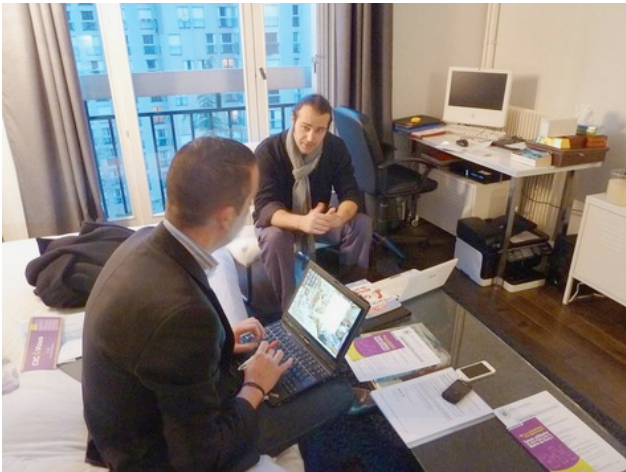




Des agents immobiliers tentent d'éviter les expulsions locatives

► Dès le 31 mars, fin de la trêve hivernale, les expulsions locatives seront possibles.



Tristan Blin (de face), agent immobilier pour le Sires Métropole à Paris, Jean-Baptiste François tente de convaincre un propriétaire d'adhérer au programme « Louez solidaire et sans risques ».

► Les réseaux d'agences immobilières à vocation sociale, qui gèrent environ 20 000 logements, aident de plus en plus de ménages modestes à garder leur logement.

Lionel Six n'est pas un agent immobilier comme les autres. Son employeur, « **Tandem immobilier** » à Beauvais (Oise), est une association qui propose 400 logements conventionnés à des ménages à faibles ressources. En ce mois de mars, mallette en main, il prend sa voiture de fonction en direction de Breteuil, où trois rendez-vous l'attendent, dont deux pour récupérer les loyers de personnes qui n'ont pas de compte en banque. « *Dès qu'on s'aperçoit qu'un locataire ne peut plus régler, on lance un plan d'apurement de la dette, avec un échéancier* », explique-t-il.

VOIR AUSSI

► [Le rapport de la Fondation Abbé-Pierre dénonce le mal-logement des familles](#)

Le propriétaire, de son côté, n'a pas à s'en faire : en cas d'impayés, grâce à un partenariat avec la Macif, l'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) recouvre le manque à gagner. Lionel, qui a travaillé vingt-quatre ans dans le secteur privé, ne regrette en rien sa reconversion. « *Mon expérience commerciale me sert dans mes relations avec le bailleur, et j'aide des personnes à se maintenir dans leur logement.* »

Timidement développé dans les années 1980, le modèle des AIVS a connu une expansion continue, au point de devenir un acteur incontournable en matière de prévention des expulsions locatives. Aujourd'hui, ce réseau compte 45 agences réparties sur le territoire et regroupant 12 000 logements. Il profite aux trois quarts à des ménages vivant avec moins du smic. Un autre regroupement d'agences, le **Service immobilier rural et social** (Sires), gère quant à lui 7 000 habitations.

DES BAUX SOLIDAIRES DANS LE PRIVÉ À PARIS

« Tandem immobilier » siège dans les commissions départementales de prévention des expulsions. Elle est en contact étroit avec les travailleurs sociaux des collectivités. Des foyers précaires lui sont ainsi plus facilement adressés. Son savoir-faire commence même à inspirer des agences privées, avec quelques belles histoires. « *Il est arrivé qu'elles partagent leurs commissions avec nous* », explique Hélène Bernard, directrice de l'établissement.

Ces opérateurs atypiques ont aussi pour mission de rechercher de nouveaux logements à louer. Avec comme argument la fiscalité avantageuse de la location, grâce à un conventionnement avec l'Agence nationale pour l'habitat (Anah). Ce matin-là, Tristan Blin, agent immobilier pour le Sires Métropole à Paris, tente, calculatrice à la main, de convaincre Rémy d'adhérer au programme « Louez solidaire et sans risques » lancé dans la capitale.

En souscrivant à un bail solidaire, son appartement de 25 m² situé dans le 19^e arrondissement ne lui rapportera, certes, que 542 € par mois au lieu de 710 € dans le privé, mais après déduction de 30 % de ses revenus fonciers et autres frais, le particulier sera finalement gagnant de 306 € en six ans.

SÉCURISATION DU BIEN POUR LES PROPRIÉTAIRES

Pour emporter le marché, l'agent fait aussi valoir une garantie des risques locatifs de 70 000 €, plus une prime de 2000 € pour travaux. C'est gagné ! « *Ce qui me séduit, c'est la sécurisation de mon bien et le fait que je m'y retrouve financièrement*, explique le client. *L'aspect philanthropique, c'est la cerise sur le gâteau.* » Tristan Blin vient de décrocher un 106^e logement pour l'agence. Il profitera sans doute à un locataire sorti d'un foyer de jeune

travailleur.

Outre ces solutions préventives, le Sires Métropole expérimente depuis 2011 un dispositif de solution à l'amiable dans les dossiers contentieux. En partenariat avec la mairie de Paris, elle sert de médiateur entre le propriétaire et le locataire lorsque ce dernier fait déjà l'objet d'une assignation en résiliation de bail.

L'agence peut proposer d'échelonner la dette, en mobilisant au besoin le fonds de solidarité pour le logement, ou encore suggérer au propriétaire d'accepter un bail de sous-location avec une association. Sur 100 cas traités, seuls 20 ont trouvé une issue à l'amiable. « *Quand il y a une trop grande disproportion entre le montant du loyer et les ressources du locataire, nous ne pouvons rien faire* », constate Tristan Blin.

De plus en plus de personnes expulsées

Le nombre de décisions d'expulsion est passé de 109 160 en 2010 à 113 669 en 2011. **L'automne dernier, la ministre du logement, Cécile Duflot, s'est engagée** à ne pas exécuter les décisions d'expulsion concernant les ménages prioritaires au titre du droit au logement opposable (Dalo) sans que la préfecture fasse une proposition de relogement.

De son côté, le Collectif des associations unies (Fondation Abbé-Pierre, Secours catholique, etc.) exige un moratoire d'un an sur toutes les expulsions locatives sans solution. Il prône une augmentation du budget de l'État affecté à l'indemnisation des propriétaires (65 millions d'euros par an) et réclame un calendrier de mise en œuvre de la garantie universelle et solidaire des risques locatifs promise par le gouvernement.

JEAN-BAPTISTE FRANÇOIS

[Le rapport de la Fondation Abbé-Pierre dénonce le mal-logement des familles ►](#)

Réagissez 0 commentaire