



Direction de l'Intégration\* Emploi/Logement

Service : Logement/Reloref

N/REF : DIEL/LOG/FM/EA/09/1009

Rédacteur : Florence GAUDEAU

Date : 20/12/09



\* Avec le soutien du ministère de l'Immigration, de l'intégration, de l'identité nationale et du développement solidaire, du Fonds européen pour les réfugiés, du ministère du Travail, des Relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville et ses services déconcentrés.

## FAQ N° 70 : LE BAIL GLISSANT

1. Qu'est-ce que le bail glissant ?
2. Quel est le principe du bail glissant ?
3. Quel est le cadre légal du bail glissant ?
4. Quel est le statut du sous-locataire ?
5. Quel type de contrat s'applique entre bailleurs et association ?
6. Quel type de contrat s'applique entre associations et sous-locataires ?
7. Qu'est-ce que la médiation locative ?
8. Quels sont les avantages et les inconvénients de la sous-location en bail glissant pour les CADA ?

### 1. Qu'est-ce que le bail glissant ?

Le bail glissant est **une pratique locative** qui permet d'accompagner un public défavorisé vers un logement autonome. C'est un **système transitoire** entre le statut de sous-locataire et celui de locataire, une démarche **d'insertion dans le logement** qui peut être avant tout considérée comme un **outil pédagogique**.

Le bail glissant s'applique aussi bien au sein du **parc public** que du **parc privé**.

La situation personnelle des personnes concernées par cette formule ne leur permettant pas un accès direct à un logement ordinaire, elles y accèdent par le biais d'une sous-location à une association qui a préalablement consenti le contrat de location. Cette association, œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement, assure parallèlement un accompagnement social.

### 2. Quel est le principe du bail glissant ?

La sous-location avec bail glissant met en relation trois acteurs, le bailleur, le sous-locataire et l'association qui joue le rôle d'un locataire vis-à-vis du bailleur et le rôle d'un bailleur vis-à-vis du sous-locataire. C'est donc l'association qui sous-loue le logement à un ménage qui va bénéficier d'un accompagnement social. Le bail entre l'association et le propriétaire est de droit commun, mais les conditions de glissement du bail y sont précisées.

Au terme de cet accompagnement, le bail est transmis au ménage qui devient le véritable locataire en titre et accède ainsi à l'autonomie. Pour que le glissement de bail puisse

s'opérer, il doit avoir été prévu dans le contrat de location dès sa signature. Pour cela, une convention est passée au préalable de la sous-location entre l'association et le bailleur.

### **3. Quel est le cadre légal du bail glissant ?**

Il n'existe pas de cadre légal qui régit ce type de bail. Le bail glissant ne constitue pas un dispositif au sens strict. C'est pourquoi, il relève essentiellement des textes qui régissent la sous-location.

Le bail glissant peut également s'apparenter à la cession de bail (article 8 de la loi du 6 juillet 1989) ou à un transfert de bail (article 14 de la loi du 6 juillet 1989).

La loi du 22 juin 1982 (dite loi Quilliot) autorise la sous location dans des logements HLM : les organismes et sociétés HLM sont autorisés à « louer des logements à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion ».

La loi du 31 mai 1990 (dite loi Besson) étend cette possibilité aux bailleurs privés qui bénéficient d'avantages fiscaux s'ils louent à une association agréée en vue d'une sous-location à des personnes défavorisées. Elle encourage la sous-location en prévoyant explicitement que les Fonds de solidarité logement (FSL) peuvent financer l'accompagnement social nécessaire aux ménages sous-locataires et garantir les associations en cas d'impayés.

La loi du 29 juillet 1998 (dite loi de lutte contre les exclusions) conforte ces évolutions en prévoyant que les aides du Fonds solidarité logement (installation, garanties de loyer, etc.) peuvent être versées au sous-locataire. Elle renforce le statut du sous-locataire et institue une aide forfaitaire aux associations, l'aide à la médiation locative, pour compenser les coûts de gestion.

- 📖 *Article 8 et 14 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs*
- 📖 *Loi n° 82-526 du 22 juin 1982 relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs*
- 📖 *Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement*
- 📖 *Article L.442.8.1 et L.351.20 du Code de la Construction et de l'habitat*
- 📖 *Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions*

### **4. Quel est le statut de sous-locataire ?**

Le locataire ne peut sous louer totalement ou partiellement qu'avec l'accord du bailleur. Les conditions de la sous-location sont librement fixées, sauf lorsque le logement est conventionné ou dans le parc HLM. La loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998, complétée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, a fortement consolidé le statut de sous-locataire.

