



REFERENTIEL REGIONAL DE LA SOUS-LOCATION A BAIL GLISSANT DANS LE PARC HLM

PRÉAMBULE

En mars 2010, un groupe de travail a été mis en place conjointement par l'USH, la FNARS, l'URIOPSS et l'URHAJ de la région Centre. Ce groupe de travail, composé d'une vingtaine de personnes associées, sur une base paritaire, représentants des bailleurs sociaux, des organismes d'hébergement et de logement adapté de l'ensemble des départements de la région Centre. Il a travaillé sur la problématique des personnes en difficultés sociales, avec pour ambition de faire se rencontrer les acteurs et surtout de co-produire entre bailleurs et acteurs de l'hébergement des outils facilitant l'accès au logement de droit commun des publics les plus fragilisés.

Un premier outil partagé d'évaluation des situations pour l'accès au logement autonome a été élaboré. Il vise à faciliter les sorties des structures d'hébergement ou de logement adapté vers le logement autonome, à travers la proposition d'une définition commune des ménages aptes à occuper un logement autonome.

Un deuxième outil concerne La sous-location avec bail glissant qui vise à permettre l'accès au logement à des personnes en voie d'insertion par une phase transitoire destinée à développer un « savoir-habiter » avant l'accès direct au logement.

Le présent référentiel s'insère dans la démarche du groupe de travail visant à fluidifier l'accès au logement autonome. Il a pour objet de définir conjointement les principes généraux du dispositif de sous-location à bail glissant et de favoriser un partenariat étroit et contractualisé entre bailleurs sociaux, organismes agréés et bénéficiaires du bail glissant.

Celui-ci sera accompagné de propositions d'outils opérationnels permettant une mise en application adaptée aux spécificités de chaque territoire.

I – Pour une conception partagée de la sous-location à bail glissant

Le dispositif de sous-location doit être une solution transitoire permettant à des ménages ne pouvant accéder directement à un logement de droit commun, d'être accompagnés pour devenir locataires dès que les objectifs tripartites fixés à l'entrée dans le dispositif sont atteints. L'accompagnement repose sur l'apprentissage du « savoir-habiter ».

La sous-location comporte deux étapes majeures :

- la signature d'un contrat de sous-location avec objectif de glissement de bail, entre l'association et le bénéficiaire.
- la signature d'un contrat de location entre le bailleur social et le ménage lorsque le glissement du bail est effectif.



II - Les principales étapes de la sous-location à bail glissant

2.1 – Le diagnostic social partagé

L'opportunité de recourir à la sous-location à bail glissant suppose la réalisation préalable d'un diagnostic social partagé de la situation, à partir de l'analyse des critères issus de la grille d'analyse des situations¹. En effet, le recours à ce dispositif ne doit pas se faire en fonction du seul critère économique mais au regard de critères liés aux aptitudes du ménage, à ses capacités à vivre dans son logement et avec son environnement. Il va permettre de savoir si le recours au bail glissant est nécessaire. Ce diagnostic partagé permettra d'établir les objectifs à atteindre par le sous-locataire en vue du glissement de bail.

2.2 - Entrée dans le dispositif

L'entrée dans le dispositif est conditionnée à l'attribution d'un logement en sous-location par la Commission d'Attribution Logement (CAL) du bailleur après partage des conclusions du diagnostic social.

En cas d'acceptation, un contrat de location entre le bailleur social et l'association est signé.

Parallèlement, un contrat de sous-location est conclu entre l'association et le sous-locataire.

Un document tripartite annexe doit préciser les engagements réciproques de chacun, les objectifs à atteindre en vue du glissement de bail et les moyens mis en œuvre pour y parvenir.

Il est souhaitable que le bailleur ne demande pas de dépôt de garantie à l'association. Le dépôt de garantie sera alors réglé par le ménage occupant au moment du glissement de bail.

