

# LE DISPOSITIF LIGERIE DES BAUX GLISSANTS

## **RAPPORT D'ETUDE**

**Septembre 2011**

En vue de l'obtention du **Diplôme d'Etat d'Ingénierie Sociale**

Domaine de formation : Conception et conduite d'action

**Présenté par :**

**-Camille COL-EYRAUD**

**-Bruno BRIAT**

**-Jean Christophe ANDRE**

# SOMMAIRE

<b>-INTRODUCTION.....</b>	<b>4</b>
<b>- I. L'INSERTION PAR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES.....</b>	<b>6</b>
<b>I.1 La politique d'insertion par le logement des personnes défavorisées.....</b>	<b>6</b>
I.1.1. Les dispositifs Territoriaux de l'insertion par le logement.....	7
I.1.2. Les acteurs de l'action publique.....	7
<b>I.2. Le plan d'actions pour les personnes défavorisées du département de la Loire.....</b>	<b>8</b>
I.2.1. Un contexte sociodémographique marqué par des situations de précarité sociale	8
I.2.2. Un besoin important de requalification du parc locatif et privé.....	9
I.2.3. Les personnes défavorisées relevant du plan départemental d'aide au logement....	10
I.2.4. Les acteurs du plan départemental de la Loire et leur mission.....	10
I.2.5. Les actions d'aide et d'accompagnement social des personnes défavorisées.....	12
<b>I.3. Le bail glissant : un outil d'intégration vers et par le logement de droit commun... 12</b>	<b>12</b>
I.3.1. Un outil à visée socio-éducative.....	13
I.3.2. Le dispositif « bail glissant » Ligériens.....	13
I.3.3. La Commission Locale Territoriale.....	14
I.3.4. La prise en charge par l'opérateur.....	14
I.3.5. Le cadre conventionnel du dispositif bail glissant.....	15
<b>- II. ANALYSE DU DISPOSITIF « BAIL GLISSANT ».....</b>	<b>16</b>
<b>II.1. Analyse des données quantitatives.....</b>	<b>16</b>
II.1.1. Typologie des bénéficiaires.....	16
II.1.1.1. Une tendance vers l'augmentation de l'âge moyen des bénéficiaires.....	16
II.1.1.2. Une forte proportion d'hommes seuls sans enfant.....	16
II.1.1.3. Une répartition du public différente selon les opérateurs.....	17
II.1.1.4. Les ressources des bénéficiaires.....	17
II.1.1.4.1. Des bénéficiaires en situation économique de plus en plus précaire....	17
II.1.1.4.2. Des ressources qui proviennent de minimas sociaux.....	18
II.1.1.5. Avant l'entrée dans le dispositif : des personnes majoritairement en situation d'hébergement.....	18
II.1.2. Répartition des prescripteurs du bail glissant.....	19
II.1.3. Répartition des baux glissants par bailleur.....	19
II.1.4. Répartition par type de logement.....	19
II.1.5. Profil type du bénéficiaire du bail glissant.....	20
II.1.6. Durée de glissement des baux.....	20
II.1.6.1. Durée moyenne u bail glissant sur les 3 années de référence.....	20
II.1.6.2. Analyse de l'activité baux glissants par opérateur.....	21
II.1.6.2.1 L'ANEF, une activité équilibrée.....	21
II.1.6.2.2. PACT LOIRE, des situations bloquées.....	21

II.1.6.2.3. RENAITRE, une durée moyenne élevée mais pondérée au regard de l'activité.....	22
II.1.6.2.4. PACT ROANNAIS, les baux glissent dans les délais.....	22
<b>II.2. Analyse du fonctionnement.....</b>	<b>23</b>
II.2.1. La prescription et le public bénéficiaire du bail glissant.....	24
II.2.2. L'étude des demandes de baux glissants en CLT.....	25
II.2.3. L'accompagnement social à géométrie variable selon les opérateurs.....	26
II.2.3.1. Formalisation de l'accompagnement.....	26
II.2.3.2. Relations opérateurs / bailleurs vues par les opérateurs.....	26
II.2.3.3. Le contenu de l'accompagnement.....	27
II.2.3.4. L'accompagnement du point de vue des bénéficiaires.....	27
II.2.3.5. L'accompagnement du point de vue des bailleurs.....	28
II.2.4. Le glissement du bail : des enjeux d'acteurs contradictoires.....	28
II.2.5. Des baux qui ne glissent plus.....	30
<b>II.3. Analyse croisée.....</b>	<b>30</b>
<b>- III. EFFECTIVITE ET PRECONISATION.....</b>	<b>32</b>
<b>III.1. Les constats.....</b>	<b>32</b>
III.1.1. Au niveau structurel.....	32
III.1.2. Au niveau fonctionnel.....	33
III.1.3. Au niveau opérationnel.....	33
III.1.4. Les tendances lourdes.....	33
III.1.5. Les tendances émergentes.....	34
<b>III.2. Les préconisations.....</b>	<b>34</b>
III.2.1. L'instruction de la demande.....	34
III.2.2. L'orientation de la CLT.....	35
III.2.3. L'accompagnement dans le bail glissant : recentrer le dispositif sur la relation tripartite : bénéficiaire, opérateur, bailleur.....	35
III.2.4. Le glissement de bail.....	36
<b>- CONCLUSION.....</b>	<b>37</b>
<b>- BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>39</b>
<b>- GLOSSAIRE DES SIGLES.....</b>	<b>41</b>
<b>- ANNEXES.....</b>	<b>42</b>
1 Fiche de synthèse du bail glissant.....	42
2 Restitution d'entretiens avec des bénéficiaires du dispositif .....	44
3 Tableau des bénéficiaires.....	51
4 Contrat tripartite.....	52
5 Matériaux statistiques.....	56

## INTRODUCTION

Le département de la Loire, en tant que commanditaire, représenté par la Direction des politiques sociales et les membres du Comité Technique Départemental (CTD-AFA) « aides financières et accompagnement », a engagé en janvier 2011 une étude sur les baux glissants de la Loire. Le bail glissant est un dispositif utilisé depuis plus de 20 ans par les organismes d'HLM et les associations pour favoriser l'accès et l'insertion durable dans le logement de ménages prioritaires, grâce à un système de sous location et d'accompagnement social.

Dans la Loire, ce dispositif relève des actions du plan départemental logement des personnes défavorisées « un logement pour tous », qui a confié à 4 opérateurs associatifs de l'insertion par le logement sa mise en œuvre. Chaque année, une centaine de ménages exclus du logement de droit commun bénéficient de cette mesure spécifique, qui constitue l'un des outils de l'intervention des Politiques Publiques de l'habitat et du logement Ligérien. A ce titre, le commanditaire a souhaité obtenir une meilleure connaissance de ce dispositif, tant au regard de son public que de son fonctionnement et de son objectif, qui est de faire glisser dans le logement locatif social, après une phase d'accompagnement, des ménages qui en sont exclus à cause de problèmes sociaux auxquels ils sont confrontés.

En particulier, cette demande part d'une question axiale émanant d'acteurs du dispositif qui s'interrogent sur « **qu'est ce qui fait qu'il paraît de plus en plus difficile de faire glisser les baux ?** ». Cette tendance repérée depuis deux à trois ans, semble en croissance, et a du mal à être appréhendée par les instances du plan qui ne disposent pas d'éléments objectifs leur permettant d'évaluer avec distanciation ce discours appréciatif. Aussi, pour répondre aux différentes composantes de la demande, l'étude propose de :

- produire des connaissances quantitatives et qualitatives sur le dispositif des baux glissants pour mieux le connaître;
- analyser et évaluer le fonctionnement du dispositif pour mieux le comprendre;
- faire des propositions en vue d'optimiser le dispositif par des actions concrètes et réalistes.

Pour réaliser ces objectifs, une évaluation a été conduite en trois temps :

- **Un premier temps d'état des lieux** : cela a consisté à situer et décrire le dispositif : dans son cadre politique, légal et réglementaire, son contexte départemental et dans sa forme d'utilité sociale. Puis de dresser, à partir de l'analyse de rapports, de conventions et de bilans quantitatifs :

- une typologie des publics « bail glissant »,
- l'organisation des acteurs institutionnels et associés au dispositif,
- une description de l'organisation fonctionnelle et opérationnelle du dispositif.

• **Un second temps d'analyse** : il a été procédé à l'analyse qualitative du dispositif en portant un regard critique et réflexif sur son fonctionnement, à partir d'une série d'entretiens et d'échanges en mode d'interviews, réalisés auprès de différents acteurs :

- 8 représentants institutionnels du dispositif (Etat, Conseil Général, CAF) ;
- 1 travailleur social et 2 référents logement du Service Social Départemental ;
- les 4 opérateurs associatifs chargés de la mesure bail glissant ;
- 5 bailleurs sociaux et leur représentant AMOS 42 ;
- 4 bénéficiaires du dispositif en situation de sous location et 2 personnes sortantes.

Pour cette partie, il a été fait appel aux différents concepts de la sociologie des organisations pour construire le cadre de compréhension du système de fonctionnement du dispositif. L'analyse met tout particulièrement en évidence des constats, des logiques de coopération, des enjeux qui organisent et animent les acteurs en lien avec des problèmes repérés. Elle s'intéresse aussi aux modes d'accompagnement social proposé aux bénéficiaires du bail glissant.

• **Un troisième temps de préconisation** : il est fait référence à des propositions d'ajustement ou d'amélioration du dispositif, à partir de constats et de tendances faisant émerger des points forts et des points faibles tirés des analyses quantitatives et qualitatives de l'état de lieux et de l'évaluation du bail glissant. Pour atteindre cet objectif, il a été pris en considération les apports des représentants du Comité Technique Départemental, constitué pour l'étude en comité de pilotage.

Au final, le rapport est organisé en trois grandes parties :

- la première présente le dispositif « bail glissant » dans son contexte des actions publiques de l'insertion par le logement et sa construction départementale.
- la deuxième s'attache à décrire les publics et les acteurs du dispositif avec l'analyse de son fonctionnement.
- la troisième est consacrée aux constats, aux enjeux et aux préconisations.

## I - L'INSERTION PAR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES.

L'accessibilité de certains ménages à un logement est aujourd'hui incertaine. Crise économique, crise de l'offre de logement, détérioration du rapport à l'emploi et rupture familiale ont contribué à l'émergence de nouvelles formes de précarité liées à l'habitat, à la dégradation des mécanismes d'accès et de maintien dans le logement. Dans sa 16ème édition de son rapport sur le mal logement, la Fondation Abbé Pierre chiffrait en 2010 à 3,6 millions le nombre de personnes non ou très mal logées et à plus de 5 millions de Français en situation de réelle fragilité sociale à court et moyen terme.

Afin de répondre à cette nouvelle « question sociale » apparue au début des années 1980, les Pouvoirs Publics ont successivement développé par la Loi, des interventions spécifiques d'habitat et d'insertion favorisant ou facilitant l'intégration vers et dans le logement des personnes défavorisées. Celles-ci s'insèrent aujourd'hui dans le cadre d'une politique globale de lutte contre la pauvreté et de l'exclusion sociale, et dans le champ des politiques locales de l'habitat, déclinées au niveau de l'action publique territoriale.

### **I.1. La politique d'insertion par le logement des personnes défavorisées.**

Fondée sur le principe constitutionnel du droit au logement et au respect de la dignité humaine<sup>1</sup>, considérant que « le logement est la condition première de l'autonomie personnelle, de l'intégration dans la vie sociale et professionnelle<sup>2</sup> » cette politique trouve sa traduction dans une série de textes de référence issus de:

- la Loi dite Besson modifiée du 31 mai 1990<sup>3</sup>,
- la Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions sociales,
- la Loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales<sup>4</sup>,
- la Loi n° 2005-32 du 1<sup>er</sup> janvier 2005 de programmation pour la Cohésion Sociale,
- la Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement,
- et la Loi n°2009-03 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions (MOLLE).

<sup>1</sup> Décision du Conseil constitutionnel n° 94-359 DC du 19 janvier 1995 considérant que « la possibilité de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle ».

<sup>2</sup> Préambule du Vème rapport du Haut Comité pour le Logement des Personnes Défavorisées de mai 1999.

<sup>3</sup> **Loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement** - JO, 02/06/1990 (Ministère de l'Équipement, du Logement, des Transports et de la Mer - NOR EQUX890013).

<sup>4</sup> Loi de répartition des compétences territoriales.

L'ensemble de ces textes législatifs vise à développer de nouveaux droits sociaux liés au logement, à lutter contre l'habitat indigne et à produire dans le cadre de programmes subventionnés des offres diversifiées et adaptées dans le parc locatif social et le parc locatif privé. Ces orientations garantissent une aide de la collectivité à « toute personne ou famille étant dans l'incapacité, en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ces conditions d'existence, d'accéder à un logement décent et indépendant ou de s'y maintenir<sup>5</sup> ». Les évolutions socio-économiques de notre pays ont conduit les Pouvoirs Publics à renforcer l'efficacité de la mise en œuvre du droit au logement<sup>6</sup> par une mobilisation accrue du parc social locatif et un meilleur repérage des foyers exclus du logement de droit commun.

### **I.1.2 Les dispositifs Territoriaux de l'insertion par le logement.**

Pour conduire ces actions publiques, la Loi Besson a rendu obligatoire en 1990 la mise en œuvre dans chaque département d'un Plan D'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées<sup>7</sup>. Pilotés et animés conjointement par les Services déconcentrés de l'Etat et les Conseils généraux, ces plans sont fixés par bassin d'habitat. Ils s'établissent à partir d'une évaluation des besoins des personnes qui cumulent problèmes financiers et difficultés d'insertion sociale, ne disposant pas d'un logement durable, qu'il soit public ou privé<sup>8</sup>.

En complémentarité, il est institué un Fonds de Solidarité Logement destiné à accorder des aides financières aux ménages les plus démunis et à prendre en charge des mesures d'accompagnement social liées au logement. La loi du 13 août 2004<sup>9</sup> a confié la responsabilité et le pilotage du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) au seul Département.

### **I.1.3 Les acteurs de l'action publique.**

Pour la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs, des réseaux d'acteurs sont constitués dans chaque bassin d'habitat. Ils regroupent les organismes et services sociaux départementaux chargés de l'accueil et de l'orientation des personnes en difficulté ainsi que les structures associatives agréées de l'insertion à qui l'on a confié des missions d'insertion vers et dans le logement. Ces dernières peuvent être amenées à réaliser trois grands types d'activités<sup>10</sup> : la maîtrise d'ouvrage<sup>11</sup>,

---

<sup>5</sup> Article 1 de la Loi Besson modifiée du 31 mai 1990

<sup>6</sup> Loi MOLLE - Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

<sup>7</sup> PDALPD.

<sup>8</sup> Article 33 de la Loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

<sup>9</sup> Acte II de la Décentralisation.

<sup>10</sup> Loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

<sup>11</sup> Opérations concourant au développement ou à l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement des personnes défavorisées.

l'ingénierie sociale, financière et technique, pour le compte d'organismes sociaux et la médiation sociale<sup>12</sup>.

Les bailleurs sociaux sont amenés également à jouer un rôle important dans le cadre de conventions de partenariat ETAT/HLM<sup>13</sup> au niveau national et local. Il s'agit pour eux d'assurer une mission sociale d'accueil des populations à faibles ressources, en veillant au peuplement des cités, des quartiers et des communes.

Ces acteurs, de culture et d'organisation différente, sont amenés à participer à la mise en œuvre des politiques publiques dans le cadre de délégation et de convention partenariales, coordonnées à des instances et des comités du plan, qui ont la charge d'élaborer et d'accompagner les actions définies en faveur de publics prioritaires.

## **I.2 Le plan d'actions pour les personnes défavorisées du département de la Loire.**

Le département de la Loire est doté depuis 1991 d'un Plan D'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD). Son dernier plan 2008-2013 détermine une politique territoriale qui vise un logement pour tous à partir d'actions d'amélioration de l'habitat et de mesures sociales favorisant l'accès des plus démunis au logement de droit commun, public ou privé. Ces actions reposent sur un diagnostic sociodémographique et la définition des ménages défavorisés recensés dans un fichier départemental.

### **I.2.1 Un contexte sociodémographique marqué par des situations de précarité sociale.**

Sur le plan démographique, le département de la Loire appartient à la région Rhône-Alpes. Ses habitants, les Ligériens, étaient en 2008 un peu plus de 759 000 habitants<sup>14</sup>, soit 13% de la population régionale. 71% vivent sur cinq pôles urbains : Le Grand Roanne, Saint-Etienne Métropole/Saint-Chamond, Saint-Just-Saint-Rambert et Montbrison. Depuis 1990, le département enregistre une érosion de sa population<sup>15</sup> et un déclin démographique caractérisé par son

---

<sup>12</sup> Les fonctions d'intermédiaires entre un propriétaire et une personne défavorisée relèvent d'activités de gérance de logements du parc privé et public, la gestion de résidences sociales et la location de logements destinés à la sous-location, l'hébergement à titre temporaire.

<sup>13</sup> L'accord-cadre définit les objectifs et les moyens d'une politique tendant vers la qualité de la vie quotidienne dans l'habitat social, la capacité d'accueillir les plus démunis et la construction de logements neufs. L'accès au logement des plus défavorisés constitue une des priorités : des programmes d'accueil subventionnés par l'Etat sont prévus au niveau départemental. L'accent est mis sur l'accompagnement social et la diversification de l'offre de logements.

<sup>14</sup> Source INSEE.

<sup>15</sup> En 1999 le département comptait plus de 746 000 habitants, 729 000 en 1999 (source INSEE)

vieillesse. En 2003, plus de 20% de la population avait plus de 60 ans et le nombre de personnes âgées de moins de 40 ans a baissé de 10%<sup>16</sup>.

Sur le plan social, la crise est venue bouleverser une identité départementale florissante marquée par la présence de grandes industries pourvoyeuses d'emplois<sup>17</sup>. Même si la Loire demeure encore une région industrielle (36% des emplois en 2000), elle connaît un contexte de baisse de l'emploi salarié et un affaiblissement de son économie. Son taux de chômage est l'un des plus importants de la région : 9,2% au quatrième trimestre 2010 et le taux d'allocataires des 3 minima sociaux (API/RMI/RSA AAH) pour 1 000 habitants est supérieur (65,3) au taux régional (49,1). Par ailleurs, la proportion de la population concernée par la CMU est l'une des plus importantes de la région Rhône-Alpes : 6,3% de la population du département est couvert, la moyenne régionale s'établissant à 5,7%. En outre, l'analyse des revenus salariaux moyens montre aussi une position peu favorable pour la Loire : 16 000 euros contre 17 400 en moyenne pour la région, le plus faible.

