



Dossier Individuel de Situation INDICATEURS FINANCIERS

2023

180 OPH
interrogés

CONTEXTE

La Fédération des Offices réalise des enquêtes annuelles auprès de ses adhérents et réunit ainsi les données financières et sociales de leur activité.

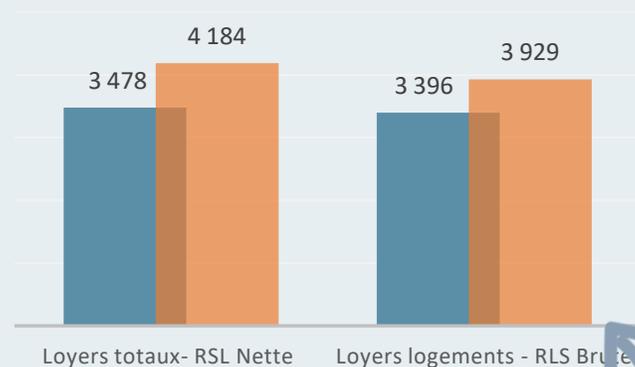
Ce document présente les données analysées de 2023, qui permettent de caractériser la situation et l'évolution de Tours Métropole Habitat par rapport à la médiane nationale.

LES LOYERS

LES LOYERS

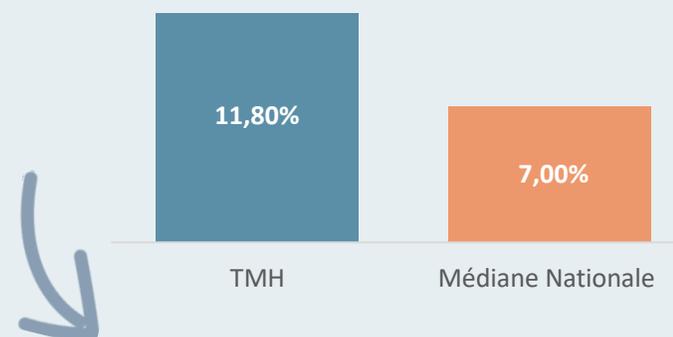
■ TMH ■ Médiane Nationale

En €/lgt/an



Pour notre office, avec 14 000 LLS, cette différence représente un écart de 7,5 Millions d'euros de recettes par an

Ecart loyers plafonds -loyers quittancés



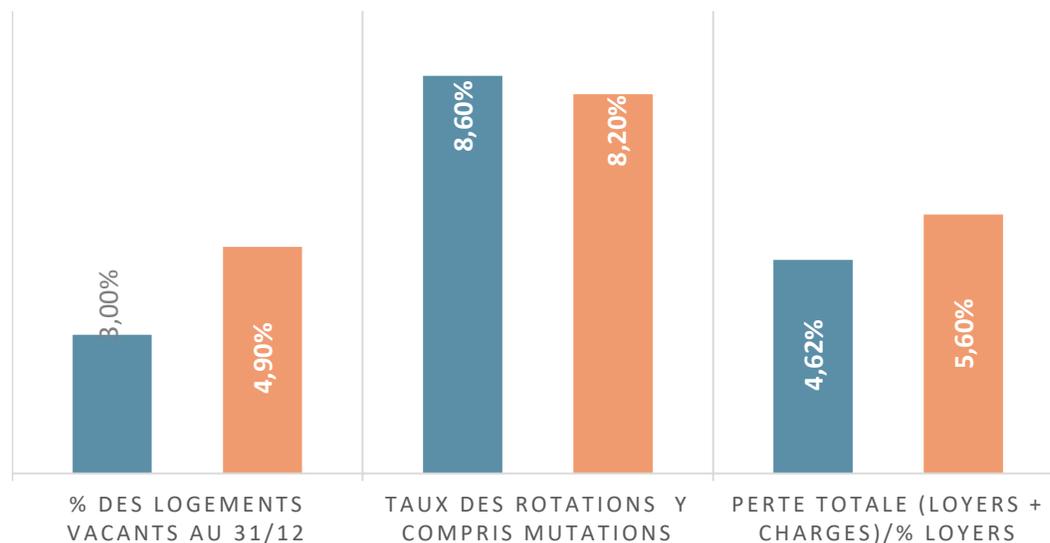
Durant plusieurs années TMH n'a pas souhaité faire évoluer ses loyers jusqu'au niveaux des plafonds réglementaires.