2.3 - La mobilisation des acteurs et le suivi de la sous-location

Le bailleur et l'association désignent un référent au sein de chacune de leur structure pour permettre une meilleure connaissance du dossier et échanger plus facilement sur la situation du ménage.

Le décret n°2010-1564 du 15 décembre 2010 prévoit que l'association doit organiser un temps d'échange sous forme d'entretien avec le bailleur et le sous-locataire. Cet examen périodique contradictoire doit avoir lieu tous les 6 mois, à compter de la date de signature du bail de sous-location. Cet entretien a pour objectif de préparer le glissement de bail.

-
- ¹ En 2010, l'USH, la FNARS, l'URHAJ et l'URIOPSS Centre ont piloté l'élaboration d'un outil co-produit entre bailleurs et acteurs de l'hébergement visant à faciliter l'accès au logement de droit commun des publics les plus fragilisés. Une grille d'analyse des situations pour l'accès à un logement autonome a ainsi été réalisée. Cette grille est un outil d'aide à l'évaluation pour analyser le parcours réalisé par la personne hébergée, au regard de différents indicateurs qualitatifs :
- La capacité à gérer son budget
 - La capacité à occuper/utiliser son logement
 - La capacité à vivre avec son environnement

Elle est remplie par le référent de la structure d'hébergement en concertation avec le ménage qui la signera. Une synthèse de l'évaluation sur la base des critères est transmise à l'organisme, la forme du document est en cours de discussion selon les territoires.



2.4 - Evolution du contrat de sous-location

Le contrat de sous-location a vocation à s'effacer au profit du glissement de bail.

a) Glissement du bail

Lorsqu'un **diagnostic social partagé** a confirmé que les objectifs en vue du glissement de bail sont atteints, l'association transmet au bailleur social la demande de glissement de bail. Le bailleur social émet un avis sur cette demande. Si les deux parties sont d'accord, la demande de glissement de bail est présentée à la Commission d'Attribution des Logements (C.A.L) du bailleur.

Après accord de la C.A.L, le contrat de location entre le bailleur social et le locataire peut être conclu. Le contrat de sous-location devient alors caduc.

b) Renouvellement du contrat de sous-location

Si les objectifs en vue du glissement de bail ne sont pas atteints au terme de la période convenue, le contrat de sous-location à bail glissant peut être reconduit sur une période déterminée avec le ménage et le bailleur du fait de difficultés non résolues ou objectifs non atteints et nécessitant, par conséquent, le maintien de l'accompagnement.

c) La fin du contrat de sous-location

Si les objectifs en vue du glissement de bail ne sont pas atteints au terme de la période maximale de la sous-location (définie au préalable), l'association délivre un congé au sous-locataire ou résilie le contrat de sous-location. Dans ce cas, le sous-locataire devra restituer le logement à l'association, libre de toute occupation et en bon état.

À défaut de libérer les lieux, il s'expose à ce qu'une expulsion soit prononcée par le tribunal d'instance et à être condamné au paiement d'indemnités d'occupation à l'association.

S'il s'avère que la sous-location à bail glissant n'est pas adaptée à la situation du ménage, il conviendra de réfléchir à la mise en œuvre de dispositifs plus adéquats ou de l'orienter vers un mode d'habitat plus adapté.

d) Le congé du sous-locataire

Le sous-locataire peut donner congé à tout moment en respectant un délai de préavis qui est de un ou trois mois en fonction de sa situation.

Le délai de préavis de l'association, locataire principal, pourra être négocié avec le bailleur pour harmoniser les durées de préavis entre bail principal et sous-location.



III – Les engagements des acteurs

Les bailleurs sociaux et les associations s'engagent à collaborer aux différentes étapes de la sous-location pour plus d'efficacité au bénéfice des ménages.

Ils s'informent mutuellement de l'évolution du projet et des difficultés rencontrées.