### **I.2.2 Un besoin important de requalification du parc locatif social et privé.**

Dans la Loire, le parc de logement est constitué à 85,6% de résidences principales, soit un peu plus de 347 000 logements. Son renouvellement est relativement faible et s'appuie avant tout sur la construction neuve de logements individuels. Sa vacance<sup>18</sup> s'élève à 8%, soit un taux élevé par rapport au niveau national (6,9%) et régional (6,6%). Elle est plus importante dans les secteurs ruraux reculés (frange Ouest du département) et l'agglomération stéphanoise où elle a évolué de façon importante : +20% entre 1990 et 1999 et tout particulièrement sur la ville-centre de St-Etienne dont le taux de vacance est de 11%.

Plus particulièrement, le parc locatif public compte 54 000 logements. Il loge à peu près 1 ménage Ligérien sur 6. Il se caractérise par une forte concentration sur l'agglomération stéphanoise<sup>19</sup> (74% sur l'arrondissement de St-Etienne) et une vacance beaucoup moins marquée dans le parc social (5,5%). Dans le département, 9 quartiers sont concernés par d'importantes opérations de renouvellement urbain, et la politique de la ville est présente sur 37 quartiers prioritaires. En parallèle, il existe un parc privé que l'on peut qualifier de social, dans la mesure où il loge 21 000 ménages sous le seuil de pauvreté contre 18 000 dans le parc public. Une part importante de ce

---

<sup>16</sup> Période de référence entre 1990 et 1999.

<sup>17</sup> Note de conjoncture INSEE.

<sup>18</sup> Le taux de vacance est la part des logements vacants parmi les logements locatifs proposés à la location dans l'ensemble des logements loués ou proposés à la location (définition INSEE).

<sup>19</sup> 74% des logements sont situés dans l'arrondissement de St Etienne. Les deux autres pôles de concentration sont l'agglomération roannaise (19%) et la commune de Saint-Chamond (13%).

parc est en mauvais état, 19 000 logements sont concernés par l'habitat indigne<sup>20</sup> avec des problèmes de sur-occupation. Cette situation est accompagnée d'une forte demande de logement dans le parc social. Environ 15 000 demandes sont exprimées annuellement auprès de 19 organismes HLM présents dans la Loire (80% des ménages du département sont éligibles au logement HLM).

### **I.2.3 Les personnes défavorisées relevant du plan départemental d'aide au logement.**

L'article 8 du décret 2007-1688 du 29 novembre 2007 relatif aux plans départementaux, définit les personnes relevant du plan d'actions. Il s'agit de personnes dépourvues de logement, menacées d'expulsion, hébergées ou logées temporairement, en situation d'habitat indigne ou d'habitat précaire ou occupant des locaux impropres à l'habitation, ainsi que les personnes en situation de surpeuplement dans leur logement. Depuis la mise en œuvre de la Loi MOLLE, une priorité est donnée aux personnes sans aucun logement ou menacées d'expulsion sans relogement, ou logées dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune ou bien victimes de problématiques sociales.

Sur l'ensemble des bassins de vie de la Loire les personnes défavorisées représentent chaque année en moyenne 1781 ménages<sup>21</sup> soit presque 12% des demandes du parc locatif social. Leur recensement s'effectue par l'intermédiaire d'un fichier départemental des demandeurs de logements prioritaires, géré par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS). Ces ménages y sont inscrits sur proposition d'un travailleur social en fonction de la modicité de leurs ressources<sup>22</sup> et après avoir effectué une demande de logement auprès d'un bailleur social.

### **I.2.4 Les acteurs du plan départemental de la Loire et leur mission.**

Sur le plan organisationnel, le PDALPD dispose d'un comité responsable coprésidé par l'Etat et le Conseil Général, composé de représentants institutionnels impliqués dans le logement<sup>23</sup> et l'habitat social. Il est relayé par une équipe départementale qui assure le suivi du plan<sup>24</sup>, et par 3 groupes

---

<sup>20</sup> Chiffre relevé dans le schéma départemental d'hébergement d'urgence 2009/2012 : contexte départemental.

<sup>21</sup> Moyenne établie à partir du tableau d'évolution du fichier départemental 2002-2009 extrait de l'analyse du fichier départemental des demandeurs de logement prioritaire pour l'année 2009. Document édité par la Direction Départementale de la Cohésion Sociale de la Loire.

<sup>22</sup> Une évaluation est faite sur la base d'un plafond de ressource et d'un revenu par unité de consommation (RUC 2009= à 970 euros).

<sup>23</sup> Membres : Agglomérations, Communautés de communes avec PLH, Association des Maires, CAF, Associations Bailleurs sociaux, Bailleurs privés, Collecteurs du 1%.

<sup>24</sup> Membres : Etat, CG, CAF, Agglomérations Pôles autour d'un chef de projet.

thématiques de coordination positionnés sur les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne<sup>25</sup>, les aides financières et l'Accompagnement Social Logement<sup>26</sup>, la gestion du fichier départemental et l'offre de logement<sup>27</sup>.

Ces instances sont relayées à des Commissions Logement Territorialisées<sup>28</sup> et des Commissions Logement Unique<sup>29</sup> qui constituent des lieux de partenariat local autour du logement. Leur rôle respectif est de traiter sur chaque bassin de vie les demandes de logement insatisfaites à partir du fichier des demandeurs de logement prioritaire ou d'attribuer, en coordination, des aides matérielles et/ou des mesures d'accompagnement social d'accès ou de maintien dans le logement. Elles sont présidées par un représentant de l'Etat pour les CLT et par un représentant du département pour les CLU. Elles sont présentes territorialement à St Etienne, Roanne, le Forez Montbrison, le Gier Pilat et l'Ondaine, représentant les secteurs d'intervention géographiques du dispositif.

Sur le plan opérationnel, le PDALPD s'appuie sur un groupe d'opérateurs constitué :

- des services sociaux du Département, avec les CCAS et les travailleurs sociaux d'organismes sociaux et médico-sociaux,
- de 4 associations ligériennes d'insertion par le logement, agréées et conventionnées pour des missions de maîtrise d'ouvrage, d'ingénierie et de médiation locative. Il s'agit du PACT Loire et du PACT Roannais, l'association Renaître et l'association ANEF.
- des bailleurs sociaux du département regroupés au sein de l'association AMOS 42<sup>30</sup>.

Ces acteurs se distinguent par des missions spécifiques articulées et coordonnées les unes aux autres, parmi lesquelles on trouve des fonctions d'accueil, de diagnostic et d'accompagnement social. Plus spécifiquement, les bailleurs sociaux sont liés à des accords collectifs qui les engagent sur des objectifs d'accueil des ménages cumulant des difficultés économique et sociale dans le respect de la mixité sociale<sup>31</sup>. Une convention cadre portant sur la mobilisation du contingent préfectoral pour le logement des personnes prioritaires renforcent les liens Etat/HLM pour le

---

<sup>25</sup> CT Habitat indigne animé par la DDCS/CAF.

<sup>26</sup> CT Aides financières et ASLL animé par le Conseil Général.

<sup>27</sup> CT Fichier partagé et offre animé par la DDE.

<sup>28</sup> Pour cette commission nous utiliserons l'acronyme de CLT.

<sup>29</sup> Pour cette commission nous utiliserons l'acronyme CLU.

<sup>30</sup> Résultats de la fusion d'AMO2SM, qui réunissait les bailleurs de Saint Etienne Métropole, et de l'Association HLM du Département de la Loire, AMOS 42 a depuis sa création le 16 mai 2007 une compétence à l'échelle du Département. Elle réunit désormais 17 organismes sociaux présents sur la Loire - 6 Offices Publics de l'Habitat, 8 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 1 Société d'Intérêt Collectif, 1 Coopérative et 1 SACICAP, soit environ 56 000 logements.

<sup>31</sup> La mixité sociale consiste, en une zone géographique donnée, en ce que des personnes issues de catégories socioprofessionnelles différentes se côtoient, ou cohabitent.

logement des publics défavorisés. Dans la Loire, 25% de l'ensemble des logements sociaux relève des réservations préfectorales prioritaires<sup>32</sup>.

Cette architecture d'instances, d'opérateurs et de moyens fonctionne sur la base d'un système d'information qui recense les demandes éligibles du plan et les décisions prises par les CLT et les CLU départementales.

### **I.2.5 Les actions d'aide et d'accompagnement social des personnes défavorisées.**

En réponse aux problèmes d'accès et de maintien dans le logement, le PDALPD dispose de mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement<sup>33</sup> et d'outils de médiation locative. Concrètement, l'ASLL<sup>34</sup> est centré sur la résolution préventive de problèmes permettant l'accès ou le maintien durable dans le logement, par une intervention exercée par un travailleur social. La médiation locative a pour objet de développer des pratiques locatives intermédiaires encadrées par un opérateur social chargé de sécuriser les conditions du bail et d'aider les ménages défavorisés à s'insérer dans un logement. Le bail glissant est l'un des outils de la médiation locative.

### **I.3 Le bail glissant : un outil d'intégration vers et par le logement de droit commun.**

Techniquement, le « bail glissant » est une création de la pratique de la sous-location<sup>35</sup>. Il permet de ménager une phase de médiation, destinée à développer l'apprentissage d'un savoir habiter et à valider des capacités d'occupants avant l'accès direct au logement. A cet effet, les bailleurs sociaux peuvent louer des logements aux organismes agréés<sup>36</sup>, à charge pour ces derniers de les sous-louer à titre temporaire aux personnes ou familles éprouvant des difficultés<sup>37</sup>. La pratique du bail glissant s'inscrit dans une opération qui comporte deux phases consécutives :

- *1ère phase* : un contrat de location est signé entre l'organisme agréé et le bailleur social, avec un contrat de sous-location de glissement du bail : le ménage est sous locataire et son contrat

---

<sup>32</sup> Les réservations préfectorales sont régies par les articles L441 et suivants et L441-5 du code de la construction et de l'habitat.

<sup>33</sup> Pour cette mesure nous utiliseront l'acronyme ASLL.

<sup>34</sup> Les mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement (A.S.L.L.) sont expressément prévues dans la circulaire N° 90-89 du 7/12/1990, intervenant en application de la Loi du 30/05/90 (dite Loi BESSON) et visant à la mise en œuvre du droit au Logement.

<sup>35</sup> Articles L442-8 et L353-20 du code de la construction et de l'habitat et l'article 1717 du code civil

<sup>36</sup> Un décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 précise les conditions d'agrément de ces organismes. Dans le cadre de la sous-location avec bail glissant, l'agrément requis est celui de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale à charge pour ces derniers de les sous-louer meublés ou non, à titre temporaire, aux personnes ou familles éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de leur ressources ou de leurs conditions d'existence.

<sup>37</sup> CCH : L.365-1 et L.365-4 / Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion : art. 2.

mentionne l'objectif de faire glisser le bail à son nom sous certaines conditions librement consenties. Le contrat peut être accompagné d'une convention tripartite fixant le rôle de chacune des parties dans le glissement du bail.

- *2ème phase* : la signature d'un contrat de location directement entre le bailleur social et le ménage. La signature de ce nouveau contrat est conditionnée, d'une part, par le respect des conditions fixées au contrat de sous-location entre l'organisme agréé et le sous-locataire<sup>38</sup> et, d'autre part, la décision favorable de la commission d'attribution du bailleur social. La loi MOLLE a introduit le principe d'un examen périodique contradictoire de la situation des sous-locataires, ayant pour objet d'évaluer leur capacité à assumer les obligations résultant d'un bail à leur nom<sup>39</sup>.

### **I.3.1 Un outil à visée socio-éducative.**

L'accompagnement social est une des conditions essentielles de succès du dispositif du bail glissant. Co-construit entre l'opérateur social et le sous locataire, il s'élabore sur la base d'un projet résidentiel permettant de témoigner de la capacité du sous locataire à assumer le bail en son nom propre au cours d'une durée limitée. Cette intervention de nature socio-éducative doit permettre l'insertion durable et le relogement définitif des personnes défavorisées par l'acquisition de compétences dont le bénéficiaire est réputé dépourvu. Ceci passe par un apprentissage des droits et devoirs des locataires, la construction de relations sociales stables dans un environnement et la maîtrise d'un budget permettant à minima de couvrir les loyers, les charges et les fournitures d'énergies d'un logement.

### **I.3.2 Le dispositif « bail glissant » Ligérien.**

L'accès au bail glissant passe par une série d'étapes sous le contrôle de la Commission Locale Territorialisée (CLT) avant d'aboutir à la prise en charge d'un opérateur conventionné.

La première de ces étapes consiste à instruire une demande auprès de la CLT en vue d'une orientation en bail glissant. Elle s'effectue obligatoirement par un travailleur social chargé de constituer un dossier de demande de mesure sur la base d'un rapport circonstancié, permettant d'évaluer la situation sociale du ménage concerné et la problématique nécessitant la mise en œuvre d'un bail glissant. Cette phase repose préalablement sur la détection des difficultés du ménage, son inscription au fichier départemental des personnes défavorisées et son adhésion à la mesure bail

---

<sup>38</sup> Un décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 précise les conditions d'agrément de ces organismes. Dans le cadre de la sous-location avec bail glissant, l'agrément requis est celui de l'intermédiation locative et de la gestion locative sociale.

<sup>39</sup> Décret n° 2010-1564 du 15/12/2010 relatif aux conditions d'examen contradictoire des sous-locataires

glissant. Ces demandes peuvent émaner aussi des associations en charge de structures d'hébergement et d'insertion sociale, ainsi que des bailleurs sociaux.

### **I.3.3 La Commission Locale Territoriale.**

Seconde étape du dispositif, elle est le passage obligé pour toute demande de bail glissant afin d'obtenir une décision d'accord après un temps d'expertise concerté. Présidée par le représentant de l'Etat, sa composition et son activité sont inscrites dans un règlement départemental. Quatre types de membres y sont présents : des représentants des services sociaux, des associations d'insertion par le logement, des bailleurs sociaux et des instances du PDALPD dont le FLU. Elles réunissent un nombre important de personnes, jusqu'à 40 pour la CLT de St Etienne qui est la plus importante du département. Chaque décision est suivie de la désignation d'un opérateur pour l'exécution de la mesure, qui peut comporter, en préalable, un diagnostic approfondi pour les demandes d'orientation incertaines ou incomplètes.

### **I.3.4 La prise en charge par l'opérateur.**

Cette troisième étape est construite selon une procédure, qui comporte plusieurs phases d'entretien et d'évaluation préalables avant l'entrée dans un logement en bail glissant. La première d'entre elles consiste à connaître la capacité du ménage à intégrer un logement ordinaire ou l'écart entre la situation du ménage et son autonomie et les moyens nécessaires pour la combler. Il s'agit d'un diagnostic établi avec le ménage, en appui avec le travailleur social référent de la demande. Cette approche cherche à percevoir le niveau de compréhension du ménage sur la mesure elle-même et le sens qu'elle comporte pour lui. Son adhésion est vérifiée ou réactivée à ce moment-là, et des explications sont apportées sur la réalisation de la mesure et le rôle de chacun dans le bail glissant. Un projet est nécessairement conclu à la suite de ces démarches de connaissance et d'élaboration par l'engagement d'un projet d'accompagnement dans le logement. L'opérateur a également la possibilité de ne pas donner suite à la demande de bail glissant, ce qui est rarement le cas.

Cette phase préalable est suivie d'une recherche de logement adapté au ménage via un bailleur social. Les opérateurs s'appuient généralement sur un réseau de bailleurs avec lesquels ils ont des relations établies ou conventionnées. Dès l'attribution d'un logement, le bail glissant est signé avec le ménage et des démarches sont mises en place pour faciliter son installation et son

appropriation. Après l'installation dans le logement, l'accompagnement prend toute son effectivité en fonction des objectifs inclus dans le projet logement.

### **I.3.5 Le cadre conventionnel du dispositif bail glissant.**

Le dispositif bail glissant s'inscrit dans un cadre de conventionnements financés par le FLU, qui fixe à chaque opérateur Ligérien des capacités d'accueil et des objectifs opérationnels. L'ensemble des moyens mobilisés sur le département représente au total un parc potentiel de 102 logements pour une durée annuelle moyenne de 918 mois d'accompagnement social. La CLT de St-Etienne représente à elle seule 42% des moyens du département.

Pour l'association ANEF, sa capacité d'accueil est de 50 logements sur une durée moyenne de 9 mois chacun. La convention prévoit notamment la prise en charge de 21 ménages souffrant d'exclusion du fait de leur comportement ou de difficultés psychologiques. Le PACT Loire, est en charge de 40 logements sur une moyenne de 9 mois chacun. Son public ne prévoit pas de personnes souffrant de problématiques santé ou autres. Pour l'association Renaître et le PACT Roannais, le conventionnement prévoit respectivement 6 logements, d'une durée moyenne de 9 mois. Renaître est habilité à recevoir des ménages ayant connu des échecs multiples, en difficulté pour construire un projet dans le temps.

#### Synthèse 1<sup>er</sup> partie :

L'insertion par le logement ligérien est donc un dispositif public que l'on peut caractériser ainsi :

- fortement institutionnalisé au niveau de l'action sociale territoriale,
- encadré par des textes réglementaires,
- dépendant de fonds mutualisés d'Etat et départementaux, gérés par des commissions locales spécifiques,
- fonctionnant grâce à la mise en synergie d'acteurs locaux à statut public ou associatif,
- mobilisant des savoir faire expérimentiels et l'ingénierie sociale de l'insertion,
- animé par les représentants administratifs et techniques des collectivités territoriales et les services déconcentrés de l'Etat.

## II. ANALYSE DU DISPOSITIF « BAIL GLISSANT ».

Cette partie sera consacrée à l'analyse des données quantitatives et dans un deuxième temps, des discours des acteurs. Les points saillants relevés permettront d'ajuster les préconisations dans la dernière partie du rapport.

### II.1 Analyse des données quantitatives.

L'analyse des données quantitatives a été réalisée à partir d'une file active par opérateur concernant les personnes bénéficiaires de l'ASLL de 2007 à 2010, inscrites dans le dispositif bail glissant. Les résultats qui suivent sont tirés de matériaux statistiques présentés dans les annexes<sup>40</sup>.

#### II.1.1 Typologie des bénéficiaires.

##### II.1.1.1 Une tendance vers l'augmentation de l'âge moyen des bénéficiaires.

Pour la période de référence, **la tranche d'âge la plus représentée est celle comprise entre 25 et 44 ans (55,61%)**. Cela se vérifie chez tous les opérateurs à l'exception de Renaître en 2007 où les 45-59 ans étaient les plus nombreux.

**La tranche des moins de 25 ans représente moins de 16 % du public.** Ce chiffre est à la baisse sur les 4 années concernées, malgré une hausse en 2008 qui reste isolée. En 2007, le public jeune représentait 16,50% du public et moins de 12 % en 2010. A Renaître et au Pact Roannais ce public est sous représenté ou inexistant.

**La tranche des 45-79 ans représente 24,12% du public.** Elle est relativement stable, même s'il y a eu une forte augmentation en 2009 liée à l'arrivée importante de ce public à l'ANEF et au PACT LOIRE.

**La tranche d'âge des 60-79 ans est peu représentée (3,44%)** et ce chez tous les opérateurs, hormis en 2010 à l'ANEF où l'on observe 8 situations en cours.

