

DIRECTRICE DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE SOLEIL

FABIENNE DE MASQUARD

Le social, c'est aussi une affaire privée

Il n'y a pas que la SHLMR, la SIDR, etc. qui louent des logements sociaux à La Réunion: il y a aussi des bailleurs privés. Cela va de Mme Payet, une retraitée qui compte sur le loyer de ses deux appartements pour vivre, à des SCI qui disposent de plusieurs dizaines de logements en défiscalisation. Dans tous les cas, l'agence immobilière SOLEIL (SOLdidarité Et Investissement Locatif), créée en 2006, met en place une gestion locative adaptée à son public, pour que tout se passe bien. Et si le soleil brille depuis 10 ans maintenant, c'est que tout se passe bien !

Le Mémento : Comment est née l'agence ?

Fabienne de Masquard : L'Agence SOLEIL a été créée sous l'impulsion du Département, avec l'implication de l'ensemble des acteurs du logement de l'île de La Réunion (ADIL, FNAIM, CAF, Fondation Abbé Pierre, PACT Réunion, ARMOS, CIVIS, TCO, CINOR, CI-REST, etc.) pour répondre à la demande de logement des plus démunis. C'est un projet sur lequel j'ai travaillé dès l'étude de faisabilité et dont j'ai été nommée directrice à sa création en 2006.

Nous sommes ce qui s'appelle une AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale), agréée par la FAPIL (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement), qui a été créée en 1988 et qui regroupe à ce jour 45 AIVS en France. Les AIVS doivent avoir un agrément "Ingénierie sociale et Intermédiation locative" et l'agence SOLEIL a eu son renouvellement par arrêté préfectoral du 28 décembre 2015.

Le Mémento : Combien de logements gérez-vous et combien de locataires ?

F. de M. : Nous avons actuellement un parc de 340 logements, avec une croissance exceptionnelle par rapport aux autres AIVS. Au 31 décembre 2015, il y a très exactement 905 ménages qui sont logés par l'intermédiaire de l'agence SOLEIL, soit 2748 personnes au total (1144 adultes et 1604 enfants). Ce sont en majorité des familles monoparentales (48%) et des couples avec enfants (29%). Seuls 2% des familles n'ont pas d'enfants. Les 21% restant sont des adultes seuls. Quand on dit "famille monoparentale", il s'agit de femmes seules qui élèvent leur(s) enfant(s).

Le Mémento : il y a plus de 20.000 demandes d'un logement social en souffrance à La Réunion et je ne vois que deux chaises dans le couloir pour attendre son tour : je ne comprends pas...

F. de M. : Le point commun entre les 905 ménages que nous logeons est qu'ils nous ont tous été envoyés par les travailleurs sociaux: nous ne traitons aucune demande directe, c'est un principe de base.

Si ces personnes nous sont envoyées par les travailleurs sociaux, c'est parce qu'elles rencontrent des difficultés et relèvent du PDALPD (Plan Départemental d'Action pour le

Logement des Personnes Défavorisées). Leurs difficultés sont tout d'abord d'ordre financier: sur 905 ménages, 669 vivent des allocations sociales (RSA, AHH, etc.) Un quart de notre public seulement est en relation avec le monde du travail: 93 ont un travail précaire (temps partiel, emploi aidé, intérim, formation, etc.), 94 sont au chômage ou retraités et seulement 49 bénéficient d'un CDI. Certains ménages ont des difficultés d'un autre ordre, comme par exemple les femmes qui doivent fuir un concubin violent. Nous sommes en lien avec les centres d'hébergement d'urgence.

L'agence SOLEIL loge de nombreuses personnes qui ont perdu pied suite à un accident de la vie: divorce, perte d'emploi, perte d'autonomie et de revenus suite à un accident (handicapés), des personnes qui se retrouvent à la rue suite à l'incendie de leur maison, etc. On a aussi relogé des gens qui dormaient dans leur voiture ou vivaient dans des squats... Mais l'agence n'est pas en mesure de traiter ces cas sociaux en amont, c'est pourquoi nous intervenons après que le dossier ait été traité par les services sociaux.

“ Certains propriétaires nous confient la gestion de leur bien par solidarité : ils ont été aidés par le passé et ils ressentent le besoin d'aider les autres en retour... ”

Le Mémento : C'est facile de convaincre un particulier de vous confier un appartement ou une maison pour y loger un public en difficulté ?

F. de M. : Le parc évolue en permanence. Notre équipe est composée de 8 personnes, dont un négociateur immobilier. En 2015, 20 logements sont sortis du fichier et 17 ont été rentrés en cours d'année. Le nombre total de logements au 31 décembre 2015 était de 340. Les sorties sont motivées par: la fin de la défiscalisation (les propriétaires qui sont libérés de leur obligation de louer commencent à mettre ces logements à la vente), la reprise du logement par son propriétaire (pour y habiter), la location directe ou encore des travaux.

La typologie des logements reflète la composition des ménages hébergés et les 2/3 des logements sont destinés aux foyers avec un ou plusieurs enfants. Nous avons ainsi 117 T3, 93 T4, 68 T2, 47 studios et 15 T5 et+. Chaque enfant ne dispose pas forcément de sa chambre pour lui tout seul.