3.1 – Les engagements de l'association

Elle a pour missions :

- d'engager avec le sous-locataire un accompagnement social visant à ce qu'il acquière l'autonomie nécessaire dans la gestion de sa situation globale afin de devenir locataire en titre sous réserve de l'obtention du financement de cet accompagnement;
- de rencontrer le sous-locataire à des échéances régulières afin de travailler avec lui son projet logement ;
- d'aider le ménage dans la réalisation des objectifs assignés à la sous-location en perspective du glissement de bail.

3.2 – Les engagements du bailleur

Le bailleur social s'engage :

- à proposer à la sous-location un logement adapté aux besoins de la famille
- à respecter la confidentialité des informations concernant le ménage ;
- à informer l'association en cas de problèmes liés à l'occupation du logement par le sous-locataire dès leur survenance ;
- à signer un bail direct au nom du sous-locataire à l'issue de la période conventionnelle du bail initial, si les objectifs sont atteints et sous réserve de validation par la commission de sous-location quand elle existe, sous réserve d'acceptation par la C.A.L. du bailleur.

3.3 – Les engagements réciproques – association/bailleur

L'association et le bailleur s'engagent à collaborer sur l'évolution du projet d'accompagnement du ménage.

Ils s'engagent, en cas de difficulté, à soumettre le litige à une instance de médiation pré-identifiée parmi les instances existantes sur le territoire, comme la commission de sous-location dans le Loiret,

3.4 – Les engagements du sous-locataire

Il remplit les conditions administratives et réglementaires pour accéder à un logement social et s'engage à respecter ses obligations locatives, notamment :

- Le paiement régulier du loyer et des charges à l'échéance convenue ;
- L'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 ;
- Le respect du voisinage.

Le sous-locataire s'engage également à mettre tout en œuvre pour la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de sous-location en vue du glissement de bail.



IV- Partage des risques locatifs

La sous-location avec bail glissant a pour objectif de vérifier la capacité d'un ménage à accéder à un logement ordinaire, grâce à l'accompagnement social effectué par l'association locataire principal. Afin d'assurer un équilibre entre l'organisme Hlm qui assure la gestion immobilière et l'association qui effectue l'accompagnement social, les bailleurs sociaux et les associations peuvent se mettre d'accord pour utiliser les mesures suivantes en fonction du contexte :

- Prévoir la rétrocession par le bailleur à l'association, d'une partie des frais de gestion.
- Mettre en place des règles spécifiques pour le paiement des loyers et de l'APL,
- Supprimer la caution demandée à l'association et ne conserver que le dépôt de garantie demandé au ménage lors du glissement de bail
- S'engager à faire glisser le bail lorsque le plan d'apurement des dettes du ménage est respecté,
- Harmoniser les durées de préavis entre bail principal et sous-location,
- Confier une mission de médiation à une instance départementale existante pré-identifiée.
- Partager la prise en charge de la remise en état du logement quand elle est nécessaire

V- Les droits de la personne

La personne est informée de ses droits et de sa situation à chaque étape. Elle s'engage librement. Elle signe le contrat de sous-location qui mentionne ses obligations et ses ses droits en tant que sous-locataire.

Une convention tripartite entre le bailleur Hlm, l'association et la personne logée, rappelle les objectifs de la sous-location à bail glissant, les engagements de chaque partie et les modalités contradictoires d'examen de la situation de la personne.

La personne signe un contrat de location au moment du glissement de bail.

En cas de conflit, la personne accompagnée peut faire appel à une instance de médiation, quand elle existe, ou à une personne ressource jouant le rôle de médiateur avec les usagers des associations d'hébergement et d'insertion.

ANNEXES : Exemples de dispositifs existants (*envoi ultérieur*)

- Dispositif de suivi de la démarche de sous-location : commission de sous-location et mise en place d'une médiation locative dans le Loiret
- Mise en place d'une convention tripartite formulant les engagements de chacun des acteurs (exemples du Loiret, de l'Indre et Loire, de l'Eure et Loir).
- Mise en place d'un dispositif de sous-garantie par le FUL dans le Loiret
- Charte départementale signée (37 et 45)