De plus, lors des programmes de réhabilitation, les augmentations des loyers ont été limitées, faisant ainsi porter le coût des réhabilitations sur l'ensemble du budget de l'office et non sur les seuls locataires concernés, et creusant ainsi l'écart entre les loyers quittancés et les loyers plafond des conventions.

LA VACANCE

LA VACANCE

■ TMH ■ Médiane Nationale



Le taux de rotation de TMH est légèrement supérieur par rapport aux autres offices, pourtant, l'écart entre la perte de loyers de TMH et la médiane est moins important que l'écart de vacance.

Même si notre taux de vacance est bien inférieur à la médiane nationale, notre taux de perte est proportionnellement plus important, puisque la majorité de notre patrimoine est collectif, avec des charges que nous facturons à nos locataires (chauffage et eau), alors que beaucoup de bailleurs disposent d'une part importante de patrimoine individuel dont les charges sont directement facturées aux locataires par les fournisseurs de fluide.(le quittancement des charges représente 31,6% contre 20,7% pour le national)

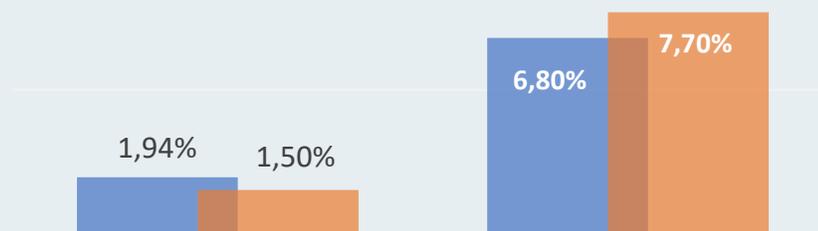
LES IMPAYÉS

LES IMPAYÉS

■ TMH

■ Médiane Nationale

En % des loyers

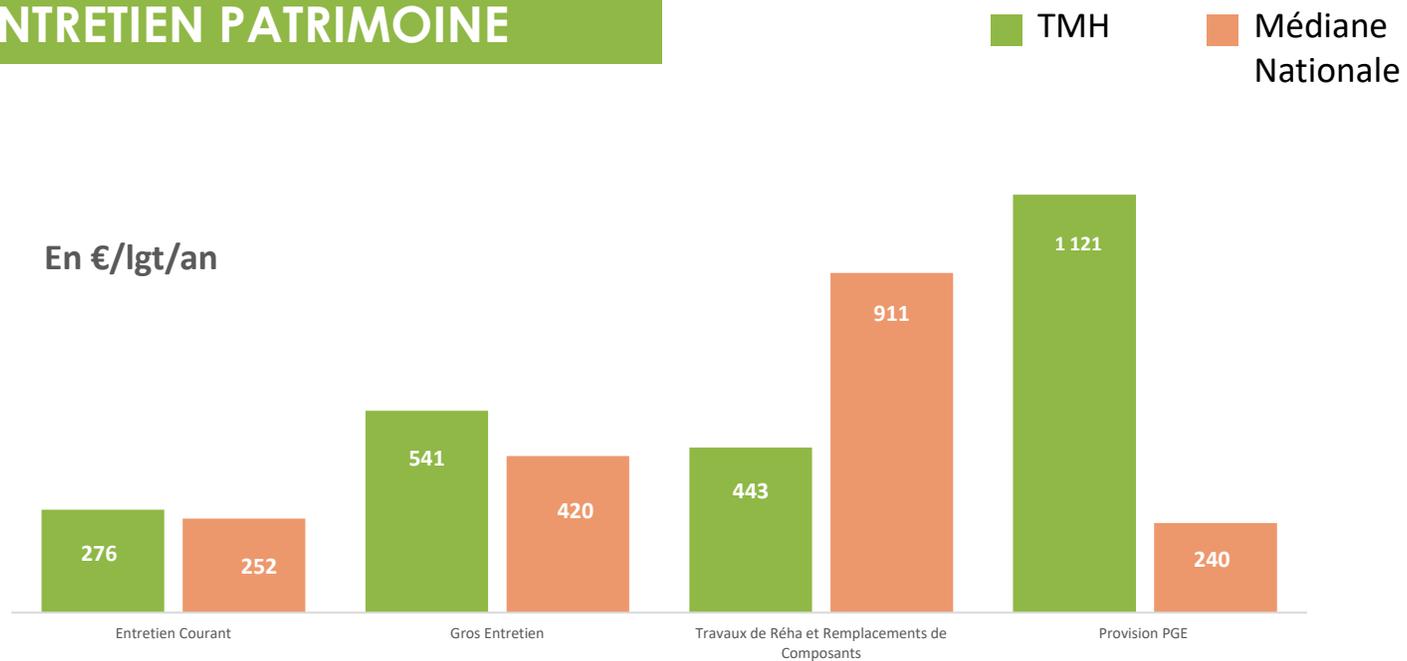


TMH a un taux d'impayés plus faible que la médiane nationale, sans doute en raison du fait que son avis d'échéance moyen est plus faible que les autres (loyers inférieurs), mais son coût des impayés est supérieur. Le coût des impayés, qui représente les admissions en non-valeurs et les effacements de dettes de l'année, est supérieur à la médiane compte tenu de l'insolvabilité des locataires quittant notre patrimoine avec un impayé.