**La tendance générale est à la hausse de l'âge moyen des bénéficiaires. Les 24\44 ans sont majoritaires. Seuls l'ANEF et le PACT LOIRE reçoivent les jeunes (- de 25 ans) et les plus de 59 ans.**

<sup>40</sup> Annexe : pages XI à XIX

### II.1.1.2. Une forte proportion d'hommes seuls sans enfant.

**Les personnes seules sans enfant représentent 56,79% des bénéficiaires**, avec une proportion plus importante d'hommes (37,24 % contre 19,55 % pour les femmes). Ils sont passés de 36 % en 2007 à 42 % en 2010. Le nombre de femmes seules est en légère baisse les deux dernières années (de 21 % en 2007 à 18 % en 2010).

**Les personnes seules avec enfants sont principalement des femmes** (126 femmes et 8 hommes sur les 4 années cumulées). Elles représentent 22,78 % des bénéficiaires.

**Les personnes en couple sans enfants à charge constituent la catégorie la moins représentée** soit 8,33 % des bénéficiaires. Leur nombre est peu constant d'une année sur l'autre (6 situations en 2007, 23 en 2008, 5 en 2009 et 15 en 2010).

**Les couples avec enfant(s) à charge représentent 12,07 % des bénéficiaires**. Comme pour la catégorie précédente, l'évolution n'est pas constante. (18 situations en 2007, 10 en 2008, 30 en 2009 et 13 en 2010).

### II.1.1.3. Une répartition du public différente selon les opérateurs.

Des écarts sont observables dans la répartition du public selon les opérateurs. Les femmes seules avec ou sans enfant à charge sont majoritairement présentes à l'ANEF. Le public de Renaître est constitué majoritairement d'hommes seuls sans enfant (24 des 38 situations sur 4 ans). Les catégories les plus représentées au PACT ROANNAIS sont celles des hommes seuls sans enfant (13 situations sur 24) et des couples avec enfant(s) (7 situations).

**L'évolution constatée sur les 4 années de référence laisse apparaître une augmentation du public masculin dans le dispositif. Les hommes seuls sans enfant à charge représentent plus d'un tiers de la totalité des bénéficiaires. L'ANEF est l'opérateur qui accueille la plus grande proportion de femmes et de jeunes.**

### II.1.1.4. Les ressources des bénéficiaires.

Les analyses suivantes sont réalisées à partir de données globales (non réparties par opérateur) qui renseignent le montant des ressources des bénéficiaires et la nature de celles-ci, de 2007 à 2010.

#### II.1.1.4.1 Des bénéficiaires en situation économique de plus en plus précaire.

Parmi une répartition en 4 tranches de ressources, 46,22% des bénéficiaires perçoivent moins de 500 euros par mois. La deuxième tranche comprise entre 500 et 700 euros comprend 36% des personnes. Le nombre de personnes disposant de 700 à 1 200 euros passe de 15,12% en 2007 à 7,54% en 2010. La dernière tranche (+ 1 200 euros) représente 4,43 % des ménages sur le cumul des 4 années.

**En 2007, 42,01% des personnes ont des ressources inférieures à 500 euros, elles deviennent majoritaires en 2009 (58,57%).<sup>41</sup>**

**Les bénéficiaires qui entrent dans le dispositif sont de plus en plus en situation de pauvreté monétaire.**

#### II.1.1.4.2 Des ressources qui proviennent de minimas sociaux.

Sur le cumul des quatre années, les bénéficiaires du RMI/RSA (33,83%) et de l'Allocation Handicapée (26,45%) représentent plus de la moitié des bénéficiaires (60,28%). Ces deux catégories sont en augmentation par rapport à 2007 où elles représentaient 53,42% du public.

Les bénéficiaires du RMI/RSA sont en augmentation forte (de 30,82% en 2007 à 41,50% en 2010).

Les revenus du travail (salaires et retraites) concernent 13,72% des bénéficiaires sur les 4 années. Leur proportion reste stable de 2007 à 2010.

Les bénéficiaires de l'Allocation Parent Isolé étaient en 2007, la troisième catégorie en effectifs (14,36%). Elle ne représente plus que 5,03% des bénéficiaires en 2010. Cela est dû à une transformation des catégories due à l'introduction du RSA.

**La majorité du public du bail glissant perçoit des ressources provenant des minimas sociaux (77,25%), il est donc essentiellement composé de personnes confrontées à des difficultés sociales, de santé, d'insertion professionnelle.**

<sup>41</sup> En France, un individu peut être considéré comme "pauvre" quand ses revenus mensuels sont inférieurs à 791 ou 949 euros (données 2008) selon la définition de la pauvreté utilisée (seuil à 50 % ou à 60 % du niveau de vie médian. Le revenu pris en compte est le revenu dit "disponible" : après impôts et prestations sociales. (source INSEE)

#### II.1.1.5 Avant l'entrée dans le dispositif : des personnes majoritairement en situation d'hébergement.

De 2007 à 2010, 28,47% des bénéficiaires du bail glissant proviennent de structures sociales, 39,20% sont hébergés (tiers, famille, situation d'urgence, SDF) et 32,28% avaient un logement chez un bailleur social ou privé. Ces catégories ont connu des évolutions importantes sur les quatre années considérées. En 2007, la proportion de bénéficiaires provenant de structures d'hébergement et celle des personnes hébergées sont identiques (36%). En 2010 les personnes hébergées représentent 47% et celles provenant de structures, 18,86%. Cette évolution est à mettre en lien avec la diminution de personnes provenant de CHRS principalement.

La part des personnes locataires chez un bailleur social ou privé est en progression. Elle était de 27% en 2007 et de 32% en 2010 et représente un tiers des situations.

**Il est encore trop tôt pour tirer des enseignements définitifs concernant l'évolution de la provenance des bénéficiaires du bail glissant. Cependant des tendances se profilent : la part des personnes hébergées est en progression, elle s'inverse proportionnelle à celle des personnes provenant des structures d'hébergement. Concernant les raisons de ce changement, il est possible de formuler deux hypothèses et un constat:**

- Utilisation d'autres dispositifs plus adaptés pour les personnes hébergées dans les structures.
- Précarisation d'une partie du public qui se trouve de plus en plus dans des situations d'hébergements ponctuels avec des risques de rupture.
- La pertinence de la mesure change en fonction des évolutions du contexte.

#### II.1.2.Répartition des prescripteurs du bail glissant.

Les travailleurs sociaux qui prescrivent le plus grand nombre de baux glissants travaillent au Service Social Départemental. Ils prescrivent plus de la moitié des baux glissants sur les quatre dernières années (53,45%). Les prescriptions effectuées par l'ensemble des associations, diminuent (de 42,25 à 36,47% en 2010). Le CCAS et la CAF réunis prescrivent moins de 5% de l'ensemble des baux glissants.

### **II.1.3. Répartition des baux glissants par bailleur.**

Sur l'ensemble des 4 années, Cité Nouvelle regroupe 32,13% des baux glissants. Si l'on regroupe les quatre premiers bailleurs (Cité Nouvelle, Loire Habitat, Bâtir et loger, Métropole Habitat), concentrent 71,53%. La répartition est assez régulière durant les 4 années avec cependant une forte augmentation des baux glissants en 2008 pour le bailleur Métropole Habitat (8 baux glissants en 2007, 38 en 2008 et 5 en 2009).

### **II.1.4. Répartition par type de logement.**

Le type T3 représente 37,14% des logements utilisés pour les baux glissants, le type T2 représente 30,73% et 19,39% pour le type 1. Le nombre de T3 fait un bon en 2010 où il représente plus de la moitié des logements dédiés au bail glissant (52,08%). La tendance irait vers l'utilisation de logements plus grands alors que dans le même temps le nombre de personnes seules sans enfant à charge représente la majorité des bénéficiaires. Ce paradoxe est à mettre en lien avec la configuration du parc locatif social. Le dispositif s'adapte au contexte local.

### **II.1.5. Profil type du bénéficiaire du bail glissant.**

Le profil type est réalisé à partir des données croisées renseignant la typologie des bénéficiaires. C'est une photographie synthétique mais qui ne rend pas compte de la diversité des situations.

**C'est une personne seule sans enfant à charge. Majoritairement c'est un homme seul. Son âge est compris entre 25 et 44 ans. Ses ressources sont inférieures à 500 euros. Elles proviennent de minimas sociaux. Elle a été orientée par le SSD. Avant son entrée dans le dispositif, elle était dans une situation d'hébergement précaire. Le bail glissant s'effectue chez un bailleur social, et plutôt à Cité Nouvelle.**

### **II.1.6. Durée de glissement des baux.**

Cette partie de l'analyse vient renseigner la commande initiale de l'étude, « il semblerait que les baux ne glissent plus ». Le recueil de données s'est effectué sur trois années de référence : 2008, 2009, 2010. Le calcul de la durée moyenne du glissement du bail par opérateur a été réalisé à partir de la totalité des baux glissés dans l'année. Toutes les données n'étaient pas exploitables, certaines

situations ne comportaient pas les informations nécessaires à leur traitement, mais leur nombre marginal ne remet pas en cause l'essentiel de cette analyse.

#### II.1.6.1. Durée moyenne du bail glissant sur les trois années de référence.

**Durant la période de référence, 201 baux ont glissé (65 en 2008, 68 en 2009 et 2010). La durée moyenne du glissement d'un bail chez les 4 opérateurs confondus, est de 10,32 mois. La durée est en constante augmentation : 9,33 mois en 2008, 9,94 mois en 2009, 11,6 mois en 2010. En 2010, 88 baux n'ont pas glissé au terme de l'année civile dont 35 situations ont dépassé le seuil des 12 mois et seront reportées sur l'année suivante. La durée moyenne de ces baux non glissés reportée en 2011, est de 12,32 mois.**

Depuis 2008, 36 baux ont glissé au-delà des 12 mois ce qui représente (17,9%). Une minorité de baux glissent dans un délai égal ou inférieur à 6 mois : 18 (9%). La majorité glisse entre 7 et 12 mois : 147 (73%). La tendance va vers une augmentation de la durée du glissement des baux.

#### II.1.6.2. Analyse de l'activité baux glissants par opérateur.

Il existe des disparités dans l'activité observée des opérateurs.

##### II.1.6.2.1. L'ANEF, une activité équilibrée.

L'opérateur totalise le plus grand nombre de baux glissés : 139 soit 69% de la totalité des baux glissés sur les trois années pour un nombre moyen par an de 46 baux glissés sur 91 accompagnements réalisés (ratio : 0,51). Les résultats de l'ANEF ont un fort impact de par leur proportion, sur les données globales.

La durée moyenne d'un bail glissant est de 9,6 mois soit en dessous de la moyenne globale (10,32 mois). La durée augmente chaque année (de 8,7 mois en 2008 à 10,2 mois en 2010). La majorité des baux glissent entre 7 et 12 mois (99). Une partie glisse avant le délai de 7 mois (17). C'est presque autant que les baux qui glissent hors délai : 20 au-delà de 12 mois. Une situation exceptionnelle en 2009 a glissé après 47 mois.

On dénombre 47 baux non glissés à la fin de l'exercice 2010 pour une moyenne de 7,2 mois (moyenne globale : 12,32 mois) de présence des bénéficiaires dans le dispositif dont 10 pour une

durée comprise entre 13 et 24 mois. La durée moyenne du bail glissant risque d'augmenter légèrement en 2011 au regard de ces situations reportées.

**L'activité des baux glissants à l'ANEF est équilibrée avec une bonne régulation. Sur les trois années observées, le nombre de baux glissés équivaut approximativement à la moitié des accompagnements. Ce qui permet chaque année le renouvellement de la moitié des effectifs par l'entrée de nouveaux bénéficiaires.**

#### II.1.6.2.2. PACT LOIRE : des situations bloquées.

Le PACT LOIRE comptabilise 33 baux glissés (16% de la totalité des baux glissés) en trois ans pour une moyenne de 11 baux glissés par an sur 48 accompagnements réalisés (Ratio : 0,23).

La durée moyenne d'un bail glissant est de 12,24 mois (moyenne globale : 10,32 mois). La durée moyenne des baux glissés en 2010 est la plus forte enregistrée chez tous les opérateurs (16,2 mois). La durée moyenne en 2009 a diminué (9,8 mois en 2008 ; 8,6 mois en 2009). Cette évolution est liée au fait que seulement 3 situations sur 53 ont glissé cette année là. Les 50 restantes ont été reportées en 2010, ayant pour conséquence l'augmentation de la durée moyenne du bail glissé. 36 situations ont été reportées en 2011 dont un nombre important de situations critiques (25 dont la durée excède 12 mois). Parmi celles-ci, neuf bénéficiaires sont présents dans le dispositif depuis plus de 2 ans (entre 26 et 78 mois). La durée moyenne des 36 situations reportées est de 20 mois. Quand ces baux glisseront, la durée moyenne des baux glissés sera exponentielle.

On observe chez cet opérateur un ralentissement voire un arrêt du glissement des baux en 2009. En 2008, 17 baux ont glissé sur 40 accompagnements réalisés. Pour la période 2009-2010 seulement 16 baux ont glissé pour 104 accompagnements réalisés.

En ce qui concerne la proportion des baux glissés, 25 glissent entre 7 et 12 mois. Aucun bail ne glisse avant ce délai, 5 entre 13 et 18 mois, 1 entre 18 et 24 mois et deux après 24 mois

**Le glissement des baux au PACT LOIRE est en panne depuis 2009. La majorité des baux qui continuent à glisser concerne des bénéficiaires entrés récemment dans le dispositif. Les situations critiques deviennent majoritaires et risquent d'endiguer l'entrée de nouveaux bénéficiaires.**

### II.1.6.2.3. RENAÎTRE : une durée moyenne élevée mais pondérée au regard de l'activité.

L'opérateur comptabilise 18 baux glissés en trois ans soit un peu moins de 9% de la totalité des baux glissés. La moyenne est de 6 baux glissés/an pour moins de 10 accompagnements (ratio : 0,62).

La durée d'un bail glissant est de 12,7 mois, supérieure d'environ deux mois à la moyenne.

La majorité des baux glissent entre 7 et 12 mois (11), 1 avant ce délai et 5 au-delà de 12 mois.

**A RENAÎTRE malgré une durée moyenne élevée, l'activité liée au bail glissant est régulière. Fin 2010, seulement 3 baux n'ont pas glissé et leur moyenne en cours est de 6,6 mois. Chaque année, plus de la moitié des effectifs est renouvelée.**

### II.1.6.2.4. PACT ROANNAIS : les baux glissent dans les délais.

Le PACT ROANNAIS comptabilise 11 baux glissés en 3 ans ce qui représente 5,5% de l'activité bail glissant. La durée moyenne du bail glissé est de 9,8 mois. En 2009, la totalité des baux ont glissé (6/6). La moyenne annuelle est pratiquement de 4 baux glissés sur un peu plus de 5 accompagnements réalisés (ratio : 0,69).

**Au PACT ROANNAIS, les baux glissent régulièrement et assez rapidement. Globalement, on observe une augmentation de la durée moyenne du glissement du bail. Une minorité glisse dans les 6 premiers mois. Les données quantitatives du PACT LOIRE nécessiteraient une enquête plus approfondie pour comprendre les causes de cette singularité.**

## II.2. Analyse du fonctionnement.

Cette analyse est produite à partir d'entretiens effectués auprès des acteurs du dispositif. Elle démontre que le facteur humain est une donnée incontournable pour comprendre un dispositif à vocation sociale. Le rôle, l'implication des acteurs, leurs interactions, leurs enjeux sont autant d'éléments déterminants dans le fonctionnement du dispositif.

Cette partie analyse le rôle de chaque acteur dans les étapes du processus et relève les enjeux qui les animent. Une focale sera faite sur les interactions qui régissent leurs relations. La présentation suivra un ordre chronologique à partir de 4 étapes du bail glissant.

### **II.2.1. La prescription et le public bénéficiaire du bail glissant.**

Les travailleurs sociaux « prescripteurs » informent les bénéficiaires potentiels sur les modalités du dispositif, sur leurs engagements et l'aide qu'ils pourront recevoir. Le travailleur social évalue la situation et construit un diagnostic. Il n'existe aucun critère qui détermine un public cible si ce n'est l'inscription au fichier prioritaire. Pour les prescripteurs rencontrés, le dispositif peut être adapté aux personnes en grande difficulté, à condition de mettre en place un accompagnement « intensif ». L'accompagnement deviendrait alors plus global pour prendre en compte l'environnement social et local des individus. Le diagnostic préalable est déterminant pour la décision d'orientation en bail glissant. Mais cela nécessite une bonne connaissance des autres mesures afin de déterminer celle qui sera la plus adaptée. Face à la multitude de dispositifs, les prescripteurs sont un peu désorientés. Quelquefois la pression des bailleurs orientent le diagnostic. Le bail glissant est alors utilisé pour sécuriser le bailleur.

Les opérateurs sont critiques concernant cette phase d'orientation. Ils estiment que le diagnostic préalable ne tient pas toujours compte de toutes les difficultés rencontrées par les bénéficiaires avec pour incidence l'entrée dans le dispositif d'un public de plus en plus éloigné du droit commun. Le bail glissant serait trop souvent préconisé par défaut.

Les bailleurs regrettent que les conditions d'accès à un logement autonome, ne soient pas toujours partagées avec les autres acteurs.

Les bénéficiaires adhèrent au dispositif au regard de leur situation. C'est une opportunité d'accès à un logement autonome, notamment après des démarches infructueuses de recherche de logement. Le choix n'existe pas réellement, il est contraint et dicté par des situations de rupture.

Les institutionnels notent un manque de connaissance des prescripteurs concernant les outils liés à l'insertion par le logement, hormis pour ceux qui participent régulièrement aux CLT. Il existe des incertitudes sur la qualification des publics relevant des baux glissants. Pour un représentant de l'Etat, l'orientation en bail glissant nécessite un travail de fond. Elle doit être motivée et adaptée. Elle engage le travailleur social qui doit s'assurer de l'adhésion des bénéficiaires. Le bail glissant est un petit étayage qui doit permettre à la personne d'accéder à l'autonomie dans un délai court ce qui détermine le profil des bénéficiaires qui ne devront pas être trop éloignés du droit commun, des mesures étant adaptées à des situations plus précaires comme l'intermédiation locative. D'autres institutionnels ne partagent pas cette catégorisation du public et émettent l'avis que le bail peut être aussi adapté à des personnes en grande difficulté. Ceux-ci reconnaissent toutefois qu'une partie du public potentiel relève plutôt du logement adapté (trop peu développé selon les personnes interrogées) ou d'un CHRS.

- Le dispositif bail glissant manque de lisibilité pour les travailleurs sociaux. Il fait partie intégrante d'une panoplie d'outils d'insertion par le logement mal maîtrisée par des travailleurs sociaux « généralistes » qui auront tendance à orienter vers des mesures connues.
- Le diagnostic social préalable à l'entrée dans le dispositif est critiqué par une partie des opérateurs. Pourtant, chaque acteur rappelle son importance dans l'objectif d'adapter au mieux la réponse aux besoins recensés. Il est présenté en CLT.
- Un thème divise les acteurs : c'est celui de la détermination des critères du public bénéficiaire qui peut créer des incertitudes dans les orientations et des tensions entre les partenaires.