Le Mémento : La crainte de tout propriétaire, c'est que son locataire ne paie pas le loyer: est-ce qu'il n'y a pas plus de risques avec des locataires qui vivent des minimas sociaux, des personnes, vous l'avez souligné, en majorité éloignées du monde du travail ?

F. de M. : Tous nos locataires bénéficient de l'Allocation Logement (AL), qui est versée directement à l'agence SOLEIL et qui représente plus de la moitié du montant du loyer. Ensuite, nous avons auparavant une assurance locative (3,8%), qui est maintenant remplacée par la caution VISALE, autrement dit, c'est l'État qui se porte caution, pendant les trois premières années du bail. VISALE, c'est totalement gratuit. Mais, contrairement à ce que l'on pourrait penser, nous n'avons pas plus d'impayés qu'ailleurs.

Certains propriétaires nous confient la gestion de leur bien par solidarité: ils ont été aidés par le passé et ils ressentent le besoin d'aider les autres en retour. Mais la majorité le fait parce que nous faisons bien notre boulot d'agence immobilière tout simplement !

Nous procédons à l'évaluation de l'insertion durable dans l'habitat, sur plusieurs critères: l'adéquation financière entre le montant du loyer et les revenus du ménage, l'aptitude du ménage à occuper un logement locatif (respect des règles de la vie collective, entretien du logement, règlement du loyer et charges), la pertinence de la réponse (taille du logement par rapport à la famille, localisation géographique, proximité des équipements en fonction des besoins des locataires). Les propriétaires ont également un intérêt financier à nous confier leur bien en gestion: une réduction de 30% à 60% des revenus bruts issus de la location du logement peut leur être accordée.

Le Mémento : Si l'Allocation Logement représente plus de la moitié du loyer, c'est vrai qu'il ne reste plus grand chose à payer pour le locataire. En plus, ce sont des logements à loyer modéré, donc pas chers, non ?

F. de M. : Même si l'AL apporte de la solvabilité à ces ménages, ils ont quand même des revenus très bas et un loyer, même faible, représente un coût important: entre 15 et 30% de leur budget.

Le loyer moyen (hors charges) est de 313€ pour un studio (12,4€/m²), 441€ pour un T2 (9,5€/m²), 511€ pour un T3 (7,4€/m²), etc.

C'est une moyenne: les loyers sont un peu plus élevés dans le Nord que dans le reste de l'île. Prenons l'exemple le plus simple: une personne seule qui touche le RSA, soit 459€. Pour un studio de 330€ (313€ + charges), il va percevoir 254€ d'allocation logement, il lui reste donc 76€ de loyer à payer. C'est vrai que ce n'est pas beaucoup, mais ce qu'il faut voir, c'est qu'il ne lui reste plus que 383€ pour vivre (459-76=383), soit une douzaine d'euros par jour, pour manger, s'habiller, se déplacer, etc.

Sur 8 personnes dans l'équipe, nous avons 3 personnes chargées de l'accompagnement de nos locataires, c'est un vrai accompagnement social, avec des visites sur place. On intervient dès l'entrée dans le logement, en fournissant par exemple un kit d'installation (des draps, des couvertures, une plaque chauffante, etc.) Nous travaillons la main dans la main avec les banques alimentaires. Nous avons également un conducteur de travaux à temps plein pour l'entretien et les réparations.

C'est cette qualité d'accompagnement qui fait que des locataires qui ont parfois été expulsés de leur ancien logement parce qu'ils ne payaient plus leur loyer se retrouvent chez nous et que cela se passe bien.

Je ne dis pas que tout est parfait, mais on peut être fier de certaines réussites, de véritable "insertion par le logement". Par exemple, on a une famille mahoraise que nous avons relogée et leur fille a réussi des études de niveau bac+2, comme quoi, dans certains cas, l'ascenseur social fonctionne !

Le Mémento : Je disais tout à l'heure, il y a 20.000 demandes de logement social qui ne sont pas satisfaites à La Réunion, parce que les bailleurs sociaux n'ont pas de logements disponibles, mais vos résultats prouvent que la solution consiste peut-être à se tourner vers le parc privé: pourquoi alors seulement 340 logements ?

F. de M. : Notre parc de logements est en équilibre par rapport à nos moyens humains: 8 personnes pour 340 logements. On pourrait monter à 400, voire 500 logements, mais cela nécessite des moyens humains supplémentaires.

Si c'est possible, j'aimerais faire passer un message, je voudrais dire que le fameux "vivre ensemble" de La Réunion, cela existe vraiment. À l'occasion de nos 10 ans, on a organisé un atelier photo et tout le monde y a participé avec beaucoup d'enthousiasme et de fierté. On va faire tourner l'exposition et grâce à la Fondation Abbé Pierre on va même pouvoir éditer un catalogue. J'aime beaucoup cette phrase de Martin Luther King: "Nous devons apprendre à vivre ensemble comme des frères, sinon nous allons mourir tous ensemble comme des idiots". C'est la phrase que nous allons mettre en introduction.

Propos recueillis par Ignace de Witte



© Photo Pierre Marchal