ENTRETIEN DU PATRIMOINE



ENTRETIEN PATRIMOINE



ENTRETIEN PATRIMOINE



Sur les Provisions de Gros Entretien, notre taux de provision est plus important que la médiane nationale pour plusieurs raisons :

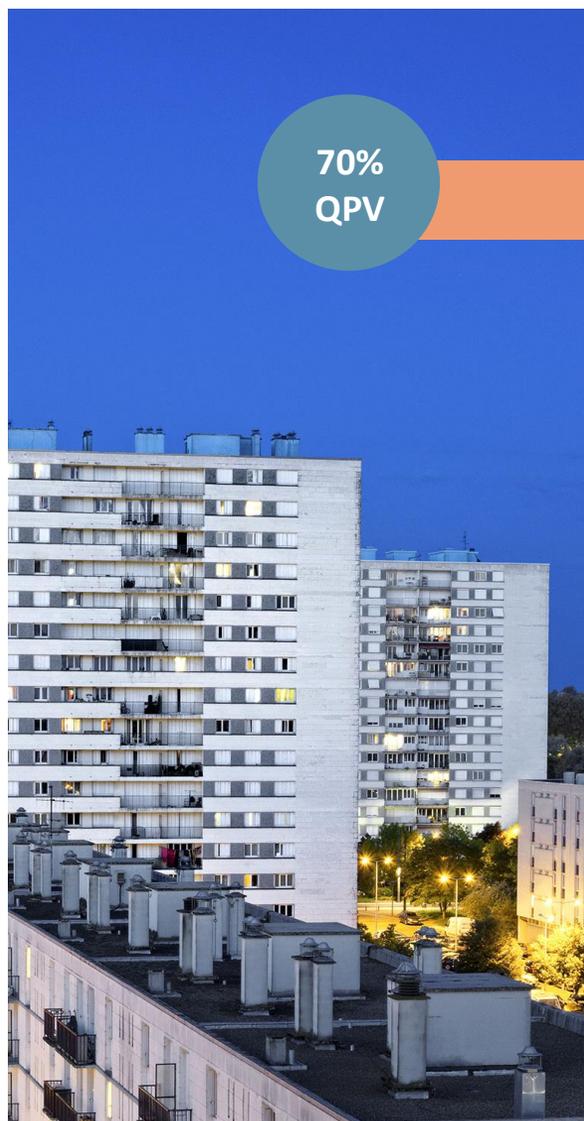
- Tout d'abord, nous avons par mesure de précaution privilégié depuis de nombreuses années un provisionnement sur 5 ans alors que la majorité des autres offices se limitent à 3 ans de provisions, ce qui nous a permis malgré un niveau de recettes plus faible que les autres, de pouvoir engager sur les dernières années de gros programmes d'entretien et ainsi ne pas déclasser notre patrimoine dans une période de forte concurrence tout en maintenant notre stratégie de peuplement.
- De plus, dans nos provisions pour Gros Entretien, 30% concernent les foyers et résidences universitaires, alors qu'ils ne représentent que 10% du patrimoine global.

Sur le Gros Entretien, les 120€/lgt de plus que nous dépensons par an par rapport aux autres bailleurs, sont affectés à la remise en état des logements à la relocation. Cette stratégie s'est avérée depuis quelques années indispensable pour conserver de l'attractivité alors que 70% de notre parc se situe en QPV (Quartier Prioritaire de la politique de la Ville).

