

## Une agence immobilière très « particulière » sur la Côte d'Azur

SOLIHA est d'abord une association à but non lucratif reconnue d'intérêt général créée à Nice en 1952, dont l'objet social est « d'améliorer l'habitat des personnes en précarité ». Pour compléter ses moyens d'action, elle a créé en 2019 une agence immobilière qui gère déjà aujourd'hui 350 logements. SOLIHA a par exemple été choisie par l'Etat et le Conseil Départemental pour reloger les sinistrés de la tempête Alex. **Stéphane LE FLOCH**, son Directeur, nous explique son fonctionnement.



### Pourquoi avoir créé une agence immobilière ?

« Il existe une précarité endémique à un département où un fossé s'est creusé entre les revenus des actifs et le prix des loyers du parc privé. Il est aussi très difficile, voire impossible, de louer un logement sans CDI. Quasi impossible aussi de trouver un T4 ou un T5. Sans parler des appartements transformés en location de vacances pour une meilleure rentabilité. Ou bien ceux qui restent vides car les propriétaires ont peur des impayés ou des dégradations qu'ils ont déjà vécues dans le passé. Nous voulions apporter aux propriétaires bailleurs et aux futurs locataires des solutions, et une opportunité de voir l'immobilier autrement.

### Quel est l'avantage pour un propriétaire de vous confier son logement en gestion ?

« M'exprimant dans un magazine économique, je dirais que premier avantage à passer par SOLIHA est d'abord financier. Le propriétaire qui nous confie la gestion de son logement bénéficie d'un abattement fiscal de 85 % sur ses revenus locatifs et le coût de la CSG/RDS est ramené à 2,5 % (au lieu de 17,2%). La gestion, les honoraires de transaction et l'état des lieux sont gratuits. La sécurité locative est élevée avec des loyers garantis à hauteur de 70 000 euros et des dégradations à hauteur de 7700 euros. Le 2ème avantage est la tranquillité et la confiance. Nos 22 salariés, sont tous des professionnels de l'immobilier, et nous avons en plus d'une agence « classique » une équipe de 5 conseillers de terrain qui accompagnent chacun de nos locataires et qui assurent une occupation sereine de nos logements. Le 3ème avantage est technique. Notre équipe (1 architecte et 5 techniciens ou conseillers-habitat) s'occupe des réhabilitations et des travaux qui bénéficient toutes d'une aide financière pouvant atteindre ... 100%. Enfin, le 4ème avantage, et peut-être le plus important est pour nous sociétal. Etre propriétaire Solidaire et faire gérer son logement par SOLIHA, c'est d'abord être locataire SOLIHA ressemblant à tout le monde et cette personne reste bien entendu « solvable » pour s'acquitter d'un loyer. Encore faut-il qu'elle trouve un logement ! Aujourd'hui, et cela fait partie du cœur de nos actions, nous sommes par exemple missionnés par l'Etat et le Conseil Départemental pour reloger les personnes sinistrées suite à la tempête Alex. Plusieurs centaines sont mises à l'abri, et 2000 logements sont en cours d'analyse et seront peut-être inhabitables et démolis. Ces habitants sinistrés ont besoin d'aide et nous sommes là pour ça !!

### Qui sont ces locataires dans la précarité ?

« Toutes sortes de personnes ! Et bien loin d'être des « cas sociaux » ! Il faut arrêter avec cette image négative de la population en précarité. 72% des azuréens peuvent prétendre à un logement social compte tenu de leur revenu. Sauf qu'il y a 35 000 demandes de logements sociaux pour environ 4 000 attributions par an !! Le profil de notre locataire SOLIHA ressemble à tout le monde et cette personne reste bien entendu « solvable » pour s'acquitter d'un loyer. Encore faut-il qu'elle trouve un logement ! Aujourd'hui, et cela fait partie du cœur de nos actions, nous sommes par exemple missionnés par l'Etat et le Conseil Départemental pour reloger les personnes sinistrées suite à la tempête Alex. Plusieurs centaines sont mises à l'abri, et 2000 logements sont en cours d'analyse et seront peut-être inhabitables et démolis. Ces habitants sinistrés ont besoin d'aide et nous sommes là pour ça !!

### Mais comment vous financez-vous si vos services sont gratuits ?

Ce sont l'Etat et les collectivités qui financent ce mécanisme.

Elles y trouvent évidemment un intérêt. Dans un département où le prix du foncier est devenu si élevé qu'il est désormais très difficile de créer de nouveaux logements, le travail que nous faisons auprès des propriétaires privés, permet d'augmenter le parc de logements sociaux sans pour autant avoir à le construire. Il permet aussi d'inciter des propriétaires à relouer leur logement vacant qui s'est dégradé avec le temps. Ces propriétaires font généralement aussi des dons à notre association. Ces dons, même modestes (et bénéficiant d'une déduction fiscale de 75%), nous aident également à toujours améliorer nos services. Ce cercle vertueux ne repose pas sur la contrainte, mais sur une politique incitative où tout le monde trouve son compte. Et les propriétaires informés de ce dispositif hors-normes d'intermédiation locative (seules 2 agences sont agréées dans les Alpes-Maritimes) ne s'y trompent pas. Tous les gros propriétaires qui nous ont d'abord « testé » avec 1 logement, nous donnent les suivants en gestion dès qu'ils se libèrent, et dès qu'ils arrivent à l'échéance de leurs mandats de gestion en agence classique. Notre parc augmente de 150 à 200 logements par an, c'est la preuve que cette formule les intéresse. Notre seul problème est de nous faire connaître plus, et mieux. Et l'actualité récente nous incite malheureusement à accélérer encore nos efforts, pour proposer toujours plus de logements aux personnes « en précarité ».

### Un propriétaire Laurentin témoigne...

« J'ai confié 13 appartements à Saint-Laurent du Var à l'agence SOLIHA dont 8 ont été rénovés. Pour ceux-là, j'ai pu bénéficier de l'aide aux travaux de l'ordre de 42 % (le travail était conséquent vu qu'ils dataient de 1947). Cela m'a beaucoup aidé à les remettre sur le marché locatif car la ville manque de logements sociaux ! Il y a beaucoup d'avantages financiers à faire partie de leur association en plus d'une gestion simple et des garanties solides. J'ai fait le calcul... et une bonne action ! »



### Relogement des sinistrés des vallées

SOLIHA recherche en urgence des logements pérennes ou semi-pérennes du studio à la maison. Ces logements doivent être situés dans le Moyen-pays, MAIS AUSSI sur le littoral pour ceux qui ne souhaitent plus habiter les vallées. Durée minimale de 6 mois, signature d'un mandat de gestion ou bien contrats de location/sous-location.