Ses droits sont assimilables à ceux du locataire. Le sous-locataire peut donc bénéficier de l'allocation logement (AL) ou de l'Aide Personnalisée au Logement (APL). Les dispositions qui protègent le locataire, protègent le sous-locataire.

Le ménage peut également bénéficier des aides du FSL à l'installation, qui peuvent être versées directement au ménage ou à l'association. Leur nature et leur montant varient considérablement d'un département à l'autre. En général, le FSL finance l'accompagnement

social réalisé par l'association et la garantie contre les impayés. Il peut financer les travaux d'entretien ou de remise en état.

*Dans le cas où France Terre d'Asile fait de la sous-location/bail glissant dans le parc public ou le parc privé, il est nécessaire de mettre l'attestation de loyer demandée par la CAF au nom du ménage (car ceci n'est pas spécifié dans le dossier de demande d'AL), en cochant la case « sous-location » et en apposant le tampon de France Terre d'Asile.*

*Les aides au logement sont demandées au nom du ménage, mais sont souvent versées par la CAF en tiers payant au bailleur, parfois à l'association. L'association paye le résiduel du loyer au bailleur et est remboursé par le ménage.*

📄 Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions

📄 Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

## 5. Quel type de contrat s'applique entre bailleur et association ?

Le bail glissant n'entrant pas dans un cadre légal pré-défini, l'association et le bailleur (un organisme de logement social ou un bailleur privé) signent une convention afin de déterminer ensemble les modalités de collaboration et de cogestion de ce dispositif hybride. Cette convention précise le nombre de logements en sous-location, la façon de mettre à disposition de nouveaux logements, le glissement du bail, etc.

Les baux glissants font souvent partie d'une **convention plus large** dans le cadre du dispositif pour le logement des plus démunis (voir FAQ PDALPD).

Il est assez fréquent d'observer le refus de glissement du bail par le bailleur ou par l'association locataire. Une des raisons principales réside dans le fait que les critères de glissement du bail ne sont pas toujours inscrits au préalable dans le contrat de location entre le bailleur et l'association. C'est aussi la solvabilité et l'insuffisance de garanties du ménage qui est souvent remise en question ainsi que le respect de leurs obligations.

*Il est très important de bien clarifier les obligations de chacun dès la signature de la convention, et d'y associer dès le départ le sous-locataire en la lui faisant signer. Ainsi, cette convention devenue tripartite permet au sous-locataire de prendre connaissance des modalités définies dans la convention, de participer aux bilans qui concernent le glissement de son bail et d'aboutir à un diagnostic partagé de sa situation.*

*La convention doit contenir : les modalités de location, les principes de l'accompagnement social, le principe et les conditions du transfert (avec possibilité de prévoir l'attribution d'un nouveau logement à l'association lorsque le transfert est réalisé*

## 6. Quel type de contrat s'applique entre associations et sous-locataires ?

L'association et le sous-locataire signent un contrat de sous-location qui est défini par la loi et a valeur juridique.

Depuis la loi de lutte contre les exclusions, le statut de sous-locataire s'est rapproché de celui de locataire pour toute une série de garanties (accès au FSL, maintien dans les lieux...). Pourtant les dénominations divergent pour ces contrats de sous-location : contrat

de mise à disposition, de résidence, d'hébergement renouvelable, convention d'occupation temporaire...

La durée du contrat de sous-locataire est en général fixée à 6 mois renouvelable.

Le second « contrat » passé entre l'association et le sous-locataire est un document sans valeur juridique mais à visée pédagogique : c'est le contrat d'accompagnement social, qui peut parfois être intégré dans le contrat de sous-location.

*Comme tout bailleur, l'association peut être amenée à interrompre le contrat de sous-location en respectant les procédures légales d'expulsion.*

*Lorsque le contrat d'accompagnement social est intégré au contrat de sous-location, le non-respect des engagements pris dans ce contrat moral est considéré comme un motif de rupture du contrat de sous-location.*

*Mais l'expulsion est lourde de conséquence pour l'association, qui reste redevable au bailleur du loyer et des charges pendant toute la procédure. De plus, dans ce cas, le FSL ne vient pas toujours en appui à l'association.*

*L'association, dans sa fonction de médiation locative, est à la fois locataire et travailleur social pour le propriétaire, et bailleur et référent social pour le sous-locataire. Cette double fonction est difficile à préciser sur un plan juridique et difficile à assumer en cas de problèmes. La sous-location est en cela une démarche exigeante. Les risques financiers pris par l'association sont grands et leur couverture doit être anticipée. D'où l'importance du choix des ménages pour leur adaptation à cet outil pédagogique.*