Concernant les travaux de réhabilitation et remplacements de composants, le ratio de la médiane nationale est supérieur de plus de 50% à celui de TMH. Il faut savoir que les besoins de notre office en matière de réhabilitation énergétique sont moins importants que l'ensemble des autres bailleurs, ayant anticipé ces travaux depuis de nombreuses années.

En effet, l'âge moyen de notre patrimoine (49 ans) nous a poussé à engager très tôt nos programmes de réhabilitations thermiques afin d'être au rendez-vous des objectifs fixés par la loi Climat et Résilience.

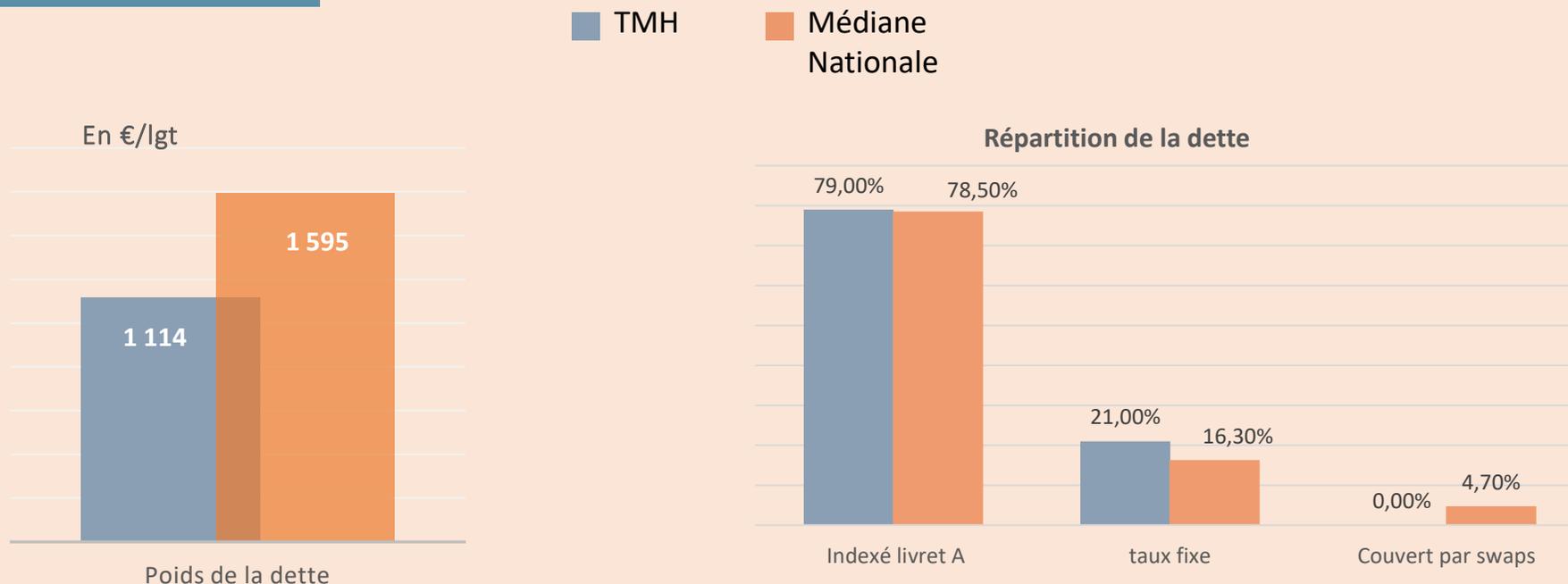
TFPB



TMH a un niveau d'assujettissement à la TFPB supérieur à la médiane nationale, puisqu'une grande partie du patrimoine est déjà sorti de la période d'exonération (25 ans). Néanmoins, si l'on observe la taxe foncière réellement payée (Nette) l'écart se réduit puisque sur 70% du patrimoine, nous bénéficions d'un abattement de 30% au titre de la politique de la ville.

Il convient également de noter qu'une grande partie de cette exonération est affectée au sur-entretien dans ces quartiers, comme nous avons pu l'identifier sur l'histogramme de l'entretien du patrimoine.