### II.2.2. L'étude des demandes de baux glissants en CLT.

Cette instance pilotée par un représentant de l'Etat, est décisionnelle. Elle valide les demandes de baux glissants instruites par les prescripteurs. Des contacts sont pris entre le représentant de l'Etat et les référents logements en amont de la Commission. Cette étape préalable non formelle a pour finalité un gain d'efficacité pour un meilleur service aux personnes.

La CLT est considérée par les acteurs comme un lieu ressource, où ils échangent et s'informent. Elle permet d'entretenir des relations inter institutionnelles. La CLT met en lien tous les acteurs du dispositif et créer des habitudes de travail et par là même c'est une instance normative.

La CLT va vérifier si les pré-requis pour l'entrée dans le bail glissant sont respectés et principalement l'adhésion des ménages. Si le diagnostic est jugé insuffisant où s'il persiste des doutes pour l'entrée dans le dispositif, la CLT peut demander à un opérateur de réaliser un diagnostic approfondi.

La décision revient en dernier ressort au Président de la Commission, représentant de l'Etat.

La CLT est aussi le lieu où sont abordées les situations des bénéficiaires. Des bailleurs restent prudents par rapport au diagnostic social et évoquent la notion de confidentialité. Un prescripteur relève la « lourdeur » de cette instance liée en partie au nombre important de participants et des situations traitées.

- La CLT revêt un rôle essentiel dans le dispositif. Elle constitue l'unique lieu où tous les acteurs du bail glissant se rencontrent. C'est là que se joue la cohérence et la régulation du dispositif.
- A défaut de critères pré établis et partagés, le Président de la CLT tranche suite au débat contradictoire, régulant ainsi, sous son autorité, l'accès au dispositif.

### II.2.3. L'accompagnement social à géométrie variable selon les opérateurs.

L'accompagnement est effectué par les travailleurs sociaux des opérateurs conventionnés. Selon les acteurs, l'accompagnement n'est pas pensé et perçu de manière identique.

Il existe une constante au début de la mesure chez tous les opérateurs : un diagnostic est élaboré par un travailleur social pour mieux cerner les besoins de la personne et le cas échéant pour refuser (fait rarissime) la prise en charge en cas d'incompatibilité entre la situation du ménage et la perspective du maintien dans un logement.

#### II.2.3.1. Formalisation de l'accompagnement.

La formalisation de l'accompagnement est différente selon les opérateurs. Trois d'entre eux signent un contrat d'accompagnement avec les bénéficiaires où sont stipulés les objectifs et les moyens de faire glisser le bail. L'association Renaître ne contractualise pas car elle estime que les personnes signeraient « n'importe quoi » pour accéder à un logement. Le contrat de location est signé entre l'opérateur et le bailleur. Durant le bail glissant les bénéficiaires versent le reste à payer du loyer aux opérateurs excepté à Renaître où les bénéficiaires payent directement aux bailleurs. Les impayés sont de la responsabilité des opérateurs, ce qui peut fragiliser l'équilibre budgétaire des associations quand un trop grand nombre de situations sont en cours.

#### II.2.3.2. Relations opérateurs / bailleurs vues par les opérateurs.

Trois opérateurs estiment avoir construit de bonnes relations avec les bailleurs, deux d'entre eux évoquent des relations de confiance. Le PACT LOIRE est plus critique. Il souhaite que le bailleur soit présent en début de mesure pour établir un diagnostic partagé et valider les critères d'autonomie suffisants pour le maintien dans un logement. Le PACT LOIRE se heurte à des refus de glissement du bail, pour des motifs qui, selon son Directeur, seraient arbitraires. Il estime que l'on demande plus aux bénéficiaires du dispositif qu'aux personnes en location directe. Il propose aussi que la commission d'attribution des logements des bailleurs soit informée dès le début de la mesure des échéances du bail glissant pour une meilleure coordination au sein des organismes et pour s'assurer que la proposition pour le glissement du bail soit suivie d'effet. Il souhaiterait aussi que se mette en place un partage des risques avec les bailleurs (liés aux impayés notamment).

### II.2.3.3. Le contenu de l'accompagnement.

La fréquence des rencontres avec les bénéficiaires varie de une à deux fois par mois. En cas de difficulté, les ménages peuvent joindre un travailleur social.

Tous les opérateurs estiment que le public bénéficiaire des baux glissants cumule de plus en plus de difficultés. En parallèle des difficultés budgétaires, ils évoquent des problèmes d'ordre psychologique, des addictions, des comportements inadaptés au collectif, des problèmes de santé qui ont tendance à peser sur le type d'accompagnement. L'ANEF met en place pour les personnes les plus vulnérables (catégorie 5) des ASLL renforcés qui permettent de prendre en compte ces caractéristiques. Pour ces publics le glissement du bail peut dépasser un délai de 12 mois. Renaître qui travaille presque exclusivement avec ce type de public, évalue à 18 mois la durée du bail glissant. Tous reconnaissent que le cumul des handicaps a une incidence sur la durée des baux glissants. Le PACT LOIRE circonscrit ses accompagnements exclusivement sur des points relatifs au logement. Il apporte principalement une aide administrative et budgétaire. Les autres opérateurs disent prendre en compte aussi l'environnement de la personne. Le PACT ROANNAIS développe un partenariat avec le secteur psychiatrique, Renaître travaille avec les associations et les maisons de quartier pour favoriser l'ancrage des bénéficiaires et éviter leur isolement, l'ANEF revendique une approche éducative. Les opérateurs attirent l'attention sur l'importance de tisser des liens avec des partenaires locaux ou institutionnels pour une prise en charge globale des ménages. Les opérateurs assurent une forme de service de suite, une fois le bail glissé à la demande des bailleurs sociaux. Ces situations sont rares mais elles permettent d'inscrire les relations partenariales dans la durée et de pérenniser le maintien des ménages dans le logement. Quand les situations restent fragiles, au terme du bail glissé et ce pour une période transitoire, une mesure d'ASLL peut être mise en place. Les opérateurs assurent un passage de relais avec les travailleurs sociaux de secteur lorsque la situation le nécessite.

### II.2.3.4. L'accompagnement du point de vue des bénéficiaires.

Les bénéficiaires subissent leur entrée dans le dispositif mais ils considèrent tous que sans le bail glissant, ils n'auraient pas trouvé de logements décents. Le bail glissant est une opportunité. Les personnes sont en fragilité budgétaire et évoquent cette situation comme la raison de leurs difficultés à se loger.

Pour les 3 personnes interrogées, prises en charge par le PACT LOIRE, l'accompagnement social concerne principalement une aide dans la gestion du budget et de l'aide administrative. Elles jugent positive l'aide apportée même si l'une a le sentiment d'être « fliquée » et si une autre n'a

pas osé faire un double de clefs de son logement. Elle préférera s'organiser avec un seul trousseau pour elle et sa fille. Les bénéficiaires du bail glissant ne se considèrent pas totalement comme des locataires ordinaires.

Un autre bénéficiaire accompagné par l'ANEF a été aidé par rapport à sa santé. Depuis son entrée dans le dispositif il va régulièrement à l'hôpital de jour et a fait un bilan de santé. Le travailleur social qui assurait l'accompagnement a mis en place une tutelle à la fin du bail glissant, ce qui constitue une sécurité pour la personne mais aussi pour le bailleur.

Les personnes sont assez mal informées par rapport aux conditions de glissement du bail. Pour toutes, la situation financière est en voix de stabilisation. Elles entretiennent peu de relations avec leurs voisins et quatre sur six envisagent de quitter leur logement après le glissement du bail. C'est peut être le signe d'une réappropriation de leur parcours. De plus, les personnes n'ont pas toujours choisi le logement qu'elles occupent et c'est notamment pour des questions d'environnement qu'elles désirent partir.

#### II.2.3.5. L'accompagnement du point de vue des bailleurs.

Le bail glissant est considéré par les bailleurs comme une étape sans laquelle la personne n'accéderait pas à un logement autonome. C'est une sécurité pour la personne et le bailleur. Le bail glissant est un tremplin pour des familles qui n'ont pas de problème de fond comme une addiction, tout en sachant que l'évolution du public bail glissant suit l'évolution de l'ensemble de la société avec notamment des problèmes psychologiques plus importants. Les bailleurs signalent le manque de logements d'insertion pour les personnes les plus éloignées du droit commun.

Ils disent entretenir de bonnes relations avec les opérateurs dans l'ensemble et sont satisfaits de l'accompagnement effectué dans le cadre du bail glissant. Ils regrettent le manque d'étapes intermédiaires et de ne pas partager suffisamment avec les opérateurs sur les conditions d'accès à un logement autonome.

Le bail glissant est un dispositif dont les bailleurs sociaux ont besoin. C'est selon eux le meilleur accompagnement possible pour l'accession à un logement autonome.

#### **II.2.4. Le glissement du bail : des enjeux d'acteurs contradictoires ?**

Les ménages entrent dans le droit commun et contractualisent directement avec le bailleur. C'est l'opérateur qui décide du moment opportun de faire glisser le bail et qui fait la proposition au bailleur. Ce dernier reste souverain d'accepter ou de refuser le glissement. L'absence de critère

objectif déterminant dans le glissement du bail en dehors d'un assainissement de la situation budgétaire et le respect du règlement intérieur, laisse à l'appréciation de l'opérateur la décision de proposer le glissement et à celle du bailleur d'entériner la décision. Au centre, les bénéficiaires ne maîtrisent pas toujours les conditions de glissement. Un troisième diagnostic est réalisé par l'opérateur pour évaluer si la situation du bénéficiaire permet le glissement du bail. Les bailleurs ne participent pas à ce diagnostic et peuvent en réaliser un de leur côté quand ils disposent d'un service social en interne. Au total, depuis le début de la mesure, 4 diagnostics sont « dits » partagés. En fait, ils sont partagés au mieux avec le bénéficiaire mais jamais avec les autres acteurs. Ce sont les conclusions qui sont communiquées mais l'élaboration n'est pas partagée.

Les opérateurs doivent faire glisser un certain nombre de baux dans l'année pour arriver à un équilibre budgétaire. C'est surtout vrai concernant les associations qui ont une habilitation pour un nombre important de mesures (ANEF et PACT LOIRE). Les situations en attentes finissent par coûter de l'argent et du temps de travail. Elles entravent la fluidité du dispositif. Le système s'enraye et ne répond plus à ses prérogatives. Malgré ces situations bloquées, l'opérateur doit faire entrer d'autres mesures pour espérer qu'une partie d'entre elles glisseront rapidement. Il se retrouve alors avec un nombre trop important de mesures et le travail d'accompagnement s'en ressent. De son côté le bailleur n'est pas pressé de traiter en direct avec certains bénéficiaires dont il suppose qu'ils risquent de lui occasionner des désagréments. L'interface réalisée par l'opérateur le satisfait et le sécurise. Le bailleur souhaite maintenir des équilibres dans son parc locatif. Ce n'est pas l'aspect financier qui est mis en avant pour l'acceptation ou le refus de faire glisser le bail mais la capacité ou non des personnes à vivre de manière ordinaire dans un collectif. Les bailleurs disent subir parfois des pressions de la part des opérateurs pour le glissement du bail. Les opérateurs rétorquent que parfois les baux ne glissent pas pour des raisons non valables. Cependant les bailleurs reconnaissent que les personnes passées par le bail glissant ne posent pas plus de problèmes que l'ensemble des locataires. Ce sont les situations à la marge qui retiennent l'attention.

**- Les opérateurs adaptent leur accompagnement en fonction de l'évolution des difficultés du public. Ils doivent faire face à des ménages de plus en plus précaires économiquement, cumulant des problèmes sociaux et de santé. Ils ont tendance à aller au-delà de l'accompagnement lié au logement pour aller vers une prise en charge plus globale, pour cela ils développent du partenariat et du réseau.**

**- Le type de financement par bail glissé à des incidences sur la qualité de l'accompagnement : nécessité pour les associations de « faire du chiffre » pour aller vers l'équilibre financier.**

- **Malgré des relations jugées satisfaisantes, bailleurs et opérateurs souhaitent que des critères d'accès à l'autonomie dans un logement soient déterminés en amont, mais évoquent des problèmes de disponibilité.**
- **Deux formes d'accompagnement semblent se profiler : l'une se fait à partir d'une approche gestionnaire et l'autre à partir d'une approche éducative.**
- **Les bénéficiaires sont assez peu acteurs du dispositif.**
- **Il n'existe plus de contrat tripartite entre le bailleur, l'opérateur et le bénéficiaire comme à l'origine du dispositif.**
- **Opérateurs et bailleurs rappellent la pertinence du dispositif en termes d'accompagnement.**

### **II.2.5. Des baux qui ne glissent plus ?**

Le PACT LOIRE évoque ses difficultés croissantes à faire glisser les baux ainsi que les conséquences financières inhérentes à cette situation. L'association impute ce dérèglement à certaines orientations qui leurs sont proposées non compatibles avec le bail glissant et la résistance des bailleurs à faire glisser le bail. Les autres opérateurs constatent un allongement de la durée du bail glissant liée à une modification du public mais disent parvenir à atteindre leurs objectifs.

- **Les diagnostics sont nombreux au cours du processus, mais ils sont très peu partagés dans les faits.**
- **Les enjeux contradictoires des bailleurs et des opérateurs peuvent générer des tensions et dérégler le dispositif.**
- **Les baux glissent mais plus lentement, excepté pour un opérateur qui rencontre des difficultés pour faire glisser certains baux.**

### **II.3. Analyse croisée.**

Cette dernière partie est consacrée à l'analyse croisée des discours des acteurs avec les données quantitatives.

- *la fluidité du dispositif* : Le dispositif encourt un risque de saturation par un manque de fluidité. Ce risque est soulevé par les deux principaux opérateurs et il est confirmé par les données chiffrées qui montrent un allongement de la durée des baux glissants et un nombre croissant de situations bloquées. Cette situation peut provoquer deux scénarios possibles : une baisse des entrées dans le

dispositif avec une baisse en corollaire des subventions ou une stabilisation voire une augmentation des entrées dans le dispositif afin de maintenir l'équilibre financier avec pour incidence une inadéquation entre le nombre de mesures et les capacités d'accompagnement.

- Incidences de l'évolution du public : Les acteurs relèvent des modifications des caractéristiques du public bénéficiaire. Ils évoquent l'augmentation des personnes en grande difficulté. Les discours sont corroborés par les statistiques qui indiquent une modification du profil type au cours des 4 dernières années avec notamment l'entrée de ménages de plus en plus précaires économiquement et l'augmentation significative de personnes seules et en situation d'hébergement précaire avant leur prise en charge. Les opérateurs mettent en parallèle l'allongement du bail glissant et cette évolution du public.

- Un fonctionnement dépendant de la nature des relations opérateurs / bailleurs : Certains bailleurs sont plus mobilisés que d'autre dans le dispositif. Les liens de confiance entre les opérateurs et les bailleurs créent des habitudes de travail. En dehors d'une formalisation partagée du rôle et des engagements de chacun, le dispositif dépend de ce réseau informel.

- Type d'accompagnement et répartition des situations entre opérateurs : Les opérateurs disent se différencier par rapport au type d'accompagnement. Les chiffres ont tendance à le confirmer. La répartition des baux glissants semblent s'établir pour partie en fonction de l'accompagnement dispensé. Les publics varient sensiblement selon les opérateurs.

- Parmi les opérateurs, le PACT LOIRE est l'opérateur qui interroge le plus l'organisation du dispositif. C'est celui qui a le taux de glissement le plus faible par rapport aux nombres d'accompagnements effectués et qui concentre le plus grand nombre de situations bloquées.

### III. EFFECTIVITE ET PRECONISATIONS.

Afin d'élaborer des préconisations, dans le cadre de notre étude sur les Baux Glissants, une posture méthodologique a été choisie pour permettre une visibilité de l'intervention sociale mise en œuvre, et ainsi tirer des enseignements des acteurs agissant dans le cadre de ce dispositif.

Une position en retrait des acteurs interrogés a été tenue, afin de comprendre ce qu'ils visent au-delà de la mise en œuvre de leurs actions. Les discours recueillis ont ainsi permis de comprendre le sens que ces acteurs mettent vis-à-vis de leur inscription dans le dispositif du Bail Glissant.

Ce matériau objectivé a ensuite donné l'accès à la cohérence partenariale qui porte ce dispositif. La visée est ici, dans une logique territoriale<sup>42</sup>, de créer un espace de transition, pour les personnes accompagnées. Dans une dimension de parcours résidentiel, les acteurs impliqués dans le dispositif, mettent en œuvre une relation d'aide permettant aux personnes de passer d'une situation d'exclusion ou de grande précarité vis à vis du logement à une situation devant permettre l'intégration à un logement de droit commun.

Dans cette dernière partie, il est proposé à partir de l'analyse des matériaux recueillis de dresser des constats et de proposer des préconisations qui viseront à l'amélioration du dispositif.

#### **III.1. Les constats.**

Il est émis un certain nombre de constats généraux à plusieurs niveaux (structurel, fonctionnel et opérationnel), des tendances lourdes et des tendances émergentes ont été repérées.

##### **III.1.1. Au niveau structurel.**

Il est constaté une organisation complexe, qui manque de visibilité pour l'ensemble des acteurs. Le dispositif fait appel à des connaissances juridiques et réglementaires, techniques. Mais il n'existe pas de schéma ou de plan spécifique qui permettrait de cerner distinctement le dispositif.

-Un dispositif piloté par une instance inter partenariale, mais uniquement porté par les services techniques et administratifs manquant d'un pilotage politique. Cette instance devrait porter un cadre harmonisé, en ayant intégré les enjeux et les contraintes de chaque institution constitutive du comité technique.

---

<sup>42</sup> Selon le document : *Analyse du fichier départemental des demandeurs de logement prioritaire, Année 2009* : Cinq Commissions Logement Territorialisé se partagent le territoire : Ondaine, Saint-Etienne, Gier-Pilat, Montbrison, Roanne.

-Un dispositif soumis à des contraintes budgétaires qui ne participent pas à une logique de sécurisation financière des opérateurs. Cet aspect impacte le volume d'activités des services de l'organisation qui portent le dispositif.

Point fort : Bien que minoritaire dans la politique d'insertion logement, le bail glissant à une pertinence reconnue par les acteurs. En volume d'activité, tant chez les prescripteurs que chez les opérateurs que chez les bailleurs, le bail glissant ne représente pas l'activité principale. Pour autant, c'est un dispositif bien repéré et mobilisé.

