance (+32%),

2/ charge de copropriétés sur le groupe Jeanne Hachette, participation aux dépenses pour pallier aux impayés (75 000 €),

3/ bail emphytéotique reconduit auprès de l'APHP² /Cité Pierre et Marie Curie (115 000 €),

4/ frais d'honoraires (+14%),

5/ redevance CGLLS³ avec la création de la taxe sur le dispositif de mutualisation financière (OPH exonéré jusqu'à présent),

5/ Gagarine : coûts et charges inhérents à l'opération non pris en charge par l'ANRU⁴ (suivi des familles, frais de déménagement, frais de protection des logements).

II - La section d'investissement

Les dépenses et recettes concernent :

- les opérations de réhabilitation à solder (Tour Casanova, foyer Tour Casanova et Spinoza),
- les constructions de logements (147 logements sur Ivry Confluences et le site Gagarine),

² APHP : Assistance Publique - Hôpitaux de Paris

³ CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

⁴ ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Figurent également les travaux :

- sur les parkings et espaces extérieurs ;
- sur les travaux complémentaires aux réhabilitations et les travaux pour grosses réparations (financés en partie par une aide de la Ville à hauteur de 1 200 000 € (800 000 € retenus au budget communal). A noter que l'OPH souscrit à un emprunt de 800 000 €.

L'OPH d'Ivry ne disposant pas de suffisamment de fonds propres pour réaliser l'ensemble des travaux dans les groupes, la participation de la Ville a été maintenue avec une baisse de 30% par rapport à la demande initiale de l'OPH, et notamment sur les interventions à réaliser dans les logements (remise en état pour la location) et dans les cités sur des travaux plus conséquents (ascenseurs, chaudières, ravalements...).

La participation de la ville d'Ivry s'établit comme suit pour 2014 :

Travaux sur le patrimoine existant	2012	2013	2014
Travaux dans la cité Gagarine (logement)	100 000 €	100 000 €	66 667 €
Modernisation des ascenseurs	300 000 €	850 000 €	0 €
Travaux de proximité dans les cités	300 000 €	400 000 €	266 667 €
Travaux remise en état des logements	400 000 €	380 000 €	266 666 €
<i>Total Fonctionnement</i>	<i>1 100 000 €</i>	<i>1 730 000 €</i>	<i>600 000 €</i>
<i>Total Investissement (travaux ex PGR⁵)</i>	<i>1 200 000 €</i>	<i>870 000 €</i>	<i>800 000 €</i>
Total	2 300 000 €	2 600 000 €	1 400 000 €

Programme de réhabilitation	2012	2013	2014
Tour Casanova, Tour J Hachette	675 000 €	361 000 €	0 €

En conséquence, je vous propose d'accorder à l'OPH d'Ivry au titre de l'année 2014, une participation d'un montant de 1 400 000 € pour l'entretien du patrimoine (répartie en 2 versements).

Les dépenses en résultant ont été prévues au budget primitif.

⁵ PGR : provision pour les grosses réparations.

LOGEMENT

B5) OPH d'Ivry

Budget 2014

Participation de 1 400 000 € (entretien du patrimoine)

LE CONSEIL,

sur la proposition de Monsieur Philippe Bouyssou, 1^{er} adjoint au Maire, rapporteur,

vu le code général des collectivités territoriales,

vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.312-2-1 et L.421-15,

vu sa délibération du 20 juin 2002 approuvant la convention de gestion des espaces extérieurs entre l'OPH et la ville d'Ivry,

considérant que, suite aux préconisations de l'Union HLM, l'OPH d'Ivry s'est engagé dans l'élaboration du plan stratégique de patrimoine sur la réalisation de travaux dans les cités et dans l'amélioration de la gestion de proximité,

considérant qu'il est nécessaire d'apporter une réponse aux demandes des habitants sur les questions liées à l'amélioration du confort dans les logements et de leur environnement,

considérant que dans ce but pour mener à bien ces actions, l'OPH d'Ivry sollicite le versement d'une participation communale pour un montant de 1 400 000 € (entretien du patrimoine),

vu le budget communal,

DELIBERE

par 35 voix pour, 6 voix contre et 4 abstentions

ARTICLE 1 : ACCORDE, au titre de l'année 2014, une participation à l'OPH d'Ivry-sur-Seine d'un montant de 1 400 000 € pour la réalisation de travaux dans les cités (répartie en 2 versements).

ARTICLE 2 : DIT que les dépenses en résultant seront imputées au budget communal.

TRANSMIS EN PREFECTURE

LE 1^{er} JUILLET 2014

RECU EN PREFECTURE

LE 1^{er} JUILLET 2014

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE 30 JUIN 2014