DETTE

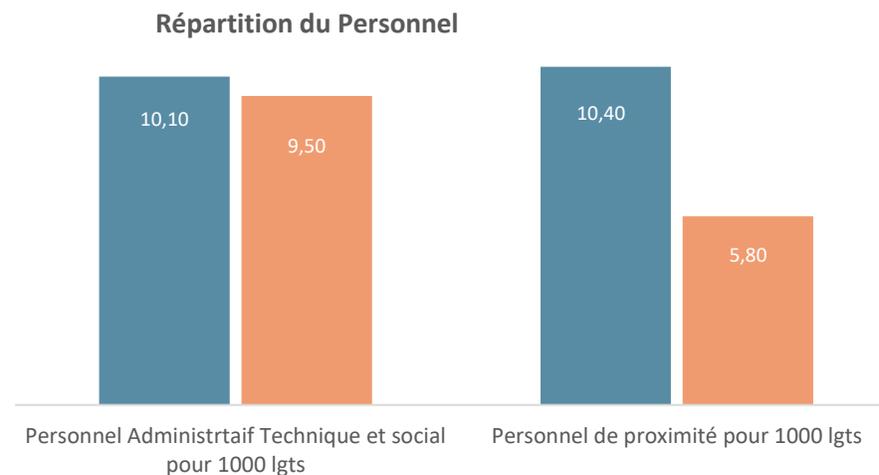
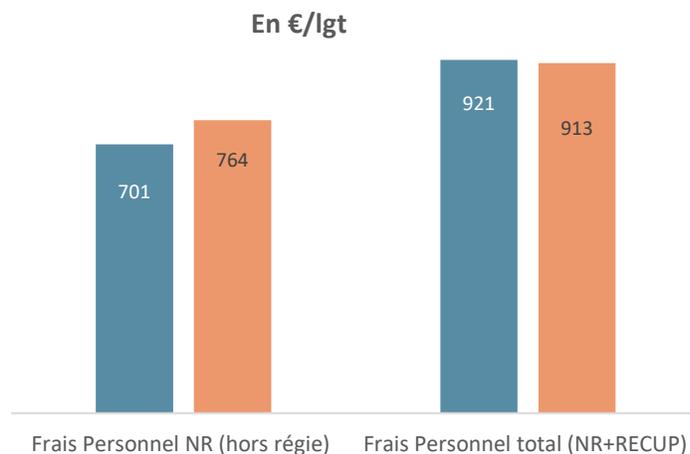


Le poids de la dette est moins important à TMH par rapport à ce que l'on observe chez les autres bailleurs, mais il convient de noter que notre capacité de remboursement est plus faible que les autres car nos recettes sont moins importantes,

Concernant la structure de notre dette, si 80% de notre dette est indexée sur le livret A comme les autres bailleurs, nous avons pu renégocier 20% à taux fixe dans une période où les taux étaient très bas et ainsi sécuriser notre endettement sans aucun produit dit « toxique ».

Pour rappel, en France le logement social ne peut être financé que par des prêts de la Banque des Territoires, tous indexés sur le taux du Livret A, en contrepartie d'un endettement sur le long terme (50 ans sur le foncier, et 40 ans sur le bâti)