### **III.1.2. Au niveau fonctionnel.**

Un manque de formalisation du dispositif qui induit des modes de collaboration différents d'un acteur à l'autre. Ce dispositif s'organise de façon relativement informelle. Il est essentiellement basé sur la construction de relations de confiance, notamment entre les opérateurs et les prescripteurs et entre les opérateurs et les bailleurs. Cette logique fonctionnelle a un impact sur l'inscription de la personne accompagnée dans le dispositif.

Point fort : les compétences propres de chaque opérateur, permettent de diversifier les réponses apportées aux bénéficiaires.

### **III.1.3. Au niveau opérationnel.**

- Une interprétation du dispositif singulière à chaque acteur qui induit des pratiques professionnelles spécifiques, malgré un cadre conventionnel défini entre le Conseil Général et chaque opérateur et des espaces d'information sur le dispositif.

Un déficit d'exploitation des données qualitatives et quantitatives des tableaux de bord et des bilans d'activité des opérateurs, qui permettrait d'accompagner et d'ajuster les évolutions du dispositif.

- Une difficulté à circonscrire le rôle et les missions de chacun : enjeu de diagnostic partagé.

Il existe un consensus assez fort chez les acteurs sur l'importance du diagnostic partagé, avant l'entrée dans le dispositif, pendant et lors du glissement de bail. Pour autant, une élaboration de ce type nécessiterait, au préalable, de circonscrire les missions de chacun et de définir notamment les critères de glissement de bail.

### **III.1.4. Les tendances lourdes.**

Une précarisation du public cible. Il est reconnu une évolution du public BG qui correspond à l'évolution du public du PDALD. Les situations de grande exclusion (public issu de l'errance), ainsi que les problématiques santé sont en évolution. Cet aspect préoccupe les acteurs.

Une augmentation tendancielle de la durée du bail glissant.

Une augmentation des situations anormalement longues dans le dispositif, repéré plus particulièrement chez un opérateur.

### **III.1.5. Les tendances émergentes.**

L'arrivée d'autres dispositifs d'insertion logement comme l'intermédiation locative, ou des dispositifs d'accompagnement social comme la MASP modifie la représentation du dispositif bail glissant. Certains acteurs s'interrogent sur la complémentarité de ces outils et sur leur mobilisation suivant les publics accompagnés.

### **III.2. Les préconisations.**

Au regard des constats généraux, les préconisations s'articulent autour des quatre phases clés du dispositif:

- 1-L'instruction de la demande par le prescripteur.
- 2-L'orientation décidée en CLT.
- 3-L'accompagnement dans le bail glissant par l'opérateur.
- 4-Le relais avec le bailleur lors du glissement de bail.

#### **III.2.1. L'instruction de la demande.**

Dans cette phase préalable, l'enjeu repéré pour le travailleur social est de prescrire une orientation adaptée aux intérêts des personnes concernées.

Pour le bénéficiaire, ayant souvent une trajectoire personnelle chaotique<sup>43</sup>, l'enjeu repéré se situe principalement dans le fait que le bail glissant représente la seule voie pour accéder à un logement. Cette orientation dans le dispositif est majoritairement vécue comme une contrainte obligée.

- Préconisation concrète : Elaborer un référentiel commun permettant de positionner les personnes relevant du dispositif.

Produire un guide d'information permettant de distinguer les différents outils de l'intermédiation et de la médiation locative<sup>44</sup>.

- Préconisation stratégique : Réaffirmer le caractère subsidiaire du bail glissant, certains bénéficiaires du BG auraient pu, d'après les prescripteurs, bénéficier d'un accès à un logement de droit commun. Mettre en place un plan de communication départemental pour la diffusion et l'accès des outils d'information produit à destination de l'ensemble des acteurs du dispositif.

<sup>43</sup> Accès au dispositif pour le public répondant aux critères du fichier des demandes prioritaire du PDALD.

<sup>44</sup> D'après le guide des dispositifs d'hébergement et de logement adapté. Chantier national prioritaire 2008-2012 pour les personnes sans-abri ou mal logées. DGAS-DGALN/septembre 2008.

### **III.2.2. L'orientation de la CLT.**

Le bénéficiaire, le prescripteur, les membres de la CLT, les opérateurs, les bailleurs sont les acteurs impliqués dans cette phase. C'est une phase stratégique pour l'engagement dans le dispositif. Le bénéficiaire a une position distanciée vis-à-vis de cette instance décisionnelle.

L'enjeu est d'avoir une vision commune d'une situation et d'arriver à un consensus commun d'orientation à partir d'un diagnostic détaillé transmis par le prescripteur.

Le prescripteur nous dit que c'est le lieu où vont se tisser des liens avec les partenaires sociaux, par contre ce temps de concertation est parfois vécu comme lourd avec une perte de sens. Se pose de manière plus générale, la transmission d'informations à caractère confidentiel.

Pour améliorer ce cadre stratégique :

- Préconisation concrète : Lors des CLT, réduire le nombre de personnes lors de la présentation des situations d'orientation nécessitant un diagnostic partagé ou lors des réévaluations des situations. Elargir ensuite la Commission pour les temps d'information et d'échanges collectifs sur les dispositifs.

- Préconisation stratégique : Dans sa responsabilité de garant du dispositif, le CTD-AFA doit renforcer la régulation des baux glissants pour évaluer les situations bloquées dans un délai anormalement long, il désignera l'instance compétente CLU ou CLT, pour assurer cette régulation et proposer la mise en place d'un tableau de bord dédié au bail glissant.

### **III.2.3. L'accompagnement dans le bail glissant : Recentrer le dispositif sur la relation tripartite : bénéficiaire, opérateur, bailleur.**

Les opérateurs n'ont pas une vision commune des différents axes de travail à co-construire avec le ménage pendant la durée (6 mois renouvelable 1 fois) du BG.

Pour les quatre opérateurs intervenant sur le territoire, il n'y a pas signature d'une convention tripartite entre le bénéficiaire, l'opérateur et le bailleur.

L'enjeu repéré se situe au niveau du contenu de l'accompagnement afin de fixer un cadre commun sur les modalités de sa mise en œuvre.

La convention attributive de subvention d'accompagnement social lié au logement et de médiation locative autorise chaque opérateur à accompagner un certain nombre de familles dans le dispositif. Ces conventions se réfèrent à la charte d'accompagnement au logement qui date de 1993.

- Préconisation concrète : Réactiver la convention tripartite, qui existait au début du dispositif, à annexer au contrat de location (bailleur-opérateur) et de sous-location (opérateur-bénéficiaire), selon les modalités définies dans le rapport « recommandations pour une mise en œuvre du bail glissant » produite par l'ANIL, la FNARS, l'USPH<sup>45</sup>.

Réactualiser la charte d'accompagnement au logement qui sert de base commune à l'accompagnement social proposé par les opérateurs aux ménages, en y introduisant un article particulier sur l'ASSL bail glissant.

- Préconisation stratégique : Mettre en application la loi MOLLE, par la formalisation de l'examen périodique contradictoire entre le bénéficiaire, l'opérateur et le bailleur.

Il est proposé un travail collectif permettant l'élaboration de la convention tripartite en portant un intérêt particulier sur les notions telles que l'apprentissage d'un « savoir habiter », les droits et les devoirs locatifs dans le bail glissant.

#### **III.2.4. Le glissement de bail.**

Dans cette phase de glissement de bail, les bailleurs ont le pouvoir décisionnel du glissement effectif ou non du bail au nom du locataire. L'enjeu repéré chez les bailleurs et les opérateurs est de coordonner leur diagnostic sur l'opportunité du glissement du bail dans le cadre réglementaire du dispositif.

De la part des bailleurs, il y a une attente d'accompagnement social, par les opérateurs, au-delà du bail glissé, notamment pour les publics issus de l'errance ou ayant des problématiques santé. A ce niveau l'enjeu est d'assurer une continuité de prise en charge après glissement du bail.

#### ***En termes de préconisations :***

- Développer un esprit de responsabilité commune entre chaque bailleur et chaque opérateur, pour le glissement du bail. Ce partage devrait permettre de rééquilibrer la prise de risque de chacun des acteurs.

- Garantir au moment du glissement du bail, en concertation avec le bénéficiaire, la possibilité d'une intervention d'accompagnement social, en cas de difficultés de maintien dans le logement.

<sup>45</sup> Exemple de convention en annexe.

## CONCLUSION

Tout au long de l'étude, une démarche participative et compréhensive a été privilégiée. Cela a permis de collecter une masse importante de données quantitatives et qualitatives. Le groupe d'étude a ainsi accédé à la connaissance du dispositif sur deux axes : sur son efficience d'une part et sur la vision des acteurs œuvrant dans le dispositif bail glissant, dans le département de la Loire d'autre part.

Les personnes rencontrées ont reconnu l'utilité d'une étude sur le dispositif. Ce dernier est apprécié, étant pertinent dans l'accompagnement des bénéficiaires vers l'accès à un logement de droit commun, dans un contexte départemental marqué par une certaine précarité. Pour autant, la mobilisation et la mise en œuvre du bail glissant apparaît complexe pour l'ensemble des acteurs.

L'interrogation initiale émanant des opérateurs du dispositif faisait état d'une difficulté : « *Qu'est-ce qui fait qu'il paraît de plus en plus difficile de faire glisser les baux ?* ». Ce questionnement a donné la porte d'entrée à la démarche d'investigation. Dans une logique de production de connaissance, lors de l'état des lieux, le groupe d'étude a eu accès à des données permettant de circonscrire puis de situer et de décrire le dispositif. Une analyse à partir de l'exploitation de ces données a ensuite été produite. Un certain nombre de constats ont, ainsi, été mis en visibilité. Ils ont fondés la proposition de préconisations en vue d'optimiser le dispositif.

Le bail glissant est l'un des outils du PDALD de la Loire, d'après les acteurs sociaux, il a un impact constructif dans le parcours résidentiel des personnes y accédant. Il bénéficie d'une certaine ancienneté dans les politiques d'insertion par le logement du département.

Pour autant le paysage des dispositifs logements s'est largement modifié ces dernières années, avec l'introduction de nouveaux outils mobilisables. Il en résulte un manque de visibilité du bail glissant vis à vis des autres dispositifs en présence.

Il a souvent été question, lors des entretiens réalisés avec les acteurs du dispositif, du diagnostic à produire lors des phases stratégiques du bail glissant ; l'orientation, la mise en œuvre et le glissement de bail. A cet endroit, les professionnels engagent leurs compétences et leur responsabilité professionnelles. Pour autant ils disent se sentir trop isolés dans la construction de ce diagnostic. Dans un cadre de respect de la confidentialité des informations partagées, il semble important d'organiser des temps de concertation, notamment entre le bénéficiaire, l'opérateur et le bailleur. Des espaces formalisés d'élaboration d'objectifs partagés sont, ainsi, à mettre en place, en

application de la loi MOLLE (examen périodique contradictoire entre le bénéficiaire, l'opérateur et le bailleur).

La cohérence partenariale incertaine, qui entraîne un manque de vision commune entre les acteurs sont autant d'indicateurs d'un dispositif bail glissant perfectible.

Au-delà de la durée du bail glissant qui s'allonge avec comme corollaire une précarisation du public cible, il semble important pour le CTD-AFA de porter une attention particulière à cette complexité organisationnelle du dispositif. Travailler une vision commune, entre les acteurs sociaux tout en se gardant d'une standardisation des pratiques professionnelles, permettrait de renforcer la visée du bail glissant qui est, dans une logique de co-construction avec le ménage, de tendre vers l'intégration durable à un logement de droit commun.



## BIBLIOGRAPHIE

- Bailleurs et risques locatifs juillet 2000, étude faite par l'ANIL site internet Habitat Actualité.
- Bernoux Philippe, la sociologie des organisations Essais Edd. du Seuil 1985.
- Crozier M. et Friedberg E., (1977), *L'Acteur et le Système*, Paris, Le Seuil.
- Les politiques d'insertion par le logement : site Vie-publique.fr.
- Rapport mal logement 201, site internet Fondation Abbé Pierre : pour le logement des défavorisés.
- Travaux de l'Observatoire National de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale : Pauvreté, exclusion et logement, bilan des études de recherches par René Ballain (LEP-Grenoble) 2003-2004.

### **Documents de la Loire :**

- Un logement pour tous 2008-2013 Plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées Conseil Général de la Loire.
- Accord collectif départemental de la Loire : pour l'accueil des ménages cumulant des difficultés économiques et sociales dans le respect de la mixité sociale.
- Analyse du fichier départemental des demandeurs de logement prioritaire (2009).
- Bilans des associations d'insertion par le logement (années 2009-2010).
- Charte de l'accompagnement social lié au logement (PDALPD Loire 1995).
- Convention cadre portant sur la mobilisation du contingent préfectoral pour le logement des ménages prioritaires (janvier 2011).
- Schéma de développement de la Loire prospectives 2015 : Diagnostic départemental, Etat des lieux 2003.
- Plan départemental d'accueil d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ou mal logées (2010-2011). Préfecture de la Loire

### **Les principaux textes juridiques sur le logement**

Arrêté du 10 mars 2011 fixant la méthode de calcul du taux d'effort mentionné à l'article R.* 441-3-1 du code de la construction et de l'habitation	
Arrêté du 14 juin 2010 portant sur les pièces nécessaires à la demande d'un logement social.	
Circulaire du 19 juillet 2010 instituant l' <b>Aide Vers et Dans le Logement (AVDL)</b> et son annexe.	
<b>La "Loi de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion" dite loi MOLLE, du 25 mars 2009 et sa présentation par l'ANIL</b>	
<b>Loi "Pouvoir d'achat" du 9 février 2008:</b> limitation du dépôt de garantie à 1 mois (art 10) et indexation des loyers sur le coût de la vie (art.9)	
<b>Droit au Logement Opposable : Loi "DALO" du 5 mars 2007</b>	
Décret du 5 mars 2007 instituant le comité de suivi	Décret sur les PDALPD (Lois ENL et DALO)
Circulaires : 19mars2007 (article 4 de la Loi) ; 4 mai 2007	Décret sur les attributions (Loi DALO)
<b>Energie : Loi n° 2006-1537 du 7 décembre 2006</b>	
Loi grenelle II - n° 2010-788 du 12 juillet 2010, introduisant <b>la précarité énergétique</b> dans la Loi Besson	
Loi de modernisation et au développement du service public de l'électricité du 10/02/2000 (Cf art. 4-1 / tarif de première nécessité).	
Décret no 2008-780 du 13 août 2008 relatif à la procédure applicable en cas d'impayés des factures d'électricité, de gaz, de chaleur et d'eau. (avec la trêve des coupures d'eau et d'énergie)	Décret no 2008-778 du 13 août 2008 relatif à la fourniture de gaz naturel au tarif spécial de solidarité - TSS

	Décret n° 2009-40 du 12 janvier 2009 instaurant une Aide à la cuve pour l'achat de fioul domestique.
Décret du 8 avril 2004 relatif à l'application du Tarif de Première Nécessité à compter du 1er janvier 2005.	Décret du 10 août 2005 modifiant le traitement des impayés d'électricité
<b>Engagement national pour le logement : Loi "ENL" du 13 juillet 2006</b>	
Décret du 29 novembre 2007 sur les PDALPD	Circulaire DGUHC du 11 septembre 2006
Ordonnance de décembre 2005 de lutte contre l'habitat insalubre & dangereux (ratifiée par la Loi ENL) et son résumé (Gazette des communes)	Circulaire du 4/7/2006 sur les résidences sociales (DDE)
<b>Cohésion sociale : Loi du 18 janvier 2005</b>	
Prévention des expulsions : Décret du 27 mai 2005; Circulaire du 13 juillet 2005, Circulaire du 14 octobre 2008.	
<b>Libertés &amp; Responsabilités locales : Loi du 13 août 2004</b>	
Décret 99-897 ABROGE sur les PDALD	Décrets concernant les Comités Régionaux de l'Habitat (23/03/05) et les Programmes Locaux de l'Habitat (4/4/05)
Fonds de solidarité logement : Décret du 2/3/05, Circulaires du 4/11/04 & du 11/2/05.	Circulaire sur la délégation des contingents préfectoraux de réservations (17/1/2005)
Circulaire sur la délégation des contingents préfectoraux de réservations (17/1/2005)	Décret du 3 mai 2005 relatif aux conditions d'attribution des aides à la construction, à l'acquisition et à la réhabilitation de logements
<b>Solidarité et Renouveau urbain : Loi "SRU" du 13 décembre 2000</b>	
<b>Gens du Voyage &amp; Habitat caravane : Loi du 5 juillet 2000</b>	
Circulaires : du 3/8/2006 sur l'accueil des gens du voyage ; sur les aires d'accueil et de grand passage du 17 décembre 2004 ; sur les terrains familiaux (déc.2003).	Le Schéma d'accueil des Gens du Voyage de la Loire (site DDT 42).
Le stationnement des gens du voyage, Législation Comparée, Sénat, Avril 2005	La Commission nationale consultative des gens du voyage (dernier rapport annuel = 2002)
<b>Lutte contre les Exclusions : Loi du 29 juillet 1998</b>	
<b>Mise en œuvre du Droit au Logement (1990) : Loi "Besson" du 31 mai 1990</b>	
<b>Rapports locataires / propriétaires : Loi du 6 juillet 1989 et Loi du 1er septembre 1948</b>	
Décret du 29 avril 2010 définissant pour les bailleurs sociaux une procédure unique d'enregistrement de la demande sociale, applicable au 1er octobre 2010 et Arrêté du 15 Mars 2010 sur les documents nécessaires pour une personne étrangère souhaitant faire une demande de logement social.	

## GLOSSAIRE DES SIGLES

- AIVS** : Agence Immobilière à Vocation Sociale.
- ALT** : Allocation Logement temporaire.
- AML** : Aide à la Médiation Locative.
- ANIL** : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement
- ASLL** : Accompagnement Social Lié au Logement.
- CAF** : Caisse d'Allocations Familiales.
- CCAS** : Centre Communale d'Action Sociale.
- CG** : Conseil Général.
- CLT** : Commissions Logement Territorialisées.
- CLU** : Commissions Logement Unique
- CUCS** : Contrats Urbains de Cohésion Sociale
- DALO** : Droit Au Logement Opposable, Loi du 5 mars 2007.
- DDCS** : Direction Départementale de la Cohésion Sociale.
- ENL** : Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- FALPO** : Fonds d'aides aux Locataires et Propriétaires Occupants.
- FLU** : Fonds Logement Unique, dénomination du FSL dans la Loire.
- FSL** : Fonds Solidarité Logement.
- MOUS** : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale.
- PDALPD** : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
- PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'intégration (financement du logement HLM très Social).
- PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social (financement du logement social HLM).
- PLH** : Programme Local de l'Habitat.
- PST** : Programme Social Thématique (conventionnement privé très social) *ou* Projet Social de Territoire
- RUC** : Revenu par Unité de Consommation, calcul de quotient familial utilisé par l'INSEE pour établir le seuil de pauvreté. Il sert pour le FLU les CLT. Calcul des unités de consommation : première personne du ménage = 1 ; personnes suivantes = 0,5 si elles ont 14 ans et plus ; 0,3 si elles ont moins de 14 ans. Exemple : couple plus un enfant de 12 ans = 1,8 UC.
- SRU** : Solidarité et renouvellement urbains, Loi du 13 déc. 2000, ayant introduit l'obligation pour les communes d'une certaine importance de se doter d'au moins 20% de logements sociaux.

