

Bas-Rhin

« Je suis fière d'avoir été choisie » : quand des locataires précaires rencontrent la solidarité privée

L'association Habitat et Humanisme Alsace est l'opérateur de la plateforme FAC'il qui fait la jonction entre propriétaires privés et locataires à faibles ressources dans le Bas-Rhin. Une intermédiation locative qui profite à toutes les parties.



Karima Sekerci (à gauche sur notre cliché) et Kapinga Bukasa. Photo Cédric Joubert

« J'avais effectué des dons ponctuels pour Habitat et Humanisme (HH). Et en tant que catholique, je connaissais le parcours de Bernard Devert (*) », raconte Philippe Jung, propriétaire solidaire d'appartements à Schiltigheim.

« J'ai hérité d'un logement il y a quelques années, ça me disait bien de le mettre en location de manière solidaire mais j'étais indécis sur la marche à suivre », poursuit Philippe Jung. La rencontre avec le service du développement immobilier d'Habitat et Humanisme l'a convaincu de mettre ce bien dans le dispositif FAC'il. « La prime en one shot obtenue m'a permis de financer une adaptation du logement : une cloison pour transformer notre T2 bis en T3 ». Karima Sekerci, responsable développement immobilier chez Habitat et Humanisme, précise : « En T3 la possibilité s'ouvrait d'accueillir une famille, ce qui est gage de moins de turnover ».



Philippe Jung, heureux de pouvoir être solidaire dans une démarche simplifiée. Photo Cédric Joubert

Une mise à disposition sécurisée pour le propriétaire

Philippe Jung a souscrit à un mandat de gestion, c'est-à-dire que c'est l'agence immobilière à vocation sociale d'HH qui s'occupe de la mise en location du bien, du suivi technique avec un gestionnaire de proximité et de l'accompagnement (via une intervenante sociale) du locataire. « Ce suivi par l'agence d'HH avec des professionnels souriants et compétents est un vrai plus. »

En échange d'un engagement sur six ans, le propriétaire bailleur a bénéficié d'une prime à l'entrée dans le dispositif mais aussi d'avantages fiscaux en contrepartie du loyer plafonné. De plus, le dispositif prévoit un cautionnement gratuit pour le locataire et le propriétaire. Ce dernier peut ainsi bénéficier de remboursements jusqu'à 36 mois d'impayés, de la prise en charge de frais éventuels de procédure d'expulsion ou encore de dédommagements en cas de dégradation du logement. « Cette assurance gratuite m'a décidé à sauter le pas », se souvient Philippe Jung.

En 2014, c'est un T4 – T5 qu'il fallait en urgence à Kapinga Bukasa, une mère de trois enfants en phase de séparation d'avec son conjoint. « Je cherchais depuis deux ans dans le parc locatif social », raconte la locataire. « J'ai essayé aussi dans le secteur privé, mais une femme seule sans emploi avec trois enfants encore petits... », grimace notre interlocutrice. Le lien avec HH s'est fait via une association.

« À l'inverse du processus en logement social classique, nous avons d'abord l'arrivée d'un logement dans le dispositif puis nous diffusons la fiche technique du bien aux travailleurs sociaux du secteur concerné », explique Karima Sekerci.

À la recherche d'un « environnement apaisé »

« Je ne voulais pas aller dans une cité, mes enfants n'allaient pas bien, je voulais un environnement apaisé pour eux », se rappelle Kapinga Bukasa. Le système d'agence à vocation sociale lui a permis non seulement de trouver un logement dans le privé à Schiltigheim mais le suivi social l'a rassurée sur sa capacité à faire face. « Habitat et Humanisme a fait en sorte que ce soit sécurisant pour mon propriétaire mais l'expérience réussie, au bout de dix ans, est aussi valorisante pour moi », résume notre interlocutrice. « Je suis fière d'avoir été choisie et que ça se passe bien ». Initialement, des voisins plus âgés craignaient d'être dérangés par les enfants. « Aujourd'hui, ils me complimentent sur leur comportement », relate la mère de famille.

« Pour sécuriser les baux au mieux, nous étudions de près les dossiers des candidats », explique Karima Sekerci. « On veille à la capacité des locataires à honorer leur loyer mais aussi à la maîtrise des charges, par exemple par une isolation optimale du logement. » « J'ai été accompagné par l'agence pour la rénovation énergétique de quatre logements », témoigne Philippe Jung. « Ça a été un vrai soulagement pour moi et mon épouse d'avoir ce suivi. »

Actuellement, il a placé six logements dans le dispositif FAC'il, même si la niche fiscale correspondante est plafonnée. « J'ai embarqué mon frère dans l'aventure aussi », témoigne le bailleur enthousiaste.

* Bernard Devert est un professionnel de l'immobilier devenu prêtre et qui a fondé Habitat et Humanisme il y a quarante ans à Lyon. Habitat et Humanisme sera présent à la Foire européenne du 5 au 14 septembre (hall 1 place N84), ainsi qu'au village des associations les 13 et 14 septembre au parc de la Citadelle.



Bas-Rhin | Zoom sur - FAC'il, un complément à l'habitat social classique

La plateforme FAC'il est née du constat de carence de logement social dans le Bas-Rhin. La mobilisation de biens immobiliers privés en supplément du parc locatif social permet de desserrer un tout petit peu le goulet d'étranglement de la file d'attente des demandeurs.

L'Eurométropole, la Collectivité européenne d'Alsace (CEA) et l'État ont mis en place en partenariat [la plateforme FAC'il](#), qui facilite la mise en relation de propriétaires privés et de locataires aux revenus très modestes en quête d'un toit. L'animation et le pilotage de cette plateforme sont revenus pour la deuxième fois (jusqu'en 2027) à l'association Habitat et Humanisme.

Cette dernière centralise l'offre de logements privés auprès des propriétaires bailleurs qu'elle informe et conseille dans toutes leurs démarches pour conventionner les logements et éventuellement optimiser leurs performances (énergétiques, d'isolation...). Lesdits propriétaires, qui s'engagent pour six ans, peuvent bénéficier de primes (de 1 500 € à 5 500 €) à la signature du bail, de réductions d'impôts, d'une garantie gratuite contre les impayés et les dégradations.

Deux formules

Les propriétaires ont le choix entre deux formules. Soit (comme c'est le cas pour la locataire et le propriétaire qui témoignent ci-dessus) le propriétaire bailleur signe un mandat de gestion avec Habitat et Humanisme : le locataire trouvé est locataire en titre du logement. Soit on applique le système de location/sous-location pour un public plus fragile encore (personnes ayant vécu à la rue en insertion, par exemple). Dans cette option, c'est une association qui signe le bail principal et le sous-loue à un ménage bénéficiant d'un accompagnement renforcé.

Cette deuxième solution est typiquement un pari du « logement d'abord ». Une vingtaine d'associations agréées par l'État signent ces baux dans le Bas-Rhin, dont l'Étage, le Foyer Notre-Dame, l'Arsea ou Entraide le Relais.

Actuellement, l'agence immobilière à vocation sociale d'Habitat et Humanisme gère 550 appartements, dont [trois résidences](#) qui appartiennent à HH et 350 biens de propriétaires solidaires qui ont signé un mandat FAC'il. Le public de locataires est constitué beaucoup de familles monoparentales et de salariés précaires (CDD à temps partiel ou complet). Une des caractéristiques des logements est leur situation essentiellement hors des grands quartiers d'habitat social.

Pour plus d'informations, se rendre sur le site internet : www.strasbourg.eu/web/maison-habitat/w/plateforme-fac-il