PERSONNEL



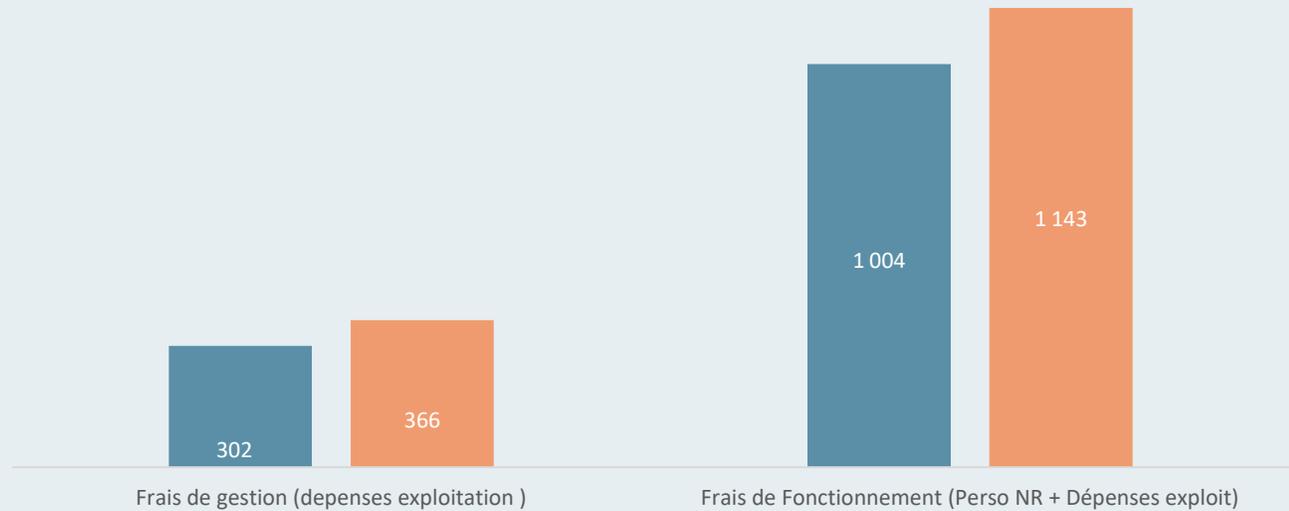
Les frais de personnel de TMH sont maîtrisés, avec un personnel de proximité important, pratiquement le double de ce que l'on observe au niveau de la médiane nationale. Ce personnel comprend nos agents de maintenance qui interviennent tous les jours pour assurer la prestation de ménage et nos surveillants d'immeubles dont une majorité bénéficie d'un logement de fonction. L'autre particularité, c'est l'existence d'une régie ouvrière (30 personnes) qui nous permet d'intervenir rapidement pour du sur-entretien, de la réparation en cas de vandalisme et de l'enlèvement des encombrants notamment.

FRAIS DE GESTION

FRAIS DE GESTION

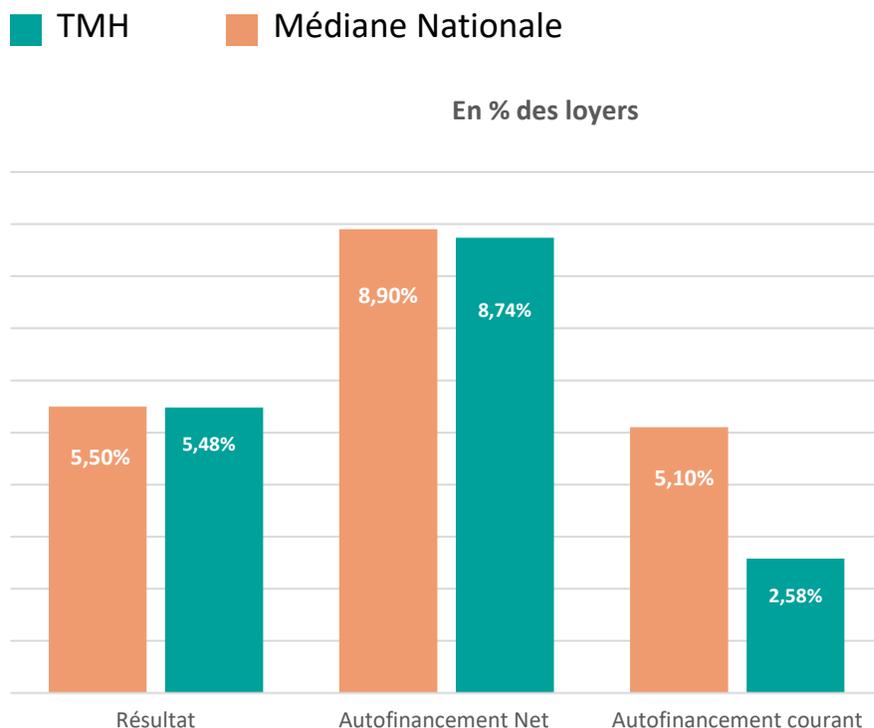
Comme les frais de personnel, les frais de gestion sont maîtrisés.

En €/lgt



RATIO D'EXPLOITATION

RATIO D'EXPLOITATION



Notre autofinancement courant est plus faible que celui de la médiane nationale car nos recettes sont faibles (loyers inférieurs) alors que nos dépenses de maintenance sont supérieures aux autres.