**LE BAIL GLISSANT-**  
**« Un outil de médiation sociale destiné à l’insertion par le logement »**

<b>Définition et origine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Le terme de « bail glissant » est une création de la pratique de la sous-location appliquée au champ de l’insertion par le logement des personnes défavorisées.</li> <li>▪ L’insertion par le logement s’est imposée à la suite de diagnostics réalisés à la fin des années 80 qui ont permis de montrer l’insuffisance des politiques publiques pour combattre les situations d’exclusion dans le domaine du logement et du non respect du droit au logement . Dans un premier temps, des expérimentations locales ont été réalisées par des associations avant d’être reconnues par la loi Besson (loi du 31 mai 1990) qui offre la possibilité pour des associations ou des CCAS de prendre en location des logements appartenant à des propriétaires privés ou publics, en vue de les mettre à disposition de personnes en difficulté. Depuis, cette possibilité s’est étendue avec la loi DALO de 2007.</li> </ul>
<b>Principe de la sous-location</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Contrat de bail établi par un locataire avec l'accord du propriétaire pour laisser la jouissance du bien qu'il loue à un tiers (le sous-locataire)</li> <li>▪Logements des parcs privés et publics mobilisés par les organismes qui louent des logements en vue de les sous-louer à des ménages défavorisés.</li> </ul>
<b>Principes du bail glissant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Le bail glissant a pour objet de permettre après une période "probatoire" plus ou moins longue, la transmission du bail au sous-locataire.</li> <li>▪Il repose sur deux contrats de location complémentaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>-le premier : entre le propriétaire et l’association (qui devient le locataire principal) ;</li> <li>-le deuxième : entre l’association et la personne concernée (qui devient sous-locataire).</li> </ul> </li> <li>▪Il inclut un accompagnement social au profit du sous-locataire. Au terme de l’étape d’accompagnement social de la personne sous-locataire, le bail "glisse" à son nom : elle devient alors locataire en droit et titre, sans avoir besoin de déménager.</li> </ul>
<b>Cadre réglementaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Le bail glissant est régi par une série de textes relatifs à la sous-location :</li> <li>▪<u>Le décret du 15 juin 1976</u> sur l’Aide Sociale à l’Hébergement (début de la notion d’appartement éclaté loué par des associations au bénéfice de ménages relevant de l’A.S.H.)</li> <li>▪<u>La loi Quillot</u> du 22 juin 1982 (clarification de la notion de sous-location)</li> <li>▪<u>La Loi Méhaignerie</u> du 6 Juillet 1989 (Rapports locatifs).</li> <li>▪<u>La loi Besson</u> du 31 mai 1990: Institue le plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées PDALD et le fonds de solidarité pour le logement FSL</li> <li>▪<u>La loi d’orientation de lutte contre les exclusions</u> (29 juillet 1998): institue l’Aide à la Médiation Locative (A.M.L) destinée à soutenir financièrement les organismes pratiquant la sous-location et le bail glissant.</li> <li>▪<u>La loi du 13 aout 2004 relative aux libertés et responsabilités locales</u></li> <li>▪<u>La loi du 5 mars 2007</u> instaurant un droit au logement opposable</li> </ul>
<b>Mise en œuvre :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪L’association, locataire en titre, garantit au bailleur, pendant la durée de la</li> </ul>

	<p>"sous-location", le paiement du loyer résiduel (en cas de défaillance de l'occupant), et assure le suivi social de la famille. La famille s'engage par "contrat" avec l'association à s'acquitter de ces obligations de sous-locataire et à accepter le suivi social, censé favoriser son insertion.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪L'accompagnement social est une des conditions essentielles de succès du dispositif du bail glissant. Les ménages signent avec les associations un contrat de mise à disposition du logement qui stipule le suivi social, souvent appelé "accompagnement social lié au logement" (ASLL). Cet accompagnement permet aux associations, grâce à cette connaissance approfondie de la famille, de témoigner de sa "bonne conduite" et de sa capacité à assumer le bail en son nom propre.</li> <li>▪En principe le bail glissant d'adresse à toutes les populations en difficulté et plus spécifiquement aux personnes prioritaires définies dans les PDALPD après un diagnostic social.</li> </ul>
<p><b>Utilité sociale du bail glissant</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪Permettre l'insertion durable et le relogement définitif des personnes défavorisées</li> <li>▪Favoriser l'accès à un premier logement à des publics en situation de précarité sociale</li> <li>▪Favoriser l'accès au logement des personnes avec de faibles ressources et des garanties insuffisantes</li> <li>▪Aider à l'autonomie de ménages en difficultés au travers d'un parcours d'apprentissage accompagné et d'une pédagogie progressive qui mettent les ménages en situation de gérer globalement leurs rapports à un bailleur (privé ou public) et à la société</li> <li>▪Soutenir les ménages qui ne répondent pas aux critères attendus des bailleurs pour l'usage d'une location traditionnelle</li> <li>▪Rassurer les bailleurs par une intervention de médiation locative.</li> </ul>

## ENTRETIEN AVEC UN BENEFICIAIRE : Michel 52 ans.

- ✚ **Situation personnelle :** dessinateur industrielle de formation, licencié 7 fois dans sa vie. Problème d'alcoolisme depuis longtemps. Problèmes cardiaques et de diabète. Séparé, 3 enfants qu'il voit peu. La rupture familiale s'est faite en 2002. Des petits enfants qu'il voit aussi très peu. Dépressif. Actuellement va à l'hôpital de jour 2 fois par semaine. Suivi par un psychiatre et un alcoologue. Perçoit une pension d'invalidité d'un montant d'environ 800 euros. Il est sous curatelle. Il est endetté. La curatelle s'est mise en place sur les conseils du travailleur social de l'ANEF qu'il a fini par accepter. Il regrette aujourd'hui le suivi de l'ANEF. Il dit ne pas avoir d'informations suffisantes sur son budget et remet en cause l'accompagnement en lien avec la curatelle.
- ✚ **Situation logement :** Vit seul, logé dans un type 3 actuellement depuis fin 2010. Le bail a glissé dans un autre logement situé dans un immeuble à proximité où il était resté le temps du bail glissant pendant 9 mois. Le résiduel est de 195 euros. Il a demandé à partir du logement, à cause d'un voisin avec lequel il avait des problèmes. Bail glissant contracté avec l'ANEF. Avant d'être pris en charge par l'ANEF, il habitait à Surya le cantal dans un appartement situé sous les toits dont le loyer était de 400 euros. Il avait contracté des dettes. Il a eu des Problèmes avec son fils qu'il avait hébergé pendant un an.
- ✚ **Entrée dans le bail glissant :** assistante sociale de Surya. C'est elle qui a présenté le dossier. Auparavant, des démarches à Saint-Etienne avaient été effectuées sans succès. Il a donné son accord pour le logement mais on ne peut pas vraiment parler de choix au regard de la situation de Michel.
- ✚ **Accompagnement ANEF :** travail sur la situation financière. Incitation pour le suivi santé. Aide au déménagement. Michel a une opinion positive de l'accompagnement, même si elle a été « un peu dure des fois ». Le TS a fait le lien avec la curatelle. Il s'en sortait mieux quand il était aidé par l'ANEF.
- ✚ **Conditions pour le glissement du bail :** ne connaissait pas les conditions du glissement. Par contre il trouve ça « un peu fou » de devoir payer à l'ANEF qui payait le loyer au bailleur.
- ✚ **Intérêt du bail glissant :** aide par rapport à des difficultés financières pour trouver un logement. Ça aurait été très difficile de se loger sans le dispositif. De plus à l'époque, Michel traversait une crise personnelle (Grave dépression) et des problèmes de santé qui s'aggravent.
- ✚ **Projet :** Il souhaiterait aller dans le sud de la France mais il sait que sa situation ne lui permettra certainement pas. Il apprécie son logement même s'il est un peu isolé ce qui occasionne des factures de gaz importantes. Par rapport au quartier, il se dit un peu isolé du

centre ville. Le quartier est mal desservi par les transports et il doit se déplacer à pied (centre à 30 minutes).

✚ **Relations de voisinage :** il a de très bonnes relations avec ses voisins et notamment un monsieur marocain à la retraite. Michel parle à nouveau de sa relation conflictuelle avec son ancien voisin, ce qui semble l'avoir fragilisé.

✚ **Investissement du logement :** l'appartement est meublé modestement et il n'est pas investi par des objets personnels, si ce n'est la présence de vinyles (c'est un fan des rolling stones), mais la chaîne hifi n'est pas branchée. Mais il n'est pas assez bien dans sa tête pour peindre comme il le faisait avant. Il se plaint de la solitude et dit qu'il n'est pas assez bien pour arrêter l'alcool.

Un ami à Michel est présent lors de l'entretien. Il est hébergé temporairement. Il vit sous tente dans un camping à Bordeaux. C'est aussi un accidenté de la vie. Il intervient dans la discussion dans ces termes : « l'aide c'est important pour les gens qui sont perdus, on dialogue avec personne, avoir un pied à terre ça sécurise, et quand vous avez pas ça, c'est difficile, on pense au suicide, on pense à la mort, pleins de choses viennent dans la tête. Vous êtes obligé d'y penser parce qu'à un moment on n'existe plus. On vit, on se demande pourquoi. Ces bras tendus s'ils ne sont pas là et bien vous êtes foutus, vous tombez dans le gouffre. » la seule personne qui l'a aidé c'est Michel.

## SECOND ENTRETIEN AVEC UN BENEFICIAIRE

### *Visite à domicile, Présentation de la démarche...*

- Je vais avoir 22 ans. Ca fait depuis l'âge de 16 ans que je n'habite plus avec mes parents. Avant cet appartement, j'ai eu un parcours chaotique. Mais sinon, ça fait 2 ans que j'habite ici avec mes 2 filles... toute seule...
- 
- En fait, je suis parisienne. J'ai ma mère qui est ici, donc je suis venue par ici. Et avant d'habiter ici, j'étais à l'Asile de nuit avec le papa de ma première fille.
- *Et après, vous avez cherché à avoir un logement plus stable ?*
- Oui... et c'est l'assistante sociale de l'Asile de nuit qui s'est mise en contact avec la dame du PACT qui s'occupe de moi par rapport au bail-glissant.
- *Donc, vous n'êtes pas passée par une assistante sociale de secteur ?*
- Non, non, je suis passée directement par eux...
- *Est-ce que cela a été rapide pour trouver un logement ?*
- Ils ont mis presque un an pour me le trouver.
- *Et pendant un an, comment ça s'est passé ?*
- Ma fille, elle a été placée à la Pouponnière jusqu'à ce que j'aie cet appartement.
- *Et vous n'êtes pas allée en CHRS par exemple ?*
- Ils n'ont jamais voulu, plutôt que de passer par quelque chose comme ça, ils ont préféré passer directement par l'appartement.
- *Et, qu'est-ce que vous en pensiez à ce moment ?*
- Moi, j'étais d'accord, parce que ça m'aidait à récupérer ma fille plus tôt. Parce que si on passe par des CHRS ou des trucs comme ça, ils mettent beaucoup plus de temps à trouver des appartements.
- *Et avant, vous êtes restée combien de temps à l'asile de nuit de St-Etienne ?*
- Deux ans.
- *Et vous pouviez y rester aussi longtemps ?*
- Ben, oui ! parce qu'il faut payer. Pour un couple, il faut payer 120 euros pour un mois. C'était une chambre, qui fermait à clef, et qui nous était attribuée.

- *Et pour les repas ?*
- C'était eux qui les faisaient. C'était compris dans le prix, comme le lavage du linge, tout ça... et donc, tant qu'on paie, on peut y rester.
- *Et quelles étaient vos ressources ?*
- Eh ben, le RSA pour un couple avec un enfant. Il est coupé quand on travaille, ce qui a été le cas du papa de ma petite. La petite, on l'a eu après qu'on soit installés ici.
- *Donc maintenant, au niveau de la composition de votre famille, vous avez vos deux filles.*
- Oui, oui...
- *Et vous avez des liens avec votre famille ?*
- Oui, avec ma mère qui habite à Feurs. Mon père, Je ne le connais pas
- *Est-ce que vous pouvez me dire comment vous avez été accompagnée dans le bail-glissant ?*
- La dame me voyait une fois tous les mois avant de trouver le logement, et même après, ça n'a pas changé à ce niveau là. C'est elle qui venait chez moi.
- *Et elle vous aidait en quoi ?*
- Ben... tout ce qui est en rapport au budget, pour les factures, pour tout ce qui est les démarches administratives, tout ça...
- *Et ça a duré combien de temps ?*
- Ah, ben ! j'y suis encore... jusqu'au mois de Juillet.
- *Et le bail-glissant, il a débuté quand ?*
- Il y a deux ans...
- *Et comme ça dure normalement 6 mois, ils vous le renouvellent ?*
- C'est ça ! A chaque fois c'est renouvelé.
- *Et c'est un bailleur public ou privé ?*
- C'est Loire-Habitat...
- *donc c'est un bailleur social. Et après le mois de Juillet ça va s'arrêter. Le bail sera à votre nom?... ils vous l'ont expliquée ? Qu'est-ce que vous en pensez de cet accompagnement et de cette situation à venir ?*
- Je pense que ça m'a bien aidée et à me rendre plus autonome... après Juillet, c'est moi qui paierai directement Loire-Habitat. Après les APL (qu'ils recevront en direct), il me restera 40 euros de loyer.

- *Et au niveau de l'assistante sociale du secteur, vous avez des contacts ?*
- Ben, j'ai celle du PACT, et je suis suivie aussi dans le cadre du RSA, la PMI....
- *Et tous ces travailleurs sociaux, qu'est ce que vous en pensez ?*
- Ben.... J'ai un peu l'impression d'être fliquée quoi...
- *Et si vous aviez pu intégrer un logement sans dispositif bail-glissant?*
- Je n'ai pas eu le choix en fait, c'était soit bail-glissant, soit pas d'appartement.
- *Et vous auriez pu faire seule face aux charges liées à un logement ?*
- Ah, ben oui ! Surtout qu'à Paris, j'avais un appartement, un studio...
- *Et vous étiez mineure à l'époque... Vous étiez encadrée par un contrat jeune-majeure ?*
- Non, non, pas du tout !
- *Donc à partir de 16 ans, vous viviez en appartement de façon autonome ? et ça ne vous a pas paru un peu lourd, en arrivant ici, de devoir avoir cet accompagnement ?*
- D'un côté, ça m'aide, mais si j'avais pu éviter, j'aurais évité, c'est sur ! Et puis de rendre des comptes, de dire.... Tout ça.... C'est lourd quand même...
- *Rendre des comptes ? A quel niveau ?*
- Tout ce qu'on achète, tout ça...
- *Par exemple, si vous achetez un truc pour la petite...*
- Il faut que je donne le prix, il faut que je donne tout...
- *A qui ?*
- A Mme T----- (du PACT-Loire).
- *Ce n'est pas dans le cadre du suivi PMI ?*
- Non, non...
- *La PMI, ils vous suivent pour tout ce qui est médical, vaccins, tout ça ?*
- Oui, oui, tout...
- *Donc les raisons qui vous ont poussé à bénéficier du dispositif bail-glissant, c'était pour trouver un logement.*
- Oui, on avait essayé tout seul, et on a rien trouvé.
- *Et vous avez rencontré l'association PACT pour trouver un logement ?*
- Oui

- *Et à aucun moment on vous a orientée vers l'assistante sociale de secteur ?*
- Non, non, jamais...
- *Et après Juillet, vous n'allez pas contacter l'AS de secteur ?*
- Si ! si j'en ai besoin, je le ferais....
- *Donc comment vous envisagez la sortie du bail-glissant ?*
- Ben, il faut que j'en sorte quand même !.... deux ans, c'est long !...
- *Et vous auriez d'autres désirs de logement ?*
- Je pense retourner sur Paris... je n'ai pas encore décidé, mais je pense retourner sur Paris, peut-être l'année prochaine... je ne devrai pas avoir de problèmes pour trouver un logement. J'ai des amis, et j'ai beaucoup de famille sur Paris aussi. Ça sera plus simple pour moi.
- *Est-ce que vous y voyez un intérêt d'être dans ce dispositif bail-glissant ?*
- Ah, si.... C'était quand même une contrainte pour trouver un appartement, mais ça m'a beaucoup servi quand même... pour tout ce qui gérer le budget, tout ça... à ce niveau là ça m'a aidée...
- *Avant qu'on vous propose ce dispositif, est-ce que vous connaissiez ce qui concerne le logement et les accompagnements que l'on peut proposer ?*
- Je ne connaissais pas du tout...
- *Et avec l'AS de l'Asile de nuit, vous avez gardé des contacts ?*
- Ah, oui ! j'ai gardé des bons contacts avec eux. Mais pas dans un cadre professionnel.
- *Est-ce que vous avez eu le choix du logement, dans le cadre du bail-glissant ?*
- Oui ! on en a visité un autre avant celui-là, mais il était trop petit. C'est moi qui ai choisi là où je voulais être. Il s'étaient engagés à m'en trouver un qui me plaise.
- *Et au niveau du voisinage et du quartier, comment ça se passe ?*
- C'est bien correct, c'est un quartier sympa.
- *Est-ce que vous savez, s'il y aura des conditions pour que le bail glisse à votre nom ?*
- Non, pas du tout...
- *Donc apparemment, c'est sans condition, qu'il va glisser ?*
- Apparemment oui, après... j'en sais rien...
- *Et après, si vous avez besoin encore de solliciter quelqu'un du Pact-Loire, c'est possible ?*
- Oui, oui...

- *Donc ça se fera de façon progressive?*
- Oui.