## **7. De quelles aides financières peuvent bénéficier les associations faisant du bail glissant ?**

La loi du 29 juillet 1998 a pérennisé le rôle des associations faisant de la sous-location en prévoyant un **financement spécifique pour la fonction de médiation locative**. Néanmoins, suite à la décentralisation des Fonds de solidarité logement (FSL), l'Aide à la Médiation Locative (AML) a été remplacée, dans les départements qui l'ont jugé utile, par une « aide aux surcoûts de gestion liés à la gestion locative sociale » dont l'objet et le montant, autrefois définis par la Loi et les décrets d'application qui en découlaient, sont désormais laissés à la discrétion des Conseils généraux.

La médiation locative permet ainsi de faciliter le logement des personnes défavorisées dans le parc privé puisque le propriétaire est assuré de percevoir un loyer, le risque locatif étant pris en charge par l'organisme médiateur.

📖 *Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions*

📖 *Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (art. 65)*

📖 *Circulaire n° 2004-58 UHC/IUH 1 du 4 novembre 2004 relative aux nouvelles dispositions concernant les fonds de solidarité pour le logement*

## **8. Quels sont les avantages et les inconvénients de la sous-location en bail glissant pour les CADA ?**

La sous-location ne représente une solution adaptée pour les réfugiés hébergés en CADA que lorsqu'elle s'accompagne d'un dispositif de bail glissant. Il est certes plus facile de convaincre un bailleur de louer son logement en sous-location « simple » qu'en sous-location « bail glissant », mais les logements mobilisés en sous-location « simple » devront être gérés pendant

une durée indéterminée – le « parc » géré par l'association s'étendant ainsi indéfiniment. Le système de la sous-location « simple » doit donc être réservé à des associations spécialisées, financées pour assurer la gestion locative des logements en question.

- **Les avantages :** la sous-location « bail glissant » représente une solution tout à fait adaptée aux ménages ayant déjà entamé leur processus d'insertion, et qui semblent engagés dans une dynamique positive. La période de sous-location leur permet alors de bénéficier de l'accompagnement social, notamment lié au logement, qui leur manque éventuellement, et de réaliser progressivement le passage à l'autonomie complète – caractérisée par le passage du bail au nom propre du ménage.
- **Les inconvénients :** le système de la sous-location fait supporter le risque locatif aux associations. Beaucoup d'entre elles ont dû faire face à de graves difficultés financières suite à des problèmes d'impayés ou de dégradations causés par les ménages occupants. Il faut donc impérativement veiller à orienter sur ce dispositif des familles réellement motivées dans leur démarche, et surtout à mobiliser en amont un maximum de garanties (FSL, dispositifs spécifiques...). Par ailleurs, il arrive souvent qu'un bailleur refuse abusivement de faire « glisser » un bail au prétexte que les conditions de « glissement » ne sont pas remplies. L'association est alors contrainte de rester sous-locataire du logement pour une durée supérieure à celle prévue initialement, et donc d'assumer les responsabilités et la charge de travail que ce statut suppose.

### **Comment faire bénéficier les réfugiés d'un dispositif de sous-location ?**

*Deux solutions peuvent être envisagées par les CADA : l'orientation du ménage sur une association spécialisée, ou la mobilisation directe de logements destinés à être sous-loués.*

*Dans le premier cas, il faut donc repérer les associations locales pratiquant de la sous-location, et se renseigner sur les publics qu'elles ont vocation à prendre en charge et sur les modalités de « candidature ». Une collaboration peut leur être proposée quant à l'accompagnement social des ménages, notamment pour ce qui concerne l'accompagnement lié à la situation spécifique des réfugiés statutaires.*

*Dans le second cas, aucun agrément spécifique n'est nécessaire. Il faut convaincre des bailleurs, publics ou privés, de conclure avec le CADA une convention de sous-location « bail glissant » ou du moins un bail prévoyant les conditions de « glissement » au nom du ménage. Attention cependant à mobiliser en amont un certain nombre de garanties financières (gestion locative, impayés, dégradations) et à prévoir les modalités d'accompagnement social des ménages, compte-tenu de l'important risque financier que représente la gestion de logements sous-loués, à plus forte raison pour un organisme non spécialisé tel qu'un CADA. Un développement excessif peut avoir des conséquences financières non négligeables. Dans certains départements, des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) sont automatiquement proposées aux ménages « défavorisés » (au sens de la loi Besson) bénéficiant d'un bail glissant.*