Si l'on compare notre résultat avec celui de la médiane, ou notre autofinancement net avec celui de la médiane, nous pourrions penser que notre situation est comparable aux autres et relativement sécurisée. Cependant, ces résultats sont atteints chez nous en grande partie avec des recettes exceptionnelles (Dégrevements TFPB, vente de CEE, ventes de logements).

Ainsi, si nous n'avions pas de recettes exceptionnelles, notre résultat se limiterait à notre autofinancement courant trop faible pour maintenir notre niveau actuel d'entretien. Ainsi, il faudra à l'avenir, soit trouver de nouvelles recettes, soit baisser notre niveau d'entretien du patrimoine,

Autofinancement courant =

(Recettes – Dépenses d'exploitation) + (Produits financiers – charges financières (intérêts et capital des emprunts locatifs))

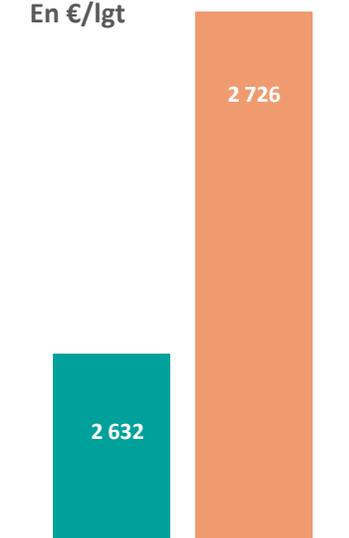
Autofinancement Net = autofinancement courant + (recettes – dépenses exceptionnelles)

Résultat = autofinancement net + (dotations et reprises comptables) – remboursement du capital des emprunts locatifs

RATIO FINANCIER

■ TMH ■ Médiane Nationale

En €/lgt



Fonds de roulement à Terminaison

Fonds de roulement :

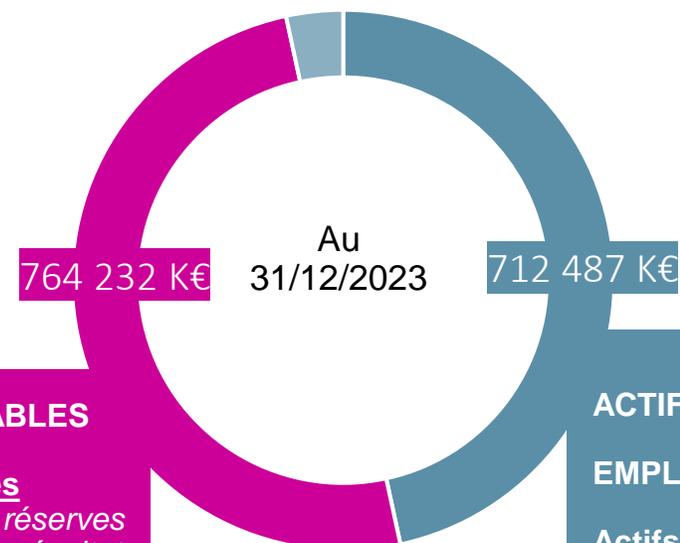
Il exprime la capacité de l'entreprise à financer par des ressources stables, une partie de l'actif circulant, soit pour couvrir les besoins de financement temporaires des autres activités (comme les opérations d'aménagement ou d'accession), soit les besoins cycliques d'exploitation et hors exploitation et qui sont disponibles en tout ou partie en trésorerie

A terminaison : Intégration des dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations d'investissement non soldées et en cours,

RATIO FINANCIER

Fonds de roulement

51 745 K€



Au
31/12/2023

RESSOURCES STABLES

Ressources propres

- Capitaux propres (réserves + report à nouveau + résultat de l'exercice + subventions notifiées)
- Provisions Gros entretien, Risques et Charges
- Amortissement de l'Actif

Dettes financières stables

- Emprunts
- Dépôts et cautionnements reçus

ACTIF

EMPLOIS STABLES

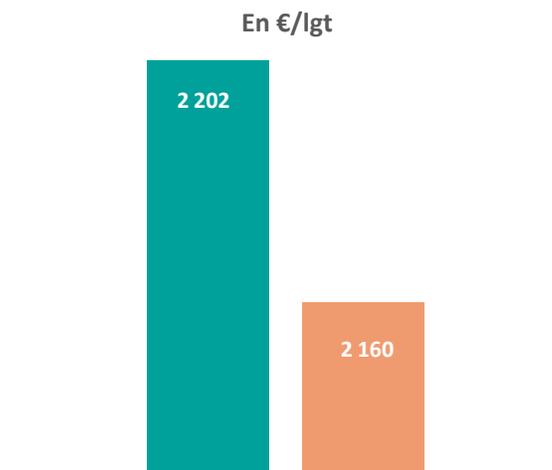
Actifs Immobilisé Brut

- Terrains
- Constructions livrées et en cours
- Matériels, véhicules, outillage
- Licences et logiciels
- Participations financières