### **Synthèse de l'entretien**

- Melle a eu un parcours logement chaotique
- le bail glissant : c'était la seule solution pour trouver un logement
- elle ne connaissait pas du tout le dispositif avant
- elle y voit des avantages, mais elle a l'impression d'être « fliquée »
- 2 ans dans le bail glissant : c'est long
- le bail doit glisser en juillet mais elle ne sait pas si il y des conditions
- elle a la possibilité de rester en contact avec le travailleur social du Pact Loire après
- son projet logement : ne pas rester dans l'appartement, retourner sur Paris

**BENEFICIAIRES DU BAIL GLISSANT : Différences et similitudes.**

Trajectoire Commune	Problématique		Situation sociale	Réponse sociale
<b>Période de rupture</b>	- Conjugale - Générationnelle - Familiale	- Mésentente - Séparation - Conflit	- Déchéance professionnelle - Fragilité monétaire - Endettement - Perte de ressources - Abandon de la pratique budgétaire - Impayés	- Découverte ou prise en compte par un service social de la situation problématique (écoute sociale, perception des difficultés et des plaintes exprimées) - Secours d'urgence - Orientation sectorielle
<b>Période de vulnérabilité</b>	- Dépression - Errance/Eloignement - Instabilité relationnelle	- Atteintes à la santé psychologique - Perte de repères - Animosité dans la relation - Réactivation d'un nouvel échec		
<b>Période d'échouage et d'incertitude</b>	- Asile de nuit - Dépannage chez un tiers - Expulsion locative	- Absence d'alternatives - Recherche d'une reconstruction personnelle et sociale	- Inactivité sociale et professionnelle - Reconstitution des ressources par l'accès aux droits sociaux	- Activation des réseaux et des dispositifs de l'aide sociale - Inscription au fichier des personnes prioritaires - Travail social orienté sur la relation d'aide et la reconstitution des conditions d'existence
<b>Période interstitielle</b>	Accès au bail glissant + ASLL	- Seule alternative pour retrouver un logement. - Forme d'ostracisme exercée à l'égard de la personne - Une possibilité de s'en sortir	- Revenu social (RSA) - Activités professionnelles précaires (emplois aidés, intérim)	
<b>Période de contraintes et d'attente</b>	- Payer son loyer et gérer son budget - Rendre compte de sa situation - Tenir son logement - Cohabiter avec ses voisins - S'investir socialement et professionnellement - Se soigner	- Acceptation de son sort - Prise de conscience - Réappropriation de son autonomie - Angoisse pour l'avenir	- Plan de désendettement - Moratoire - Retour d'un budget équilibré mais fragile 52% des ressources sont consacrées au loyer et au désendettement	- Accompagnement social renforcé, centré sur le logement et l'apprentissage ou le réapprentissage de savoir faire (budgétaire et relationnel) + - Accompagnement de droit commun ou spécialisé
<b>Période de transition</b>	- Projets personnels - Recherche de travail - Déménagement	- Amélioration de la situation personnelle et sociale - Pouvoir choisir son logement, son lieu d'habitation - Trouver une nouvelle vie		- Retrouver des repères sociaux, Réassurer Traiter les problèmes S'investir

# RECOMMANDATIONS POUR UNE MISE EN ŒUVRE DU BAIL GLISSANT

## CONVENTION TRIPARTITE EN VUE DU GLISSEMENT DE BAIL

La présente convention est liée au document cadre USH FNARS ANIL de recommandations opérationnelles et juridiques pour la mise en œuvre de la sous-location avec glissement de bail.

Cette convention découle d'une décision partagée entre le ménage, le bailleur social et l'organisme agréé d'organiser l'accès au logement du ménage grâce à un bail glissant.

Cette décision fait suite au diagnostic réalisé par l'organisme agréé précisant la situation du sous-locataire par rapport au logement et partagé<sup>46</sup> avec le ménage et le bailleur.

Le bailleur social a informé la commission d'attribution sur le projet logement du sous-locataire dès l'examen de la demande de logement déposée par l'organisme agréé à des fins de glissement de bail.

La convention est passée entre :

§ Le sous-locataire .....

§ L'organisme agréé ..... représenté par.....

§ Le bailleur social ..... représenté par.....

La signature de la convention se fait à l'entrée dans les lieux.

Elle est annexée aux contrats de location et de sous-location.

### **Article 1 : Objet de la convention :**

La présente convention précise les conditions à réunir pour un glissement de bail et précise les engagements réciproques de chacune des trois parties pour contribuer au glissement au terme d'un délai de .....

Elle identifie les objectifs à atteindre pour faire glisser le bail en matière d'accompagnement social lié au logement mené par l'organisme agréé auprès du sous-locataire.

### **Article 2 : Les conditions du glissement du bail :**

Les conditions du glissement du bail figurant dans les contrats de location et de sous-location (art 13) concernent le respect par le sous-locataire de ses obligations locatives :

- le respect des conditions d'accès au logement social
- le paiement régulier du loyer et des charges locatives à l'échéance convenue,
- le respect de l'obligation d'entretien courant du logement, la souscription et le renouvellement de l'assurance liée aux risques locatifs,
- la jouissance paisible des locaux privatifs et l'utilisation normale des parties communes.

L'examen contradictoire destiné à évaluer la capacité du sous-locataire à assumer les obligations d'un bail à son nom interviendra dans les conditions fixées à l'article 4 du présent document.

### **Article 3 : L'accompagnement social lié au logement :**

L'accompagnement social lié au logement mené par l'organisme agréé auprès du sous-locataire, a pour but, au terme d'un délai de .....

(correspondant à la durée du contrat de sous-location) de contribuer au respect par le sous-locataire des obligations locatives fixées à l'article 13 du contrat de location et du contrat de sous-location.

La durée de l'accompagnement social lié au logement est de : .....<sup>47</sup>

<sup>46</sup> Dans un objectif de respect du droit à la vie privée et de respect des compétences de chacune des parties, les informations partagées entre l'organisme agréé, le bailleur social et le sous-locataire sont centrées sur la situation du ménage par rapport au logement. Cette information doit être suffisamment opérationnelle pour permettre la mise en place d'une réponse logement adaptée à la situation du ménage. *Juillet 2010.52*

Cet accompagnement social porte notamment sur les points suivants :

- Ex : savoir gérer son budget
- Ex : avoir des relations de voisinage paisibles
- Ex : améliorer la solvabilisation du ménage

L'organisme agréé, le bailleur et le sous-locataire peuvent convenir de certains indicateurs<sup>48</sup> permettant d'apprécier l'évolution de la situation du sous-locataire par rapport aux objectifs fixés ci-dessus.

Ces indicateurs sont notamment :

- Ex : régularité du paiement du loyer
- Ex : connaissance des règles de sécurité dans un logement
- Ex : respect du règlement intérieur de l'immeuble, absence de conflit de voisinage

Les parties peuvent aussi s'appuyer sur des outils qui ont été élaborés sur certains territoires, encadrant les échanges entre le bailleur, l'organisme agréé et le ménage sur la situation du ménage par rapport au logement<sup>49</sup>.

#### **Article 4 : L'examen périodique contradictoire :**

L'examen contradictoire vise à apprécier l'atteinte par le sous-locataire des objectifs fixés en article 3. Les modalités de cet examen périodique contradictoire sont définies de manière commune entre les parties signataires.

Afin de procéder à une évaluation partagée de la situation du sous-locataire par rapport aux objectifs fixés en article 3, les parties conviennent de se rencontrer<sup>50</sup>:

- à l'entrée dans le logement
- au moment de la proposition de glissement de bail par l'organisme agréé au bailleur social

En option, les parties conviennent d'une rencontre à mi-parcours permettant de suivre l'évolution de la situation du ménage, le sensibiliser sur les obstacles restant à dépasser pour le glissement de bail et d'adapter l'accompagnement social lié au logement.

Chaque rencontre peut donner lieu à un compte-rendu adopté par les trois parties.

L'examen périodique contradictoire doit permettre une analyse et une décision partagée entre les trois parties signataires sur le glissement du bail dans le logement, dans un autre logement<sup>51</sup>, ou la prorogation de la durée de la sous-location. Cet examen contradictoire peut également aboutir à un constat de désaccord sur l'opportunité du glissement du bail.

#### **Article 5 : Le glissement du bail :**

L'organisme agréé propose le glissement du bail dans le délai fixé à l'article 13 du contrat de location et du contrat de sous-location selon les modalités fixées à l'article 4 de la présente convention.

En cas de décision partagée de glissement du bail, le sous-locataire constitue, avec l'appui de l'organisme agréé, son dossier de demande de logement social (formulaire et attestation d'enregistrement départemental (régional en IDF) ainsi que les pièces justificatives

---

<sup>47</sup> La durée de l'accompagnement social lié au logement doit être définie en fonction de celle du contrat de sous-location.

<sup>48</sup> Cette définition d'indicateurs est réalisée dans le respect des compétences de chacun. Ces éléments ont pour seul but d'aider à mieux apprécier de manière partagée entre les trois parties l'évolution de la situation du ménage par rapport aux obligations locatives mais ne constituent pas des contraintes locatives qui s'imposeraient au ménage en plus des obligations classiques définies en article 2.

<sup>49</sup> Sur certains territoires, il existe des outils élaborés de manière partagée entre associations et bailleurs sociaux proposant des indicateurs pour évaluer la capacité des ménages à accéder au logement autonome. *Juillet 2010*.<sup>53</sup>

<sup>50</sup> Il est important que le sous-locataire soit présent à chaque entretien.

<sup>51</sup> Dans la majorité des cas, le glissement s'opère sur le même logement. Mais dans certaines situations, le glissement peut se faire sur un logement plus adapté à la situation économique ou familiale du ménage.

réglementaires). A ce dossier est joint le bilan<sup>52</sup> de l'organisme agréé confirmant la capacité du sous-locataire à assumer ses obligations locatives.

Le bailleur présente le dossier et la synthèse établie par l'organisme agréé à la plus proche commission d'attribution Hlm, si la décision de glissement de bail porte sur le même logement ou dans les meilleurs délais si la décision de glissement porte sur un autre logement.

Dès lors que l'organisme agréé et le bailleur s'accordent sur le glissement du bail, ils informent conjointement le sous-locataire des spécificités de la réglementation Hlm auquel il sera soumis une fois locataire en titre (supplément de loyer de solidarité, mise à disposition d'un livret des droits et obligations, obligations de répondre à l'enquête triennale, droit au maintien dans les lieux, économies d'énergie, entretien du détecteur de fumée...).

*Juillet 2010.55*

## **Article 6 : Les engagements des parties :**

### **6.1. Engagements du sous-locataire.**

Le sous-locataire s'engage à accomplir les démarches nécessaires à la réalisation de son projet logement en vue du glissement de bail.

Il rencontrera tous les.....

ou une fois par .....(semaines/mois) l'organisme agréé en charge de l'accompagnement social lié au logement.

### **6.2 : Engagements de l'organisme agréé.**

L'organisme agréé s'engage à mettre en œuvre les mesures d'accompagnement social liées au logement pour atteindre les objectifs précités en article 3. Il signale le cas échéant tout changement dans la situation du sous-locataire au représentant du bailleur.

Pour le suivi de cette convention, l'organisme agréé a désigné comme référent .....

Il a pour mission de rencontrer le sous-locataire à des échéances régulières afin de travailler avec lui son projet logement, d'aider le ménage à la réalisation des objectifs repérés dans l'article 3 et permettre ainsi au sous-locataire d'être en situation de respecter ses obligations locatives, dans la perspective du glissement du bail.

### **6.3 : Engagements du bailleur social**

Au moment de l'entrée dans le logement, le bailleur social participe à une réunion en présence du sous-locataire et de l'organisme agréé ayant pour objet de présenter les équipements du logement, son environnement et d'indiquer les interlocuteurs au sein de l'organisme.

Il s'engage à informer l'association en cas de problèmes liés à l'occupation du logement par le sous-locataire (troubles de voisinage...) dès leur survenance.

*Juillet 2010.56*

Pour le suivi de cette convention, le bailleur social a désigné comme référent .....

Fait à ....., le .....

en .....exemplaires.

Le sous - locataire (1)

L'organisme agréé (1)

Le bailleur social(1)

(1)Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

---

<sup>52</sup> Dans un objectif de respect du droit à la vie privée et de respect des compétences de chacune des parties, les informations partagées entre l'organisme agréé, le bailleur social et le sous-locataire sont centrées sur la situation du ménage par rapport au logement. *Juillet 2010. 54*

**Cet exemple de convention est lié aux « recommandations opérationnelles et juridiques pour la mise en œuvre de la sous-location avec glissement de bail », document cadre établi par USH FNARS ANIL.**

**Elle comporte des options sur lesquelles les parties devront se déterminer**

## MATERIAUX STATISTIQUES

### Âges des bénéficiaires

Opérateur Année 07	- 25 ans	25/44 ans	45/59 ans	60/79 ans	+ 80 ans
ANEF	17	39	16	1	0
P. Loire	10	25	14	3	0
Renaitre	0	3	4	0	0
P. Roannais	1	5	1	0	0
<b>Total</b>	28	102	35	4	0
<b>%</b>	16.5%	60%	21%	2.36%	0%

Opérateur Année 08	- 25 ans	25/44 ans	45/59 ans	60/79 ans	+ 80 ans
ANEF	21	41	17	0	0
P. Loire	4	21	9	1	1
Renaitre	0	5	3	0	0
P. Roannais	0	2	2	1	0
<b>Total</b>	25	72	31	2	1
<b>%</b>	19.08%	54.96%	23.66%	1.52%	0.76%

Opérateur Année 09	- 25 ans	25/44 ans	45/59 ans	60/79 ans	+ 80 ans
ANEF	19	49	29	2	0
P. Loire	8	21	18	3	1
Renaitre	0	7	4	0	0
P. Roannais	0	4	2	0	0
<b>Total</b>	27	81	53	5	1
<b>%</b>	16.16%	48.50%	31.73%	2.99%	0.59%

Opérateur Année 10	- 25 ans	25/44 ans	45/59 ans	60/79 ans	+ 80 ans
ANEF	11	56	17	8	0
P. Loire	8	33	9	3	0
Renaitre	0	5	1	0	0
P. Roannais	0	3	1	0	0
<b>Total</b>	19	97	32	11	0
<b>%</b>	11.94%	61%	20.12%	6.91%	0%

#### Répartition des âges par tranche et %

	-25 ans	24/44 ans	45/59 ans	60/79 ans	80 ans et +
2007	16.50%	60%	21%	2.36%	0%
2008	19.08%	54.96%	23.66%	1.52%	0.76%
2009	16.16%	48.50%	31.73%	2.99%	0.59%
2010	11.94%	61%	20.12%	6.91%	0%
<b>Moyenne des 4 ans</b>	<b>15.92%</b>	<b>55.61%</b>	<b>24.12%</b>	<b>3.44%</b>	<b>0.33%</b>

## Situation familiale des bénéficiaires en fonction du sexe

2007

Femme	ANEF	P. Loire	Renaitre	P. Roanne	Total	%
seule sans enfant à charge	22	1	2	2	27	21.95%
seule avec enfant à charge	19	7	0	0	26	15.44%
en couple sans enfant à charge	0	0	0	0	0	0%
en couple avec enfant à charge	3	0	1	0	4	3.25%
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>57</b>	<b>40.64%</b>

2007

Homme	ANEF	P. Loire	Renaitre	P. Roanne	Total	%
seul sans enfant à charge	21	13	5	6	45	36.58%
seul avec enfant à charge	1	0	0	0	1	0.81%
en couple sans enfant à charge	6	0	0	0	6	4.87%%
en couple avec enfant à charge	4	8	0	2	14	11.36%
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>21</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>66</b>	<b>53.62%</b>

2008

Femme	ANEF	P. Loire	Renaitre	P. Roanne	Total	%
seule sans enfant à charge	22	6	1	0	29	21.16%
seule avec enfant à charge	22	9	1	0	32	23.35%
en couple sans enfant à charge	4	0	1	0	5	3.64%
en couple avec enfant à charge	0	0	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>48</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>48%</b>

2008

Homme	ANEF	P. Loire	Renaitre	P. Roanne	Total	%
seul sans enfant à charge	27	8	5	1	41	27.89%
seul avec enfant à charge	1	0	0	1	2	1.36%
en couple sans enfant à charge	4	14	0	0	18	12.24%
en couple avec enfant à charge	4	4	0	2	10	6.80%
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>71</b>	<b>48.29%</b>

2009

Femme	ANEF	P. Loire	Renaitre	P. Roanne	Total	%
seule sans enfant à charge	23	5	0	1	29	17.15%

<b>seule avec enfant à charge</b>	22	14	2	0	38	22.48%
<b>en couple sans enfant à charge</b>	0	1	0	0	1	0.59%
<b>en couple avec enfant à charge</b>	2	4	1	1	8	4.73%
<b>Total</b>	47	24	3	2	76	44.95%

2009

<b>Homme</b>	<b>ANEF</b>	<b>P. Loire</b>	<b>Renaitre</b>	<b>P. Roanne</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>Seul sans enfant à charge</b>	37	18	8	2	65	38.46%
<b>Seul avec enfant à charge</b>	1	1	0	0	2	1.18%
<b>en couple sans enfant à charge</b>	1	3	0	0	4	2.36%
<b>en couple avec enfant à charge</b>	13	7	0	2	22	13%
<b>Total</b>	52	29	8	4	93	55%

2010

<b>Femme</b>	<b>ANEF</b>	<b>P. Loire</b>	<b>Renaitre</b>	<b>P. Roanne</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>seule sans enfant à charge</b>	23	7	0	0	30	18.86%
<b>seule avec enfant à charge</b>	15	13	2	0	30	18.86%
<b>en couple sans enfant à charge</b>	2	3	1	0	6	3.77%
<b>en couple avec enfant à charge</b>	0	1	0	0	1	0.62%
<b>Total</b>	40	24	3	0	67	42.11%

2010

<b>Homme</b>	<b>ANEF</b>	<b>P. Loire</b>	<b>Renaitre</b>	<b>P. Roanne</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>seul sans enfant à charge</b>	40	18	6	4	68	42.76%
<b>seul avec enfant à charge</b>	2	1	0	0	3	1.88%
<b>en couple sans enfant à charge</b>	5	2	2	0	9	5.66%
<b>en couple avec enfant à charge</b>	4	8	0	0	12	7.54%
<b>Total</b>	51	29	8	4	92	57.84%

Répartition homme/femme (années 2007-2008-2009-2010)

	<b>ANEF</b>	<b>P. Loire</b>	<b>Renaitre</b>	<b>P. Roanne</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>Femme</b>	179	71	12	4	266	45%
<b>Homme</b>	171	105	26	20	322	55%
<b>Total H + F</b>					588	100%

Cumul des 4 années de référence

<b>Hommes</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>Seuls sans enfant à charge</b>	45	41	65	68	219	37.24%

<b>seuls avec enfant à charge</b>	1	2	2	3	8	<b>1.36%</b>
<b>en couple sans enfant à charge</b>	6	18	4	9	37	<b>6.29%</b>
<b>en couple avec enfant à charge</b>	14	10	22	12	58	<b>9.86%</b>
<b>Total</b>					322	<b>55%</b>

<b>Femmes</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>Personne seule sans enfant à charge</b>	27	29	29	30	115	<b>19.55%</b>
<b>Personne seule avec enfant à charge</b>	26	32	38	30	126	<b>21.42%</b>
<b>Personne en couple sans enfant à charge</b>	0	5	1	6	12	<b>2.04%</b>
<b>Personne en couple avec enfant à charge</b>	4	0	8	1	13	<b>2.21%</b>
<b>Total</b>					266	<b>45%</b>

Répartition personne seule sans enfant et couple sans enfant en %

	<b>Personne seule Sans enfant</b>	<b>Couple sans enfant</b>	<b>Total %</b>
<b>Homme</b>	37.24%	6.29%	43.53%
<b>Femme</b>	19.55%	2.04%	21.59%
<b>Total %</b>	<b>56.79%</b>	<b>8.33%</b>	

