

Vers un rééquilibrage du parc social :

retour d'expérience de la « péréquation des loyers »



Stratégie globale de la Société Martiniquaise d'hlm

- Construire à moindre coût pour des loyers maîtrisés
- Orientation **Client** : proximité et entretien de qualité
- Créer des opérations à taille humaine
- Volonté de développer les centres-bourg



- Pour mieux répondre aux évolutions démographiques et à la progression des besoins
- Pour améliorer et faciliter durablement la vie de la résidence
- Pour favoriser le parcours résidentiel

Une veille attentive à l'évolution de l'occupation du parc

Depuis près d'une décennie, la SMHLM fait face à :

- ❑ Un vieillissement croissant de la population logée – *en 2018, 24% de nos locataires en titre sont âgés de plus de 65 ans*
- ❑ Une diminution constante du taux de mobilité
- ❑ Une croissance du taux de sous-occupation du parc, 20% en moyenne, essentiellement les F4 et F5 du parc ancien
- ❑ Une part significative d'occupants en situation économique fragile :
 - Un niveau de ressources limité des occupants : 48% des ménages dont le taux de ressources est inférieur à 40% des plafonds HLM (plafond référence LLS (PLUS))
 - Près de 60% des ménages percevant l'Allocation Logement

Comment répondre à ces évolutions et faciliter le parcours résidentiel ?

Être à l'écoute du terrain

S'adapter

Innover

Objectifs de l'expérimentation

- Améliorer l'occupation du parc en permettant :
 - La mutation de personnes âgées en sous-occupation vers des logements adaptés,
 - Le logement de nouvelles familles, avec enfants, en demande de logement,
 - Une meilleure mixité sociale et générationnelle,
 - De réduire le besoin en grands logements neufs.





Résidence LA CARREAU

Mise en service en 1979.

- 101 logements dont **36 F4 et 8 F5**
- 25 logements F4 et F5 en situation de **sous occupation**
- **15 clients** occupent seul un F4 ou un F5
- Moyenne d'âge des clients : 68 ans.
- Loyer moyen (avec provision pour charges) :
 - **370€ pour un F4**
 - **438€ pour un F5**



Résidence LA CANOPEE

Mise en service en avril 2018.

- Située à moins de 2 km de la résidence LA CARREAU
- 54 logements – 16 F2 et 38 F3
- Loyer moyen (avec provision pour charges)
 - **407 € pour un F2**
 - **473 € pour un F3**

Innover...

Comment inciter les locataires en sous-occupation à LA CARREAU à déménager à LA CANOPEE ?

Deux freins principaux :

1. **le prix**
2. **la dimension émotionnelle**

Pour surmonter la dimension émotionnelle



La Société Martiniquaise d'hlm

« Des logements neufs bientôt disponibles au Saint-Esprit »

Février 2018

Résidence La Canopée



- Une résidence neuve
- Au Saint-Esprit
- Calme
- Adaptée

A la zone d'aménagement concerté de l'Avenir, à deux minutes du bourg du Saint-Esprit, dans un cadre verdoyant, la Société Martiniquaise d'HLM vous propose 54 logements neufs à la

Résidence **LA CANOPÉE**.

Des logements modernes de type F2 (1 chambre+ 1 séjour) et de type F3 (2 chambres + 1 séjour).



Résidence sécurisée dans un cadre verdoyant

Pour le prix

Mettre en œuvre une expérimentation qui s'apparente au cadre de la Nouvelle Politique des Loyer (N.P.L.) prévue par la Loi Egalité et Citoyenneté (L.E.C.) du 27 Janvier 2017.

Profil des ménages mutés à LA CANOPEE

Profil des familles	Type UG	m ²	Loyers quittancés à LA CARREAU	Type UG	m ²	Loyers applicables à la CANOPEE	Loyers appliqués après la péréquation	Différentiel de loyer pour les locataires
Couple de personnes âgées, logé depuis 39 ans + problématique de santé	T4	84,57	382,09 €	T3	71,46	402,00 €	369,00 €	-13,09 €
Couple âgé de plus de 65 ans, logé depuis 35 ans à La Carreau.	T4	82,25	349,68 €	T3	71,46	402,00 €	369,00 €	19,32 €
Mère de 63 ans et sa fille de 27 ans logées depuis 1995	T4	84,57	382,09 €	T3	71,46	402,00 €	369,00 €	-13,09 €
Couple âgé respectivement de 59 et 56 ans, locataires depuis 23 ans à La Carreau. Leur fils âgé de 22 ans vit encore avec eux	T5	94,83	389,17 €	T3	71,46	402,00 €	369,00 €	-20,17 €
Mère de 54 ans logée depuis 20 ans, occupait seule un T5	T5	103,54	446,65 €	T2	58,38	346,00 €	306,00 €	-140,65 €

Profil des ménages logés à LA CARREAU

Profil des familles	Type UG	m ²	Loyers applicables à LA CARREAU	Loyers appliqués après la péréquation
Mère de famille de 53 ans et ses 2 enfants (1 garçon de 18 ans et 1 fille de 14 ans) bénéficient d'une mutation, leur logement actuel étant trop petit (F3)	T4	84,57	382,09 €	476,32 €
Mère de famille de 53 ans qui vit avec son fils de 27 ans (jeune actif) et sa fille de 20 ans (sans activité pro), précédemment logés dans un F5 chez un autre bailleur social	T4	84,57	382,09 €	476,32 €
Mère de famille de 38 ans logée avec ses 5 garçons âgés de 10, 9, 8, 3 et 2 ans. Logeait précédemment dans le parc privé, dans un T4 réclamé par le propriétaire	T5	103,54	446,65 €	557,43 €
Jeune Maman de 36 ans actuellement logée dans le parc privé. Son ancien bailleur lui réclame le logement, elle sera logée avec ses 4 enfants. 2 filles de 9 et 2 ans et 2 garçons de 13 et 2 ans	T5	94,83	389,17 €	519,18 €
Couple (h=47 ans et f=46 ans) et leurs 3 filles âgées respectivement de 19, 16 et 12 ans occupant un F4 à LA CARREAU. la famille a bénéficié d'une mutation	T5	103,54	349,68 €	527,79 €

Incidences financières pour la SMHLM

Synthèse de l'analyse groupée des 2 résidences sur les prochaines 35 années

Total loyer annuel La C		
Total loyer annuel La C		
OLE		

Pour rééquilibrer notre parc social...

- ❑ Multiplier l'expérience de la péréquation sur l'ensemble du territoire
- ❑ Qualifier plus précisément la demande et le besoin de mutation
- ❑ Aligner les plafonds de ressources aux plafonds PLUS Autres régions

Merci de votre attention