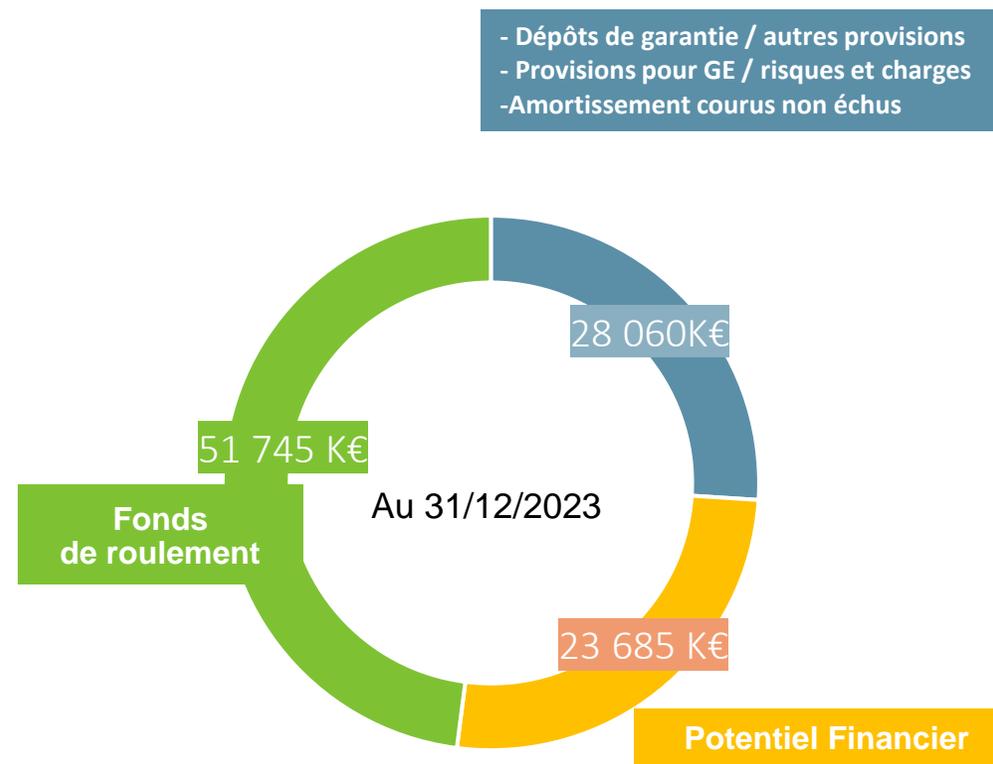
RATIO FINANCIER

RATIO FINANCIER

■ TMH ■ Médiane Nationale



Potentiel financier à terminaison avec PGE



Potentiel Financier:

Il constitue le reliquat de fonds propres potentiellement affectable au financement des immobilisations (les provisions et dépôts de garantie étant destinés à une autre utilisation qu'à l'investissement

Par immobilisations, on entend les fonds propres utilisés pour les constructions et réhabilitations,

RATIO FINANCIER

■ TMH ■ Médiane Nationale



La différence entre le Fonds de Roulement et le Besoin en Fonds de Roulement constitue **la Trésorerie**

Le Besoin en Fonds de Roulement est constitué par la différence entre l'actif circulant (stock terrains à aménager + stock immeubles en cours pour accession + créances clients et divers+ subvention à recevoir ...) et les dettes à court terme (dettes d'exploitation fournisseurs et fiscales + dettes diverses dont fournisseurs immobilisations + clients créditeurs)

Même si notre trésorerie semble inférieure à ce que l'on observe au niveau de la médiane nationale, elle reste stable depuis quelques années, ce qui démontre que nous sommes toujours très attentifs à ce que notre Fonds de Roulement couvre notre Besoin en Fonds de Roulement sans avoir besoin de recourir à des prêts de trésorerie.