Répartition personne seule avec enfant et couple avec enfant

	<b>Personne seule Avec enfant</b>	<b>Couple avec enfant</b>	<b>Total %</b>
<b>Homme</b>	1.36%	9.86%	11.22%
<b>Femme</b>	21.42%	2.21%	23.63%
<b>Total %</b>	<b>22.78%</b>	<b>12.07%</b>	

## Les ressources des bénéficiaires

Année 2007

Montant des ressources	Nb de bénéficiaire	%
- de 500 €	50	42.01%
500 à 700€	49	41.17%
700 à 1200€	18	15.12%
+ 1200€	2	1.68%
	119	100%

Année 2008

Montant des ressources	Nb de bénéficiaire	%
- de 500 €	38	27.73%
500 à 700€	54	39.41%
700 à 1200€	33	24.08%
+ 1200€	12	8.75%
<b>Total</b>	137	100%

Année 2009

Montant des ressources	Nb de bénéficiaire	%
- de 500 €	99	58.57%
500 à 700€	53	31.36%
700 à 1200€	11	6.50%
+ 1200€	6	3.55%
<b>Total</b>	169	100%

Année 2010

Montant des ressources	Nb de bénéficiaire	%
- de 500 €	90	56.60%
500 à 700€	51	32.07%
700 à 1200€	12	7.54%
+ 1200€	6	3.77%
<b>Total</b>	159	100%

Montant des ressources des bénéficiaires

	-500€	500€/700€	700€/1200€	+1200€
<b>2007</b>	42.01%	41.17%	15.12%	1.68%
<b>2008</b>	27.73%	39.41%	24.08%	8.75%
<b>2009</b>	58.57%	31.36%	6.50%	3.55%
<b>2010</b>	56.60%	32.07%	7.54%	3.77%
<b>Moyenne des 4 ans</b>	<b>46.22%</b>	<b>36%</b>	<b>13.31%</b>	<b>4.43%</b>

## Nature des ressources des bénéficiaires

2007	Ressources	Nb de bénéficiaire	%
Aides sociales	AAH	33	22.60
	API	21	14.36
	Autre minima	7	4.79
	Bourses	3	2.05
	RMI/RSA	45	30.82
Prestations sociales	ASSEDIC	11	7.53
	ASS	3	2.05
Revenus du travail	Salaire TP	8	5.47
	Salaire précaire	8	5.47
	Retraite	6	4.10
	Sans ressources	2	1.30
	<b>Total</b>	<b>146</b>	<b>100</b>

2008	Ressources	Nb de bénéficiaire	%
Aides sociales	AAH	41	27.89%
	API	21	14.28%
	Autre minima	18	12.24%
	Bourses	3	2.04%
	RMI/RSA	41	27.89%
Prestations sociales	ASSEDIC	4	2.72%
	ASS	5	3.40%
Revenus du travail	Salaire TP	5	3.40%
	Salaire précaire	4	2.72%
	Retraite	3	2.04%
	Sans ressources	2	1.36%
	<b>Total</b>	<b>147</b>	<b>100</b>

2009	Ressources	Nb de bénéficiaire	%
Aides sociales	AAH	51	30.17%
	API	12	7.10%
	Autre minima	5	2.95%
	Bourses	1	0.59%
	RMI/RSA	56	33.13%
Prestations sociales	ASSEDIC	12	7.10%
	ASS	6	3.55%
Revenus du travail	Salaire TP	7	4.14%
	Salaire précaire	13	7.69%
	Retraite	6	3.55%
	Sans ressources	0	0%
	<b>Total</b>	<b>169</b>	<b>100</b>

2010	Ressources	Nb de bénéficiaire	%
Aides sociales	AAH	40	25.15%
	API	8	5.03%
	Autre minima	3	1.88%
	Bourses	1	0.62%
	RMI/RSA	66	41.50%
Prestations sociales	ASSEDIC	12	7.54%
	ASS	3	1.88%
Revenus du travail	Salaire TP	6	3.77%
	Salaire précaire	12	7.54%
	Retraite	8	5.03%
	Sans ressources	0	0%
	<b>Total</b>	<b>159</b>	<b>100</b>

#### Récapitulatif des ressources

	2007	2008	2009	2010	Moyenne%	Moyenne%
AAH	22.60%	27.89%	30.17%	25.15%	26.45%	77.25%
API	14.36%	14.28%	7.10%	5.03%	10.19%	
A. Minima	4.79%	12.24%	2.95%	1.88%	5.46%	
BOURSES	2.05%	2.04%	0.59%	0.62%	1.32%	
RMI/RSA	30.82%	27.89%	33.13%	41.50%	33.83%	
ASSEDIC	7.53%	2.72%	7.10%	7.54%	6.22%	8.94%
ASS	2.05%	3.40%	3.55%	1.88%	2.72%	
SALAIRE TP	5.47%	3.40%	4.14%	3.77%	4.19%	13.72%
SALAIRE PRECAIRE	5.47%	2.72%	7.69%	7.54%	5.85%	
RETRAITE	4.10%	2.04%	3.55%	5.03%	3.68%	
S.RESSOU .	1.10%	1.36%	0%	0%	0.66%	0.66%

## Les prescripteurs

2007

Liste des prescripteurs	Nb de prescription	%
Associations	60	42.25%
CAF	1	0.70%
CCAS	4	2.81%
HLM	1	0.70%
HOPITAL	4	2.81%
SSD	72	50.70%
Total		%

2008

Liste des prescripteurs	Nb de prescription	%
Association	47	38.52%
CAF	2	1.69%
CCAS	6	4.91%
HLM	1	0.81%
HOPITAL	4	3.27%
SSD	57	46.72%
CLU	5	4.09%
Total	122	100%

2009

Liste des prescripteurs	Nb de prescription	%
Association	58	35.36%
CAF	0	0%
CCAS	8	4.87%
HLM	1	0.60%
HOPITAL	2	1.21%
SSD	95	57.92%
Total	164	100%

2010

Liste des prescripteurs	Nb de prescription	%
Association	58	36.47%
CAF	0	0%
CCAS	5	3.14%
HLM	1	0.68%
HOPITAL	2	1.25%
SSD	93	58.49%
Total	159	100%

### Répartition entre les prescripteurs

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	Moyenne %
<b>Association</b>	42.25%	38.52%	35.36%	36.47%	<b>38.15%</b>
<b>CAF</b>	0.70%	1.69%	0%	0%	<b>0.59%</b>
<b>CCAS</b>	2.81%	4.91%	4.87%	3.14%	<b>3.93%</b>
<b>HLM</b>	0.70%	0.81%	0.60%	0.68%	<b>0.69%</b>
<b>HOPITAL</b>	2.81%	3.27%	1.21%	1.25%	<b>2.19%</b>
<b>SSD</b>	50.70%	46.72%	57.92%	58.49%	<b>53.45%</b>
<b>CLU</b>	0%	4.09%	0%	0%	<b>1.02%</b>

## Origine des bénéficiaires des BG année : 2007

Structures sociales	Nb bénéficiaire	%
CADA	3	
CHRS	34	
Foyer éducatif	6	
Hôpital	1	
Résidence sociale	4	
ALT	4	
<b>Total 1</b>	<b>52</b>	

Autre hébergement	Nb bénéficiaire	%
Hébergement parents	19	
Hébergement tiers	16	
Hébergement urgence	9	
SDF	7	
<b>Total 2</b>	<b>51</b>	

Logement bailleur	Nb bénéficiaire	%
Bailleur public	16	
Bailleur privé	22	
<b>Total 3</b>	<b>38</b>	<b>26.95%</b>

### Origine des bénéficiaires des BG année : 2008

Structures sociales	Nb bénéficiaire	%
CADA	2	
CHRS	25	
Foyer éducatif	8	
Hôpital	1	
Résidence sociale	7	
<b>Total 1</b>	<b>43</b>	

Autre hébergement	Nb bénéficiaire	%
Hébergement parents	19	
Hébergement tiers	19	
Hébergement urgence	5	
SDF	6	
<b>Total 2</b>	<b>49</b>	

Logement bailleur	Nb bénéficiaire	%
Bailleur public	3	
Bailleur privé	34	
<b>Total 3</b>	<b>37</b>	<b>28.68%</b>

### Origine des bénéficiaires des BG année : 2009

Structures sociales	Nb bénéficiaire	%
CADA	0	
CHRS	32	
Foyer éducatif	2	
Hôpital	2	
Résidence sociale	6	
<b>Total 1</b>	<b>42</b>	

Autre hébergement	Nb bénéficiaire	%
Hébergement parents	17	
Hébergement tiers	19	
Hébergement urgence	13	
SDF	11	
<b>Total 2</b>	60	35.50%

Logement bailleur	Nb bénéficiaire	%
Bailleur public	25	
Bailleur privé	42	
<b>Total 3</b>	67	39.96%

Origine des bénéficiaires des BG année : 2010

Structures sociales	Nb bénéficiaire	%
CADA	0	
CHRS	24	
Foyer éducatif	1	
Hôpital	0	
Résidence sociale	5	
<b>Total 1</b>	30	18.86%

Autre hébergement	Nb bénéficiaire	%
Hébergement parents	21	
Hébergement tiers	32	
Hébergement urgence	11	
SDF	12	
<b>Total 2</b>	75	47.16%

Logement bailleur	Nb bénéficiaire	%
Bailleur public	26	
Bailleur privé	28	
<b>Total 3</b>	54	33.96%

Répartition entre mode d'hébergement et de logement

	Structures Sociales	Hébergement	Logement bailleurs Public et privé
2007	36.87%	36.17%	26.95%
2008	33.33%	37.98%	28.68%
2009	24.85%	35.50%	39.96%
2010	18.86%	47.16%	33.96%
<b>Moyenne des 4 ans</b>	<b>28.47%</b>	<b>39.20%</b>	<b>32.38%</b>

## Répartition des BG par bailleur

Répartition des baux glissants selon les bailleurs

	Bailleurs sociaux	Bailleurs privés	Association
2007	92.46%	4.10%	3.43%
2008	93.38%	1.47%	5.14%
2009	91.12%	1.77%	5.33%
2010	92.48%	3.14%	4.40%
<b>Moyenne sur 4 ans</b>	<b>92.35%</b>	<b>2.62%</b>	<b>4.57%</b>

2007

Bailleurs publics/privés Associations	Nb de bénéficiaire	%
ALLIANDE	2	1.38%
ASL	6	4.16%
BATIR ET LOGER	17	11.80%
CITE NOUVELLE	47	32.63
DURY	1	1.38%
HMF	7	4.86%
LE TOIT FOREZIEN	5	3.47%
LOIRE HABITAT	24	16.66%
OPAC	16	11.11%
ROANNE HABITAT	3	2.08%
SCI CETAPLA	1	1.38%
SCI SAMARA	1	1.38%
BAUX PRIVES	1	1.38%
TOIT FAMILIAL	4	2.77%
METROPOLE H	8	5.55%
SODIHA	1	1.38%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100</b>

Répartition des BG par bailleur année : 2008

Bailleurs publics/privés Associations	Nb de bénéficiaire	%
ALLIANDE	1	0.75%
ASL	4	3.25%
BATIR ET LOGER	14	10.60%
CITE NOUVELLE	34	25.75%
CN+ICF+OPHLL	3	3.03%
HMF	4	3.03%
LE TOIT FOREZIEN	2	1.51%
LOIRE HABITAT	17	12.87%
OPAC	7	5.30%
ROANNE HABITAT	2	1.51%
CALL PACT	1	0.75%
SCI SAMARA		
BAUX PRIVES	1	0.75%
TOIT FAMILIAL	3	3.03%
ASF	1	0.75%
METROPOLE H	38	28.78%
<b>Total</b>	<b>132</b>	<b>100</b>

Répartition des BG par bailleur et par année : 2009

Bailleurs publics/privés Associations	Nb de bénéficiaire	%
ALLIANDE	1	0.65%
ASL	2	1.30%
BATIR ET LOGER	23	15.03%
CITE NOUVELLE	56	36.60%
METROPOLE H	5	3.26%
HMF	7	4.57%
LE TOIT FOREZIEN	10	6.53%
LOIRE HABITAT	28	18.30%
OPAC ST CHAMOND	12	7.84%
ROANNE HABITAT	1	0.65%
SCI CETAPLA		
SCI SAMARA		
BAUX PRIVES	1	0.65%
TOIT FAMILIAL	2	1.30%
OPHLM FIRMINY		
AUTRE	5	3.26%
<b>Total</b>	<b>153</b>	<b>100</b>

Répartition des BG par bailleur et par année : 2010

Bailleurs publics/privés Associations	Nb de bénéficiaire	%
ALLIANDE	2	1.26%
ASL	5	3.16%
BATIR ET LOGER	20	12.65%
CITE NOUVELLE	53	33.54%
DURY		
HMF	6	3.79%
LE TOIT FOREZIEN	10	6.32
LOIRE HABITAT	25	15.82%
OPAC ST CHAMOND	13	8.22%
ROANNE HABITAT	2	1.26%
SCI CETAPLA		
SCI SAMARA		
BAUX PRIVES	4	2.53%
TOIT FAMILIAL	1	0.63%
METROPOLE H	10	6.32%
OPAC FIRMINY	3	1.89%
AUTRE	4	2.53%
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>100%</b>

### Les principaux logeurs de Baux glissants

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>Moyenne%</b>
<b>Bâtir et Loger</b>	11.80%	10.60%	15.03%	12.65%	<b>12.52%</b>
<b>Cité Nouvelle</b>	32.63%	25.75%	36.60%	33.54%	<b>32.13%</b>
<b>Loire Habitat</b>	16.66%	12.87%	18.30%	15.82%	<b>15.91%</b>
<b>OPAC (s)</b>	11.11%	5.30%	7.84%	10.11%	<b>8.59%</b>
<b>Métropole Habitat</b>	5.55%	28.78%	3.26%	6.32%	<b>10.97%</b>
<b>Toit Familial</b>	2.77%	3.03%	1.30%	0.63%	<b>1.93%</b>
<b>Toit Forézien</b>	3.47%	1.51%	6.53%	6.32%	<b>4.45%</b>

## Type de logement

Type de logement 2007	Nb de bénéficiaire	%
T1	37	25.34%
T2	45	30.82%
T3	45	30.80%
T4	13	8.90%
T5	5	3.44%
T6	1	0.64%
<b>Total</b>	<b>146</b>	<b>100</b>

### Type de relogement : 2008

Type de logement	Nb de bénéficiaire	%
T1	28	20.74%
T2	48	35.55%
T3	44	32.59%
T4	12	8.88%
T5	3	2.22%
T6	0	0%
<b>Total</b>	<b>135</b>	<b>100</b>

### Type de relogement: 2009

Type de logement	Nb de bénéficiaire	%
T1	30	18.29%
T2	62	37.80%
T3	51	31.09%
T4	15	9.14%
T5	4	2.43%
T6	2	1.21%
<b>Total</b>	<b>164</b>	<b>100</b>

### Type de relogement : 2010

Type de logement	Nb de bénéficiaire	%
T1	19	13.19%
T2	27	18.75%
T3	75	52.08%
T4	16	11.11%
T5	5	3.47
T6	2	1.38%
<b>Total</b>	<b>144</b>	<b>100%</b>

### Répartition type de logement

	T1	T2	T3	T4	T5	T6
<b>2007</b>	25.34%	30.82%	30.80	8.90%	3.44%	0.64%
<b>2008</b>	20.74%	35.55%	32.59%	8.88%	2.22%	0%
<b>2009</b>	18.29%	37.80%	31.09%	9.14%	2.43%	1.21%
<b>2010</b>	13.19%	18.75%	52.08%	11.11%	3.47%	1.38%
<b>Moyenne 4 ans</b>	<b>19.39%</b>	<b>30.73%</b>	<b>37.14%</b>	<b>9.50%</b>	<b>2.89%</b>	<b>0.80%</b>

## Durée des baux glissants par opérateur

### ANEF

Année\durée	0 à 6mois	7 à 12 mois	13 à 18 mois	19 à 24 mois	Plus de 24 mois
2008	6	31	2	0	0
2009	9	37	6	1	1(47M)
2010	2	34	9	1	0
Totaux	17	99	17	2	1

### PACT LOIRE

Année\durée	0 à 6mois	7 à 12 mois	13 à 18 mois	18 à 24 mois	Plus de 24 mois
2008	0	14	2	1	0
2009	0	3	0	0	0
2010	0	8	3	0	2 (38 et 47 M)
Totaux	0	25	5	1	2

### PACT ROANNAIS

Année\durée	0 à 6mois	7 à 12 mois	13 à 18 mois	18 à 24 mois	Plus de 24 mois
2008	0	2	1	0	0
2009	0	5	1	0	0
2010	0	2	0	0	0
Totaux	0	9	2	0	0

### RENAITRE

Année\durée	0 à 6mois	7 à 12 mois	13 à 18 mois	18 à 24 mois	Plus de 24 mois
2008	0	6	0	0	0
2009	0	2	1	1	1 (25M)
2010	1	3	1	1	1 (25m)
Totaux	1	11	2	2	2

## Durée des baux glissants (tout opérateur confondu)

Année\durée	0 à 6 mois	7 à 12 m	13 à 18 m	19 à 24 m	+ de 24 m
2008	6	53	5	1	0
2009	9	47	8	2	2
2010	3	47	13	2	3
Cumul des 3 années	18	147	26	5	5
Cumul exprimé en %	9	73	12,9	2,5	2,5

Durée moyenne d'un bail glissant exprimé en mois par opérateur.

Opérateur\année	2008	2009	2010	Moyenne cumulée pour les 3 années
ANEF	8,7	9,6	10,2	9,6
PACT LOIRE	9,8	8,6	16,2	12,24
RENAITRE	10,3	15,2	13	12,8
PACT ROANNAIS	11,3	9,3	9	9,8
Moyenne des 4 opérateurs	9,33	9,94	11,6	10,32

Nombre de baux glissés/baux en cours dans l'année :

	ANEF	PACT LOIRE	RENAITRE	PARCTE ROANNAIS	Cumul des 4 opérateurs
2008	39/82	17/42	6/11	3/6	65/139
2009	54/99	3/53	5/8	6/6	68/166
2010	46/93	13/51	7/10	2/4	68/158
Cumul des 3 années	139/274	33/144	18/29	11/16	201/463
ratio <sup>53</sup>	0,51	0,23	0,62	0,69	0,43

Baux non glissés en 2010, reportés dans la file active 2011 :

opérateur\durée	0 à 6 mois	7 à 12 mois	13 à 18 mois	18 à 24 mois	Plus de 24 mois	Durée moyenne en mois
ANEF	24	14	9	1	0	7,2 mois
PACT LOIRE	6	5	5	11	9	20 mois
RENAITRE	1	2				6,6 mois
PACT ROANNAIS	2					3 mois

<sup>53</sup> Quand le ratio est supérieur ou égal à 0,5 cela signifie que plus de la moitié des baux en cours ont glissé dans l'année, ce qui semble être le minimum requis pour instaurer une régularité permettant le renouvellement des effectifs dans le dispositif.

