

L'intermédiation locative : le bail « glissant », clé d'accès à un logement autonome

PROPOS REMIS EN FORME PAR LUC THOLOMÉ À PARTIR D'UNE CONTRIBUTION ÉCRITE

Le bail « glissant » permet à des ménages en état de grande précarité d'accéder à un logement décent et de s'y maintenir de manière durable, tout en garantissant au propriétaire le paiement régulier du loyer et une gestion en bon père de famille, moyennant la médiation d'un tiers et l'accompagnement technico-social avec le ménage.

Rencontre avec Stephan Lux, Directeur de l'association de promotion du logement Habitat-Service¹ à Liège, une APL qui pratique le bail « glissant » depuis une vingtaine d'années². En 2015, 16 logements ont fait l'objet d'un bail de ce type³.

Stéphan Lux : Le bail « glissant » est une formule par laquelle notre service prend en location des logements, en signant un mandat de gestion d'un an, pour les attribuer à des personnes en situation précaire. Le bénéficiaire conclut alors avec le service une convention d'occupation précaire pour une durée de six mois, pendant laquelle il bénéficiera d'un accompagnement social intensif, négocié et personnalisé en fonction des demandes. Cette période pourra, le cas échéant, être prolongée à deux reprises, d'une durée chaque fois de

trois mois. À ce terme et quand les objectifs de l'accompagnement social sont atteints, le bail « glisse » : l'occupant signe alors directement avec le propriétaire un contrat de bail de résidence principale, devenant alors locataire en titre. La mission du service s'achève à ce moment : il se retire et le contrat d'occupation précaire, tout comme l'accompagnement, prennent fin⁴.

Luc Tholomé : Quel est l'avantage du système du bail « glissant » ?

S.L. Cette formule permet un accès immédiat et durable à une habitation pour des personnes à faibles revenus, sans logement ou mal logées. Le logement est destiné à devenir le toit définitif de l'intéressé, après une phase temporaire d'apprentissage à la gestion autonome des lieux. Pour ce faire, un accompagnement est prodigué à l'occupant durant cette période de transition, ce qui a également pour effet de rassurer le propriétaire. En contrepartie, le propriétaire apporte sa contribution financière au mécanisme, puisqu'il consent à ce que soit déduit du loyer un pourcentage de 15%.

« D'abord, assurer le droit au logement pour tous, puis inférer les conditions de sa réalisation »

L.T. Quel est le public cible que vous tentez de loger ?

S.L. Le bail « glissant » est un outil qui s'adapte bien à la situation des personnes qui ont vécu une période d'instabilité importante par rapport au logement, s'exprimant

par une grande précarité financière, sociale, de santé, de santé mentale...

Ces personnes, au moment de la signature du contrat, ne sont pas en capacité de s'occuper de leur logement en bon père de famille. Elles ont besoin de passer par un accompagnement social intensif.

Le bail « glissant » peut donc concerner un public potentiellement très large, allant du ménage insolvable, occupant un emploi précaire ou à temps partiel, aux personnes ayant connu une longue période d'errance.

L.T. Quels sont les principaux atouts du bail « glissant » ?

S.L. Le bail « glissant » représente un outil intéressant de fluidification des parcours résidentiels, de l'hébergement vers le logement. Dans un contexte marqué par la pénurie de logements de qualité et financièrement accessibles, en particulier dans les zones tendues, il permet de capter une offre locative supplémentaire à destination des ménages défavorisés et de développer une plus grande mixité sociale.

Le bail « glissant » apporte également une sécurisation financière et comportementale, puisque notre service se substitue à l'occupant en cas de défaut de paiement des loyers, grâce à l'accompagnement social et à la présence d'un tiers médiateur en cas de conflit ou de troubles de jouissance.

« L'humain est au cœur du bail « glissant » »

Du point de vue du public, le bail « glissant » est profitable en ce qu'il permet un accès facilité au logement et surtout la pérennité de l'occupation, puisque l'occupant a vocation à devenir le locataire en titre à l'issue de la période d'intermédiation. L'accompagnement social déployé permet de soutenir l'occupant dans l'appropriation de son logement. L'humain est au cœur du dispositif.

¹ <http://www.habitat-service.be/>

² Cf. « Le bail glissant, coup de pouce à l'autonomie du locataire », Entretien avec Florence PRICK, *Echos Log.*, 1995/4 & 5, pp.72 et 73.

³ <http://www.habitat-service.be/sites/default/files/Rapport%20d'activite%20C3%A9s%202015%20HS.pdf>, p.5

⁴ Depuis peu, une réflexion est en cours au sein de la fédération RApEL, pour évaluer la pertinence de cette construction juridique de superpositions de contrats de droit public. L'alternative étudiée est la location/sous-location.

Enfin, la période d'occupation précaire précédant le glissement du bail est mise à profit pour réaliser l'accès aux différents droits sociaux ou administratifs, tels que les demandes d'aides au logement, de revenu de remplacement ou de titre de séjour.

L.T. Le bail « glissant » représente-t-il une solution satisfaisante ?

S.L. Pour les personnes marginalisées, ayant connu un long parcours d'errances, il permet d'accéder directement au logement et de s'y maintenir de manière durable moyennant un accompagnement social intensif et pluridisciplinaire.

Dans la prise en charge de la grande exclusion dans des nouveaux projets comme Housing First⁵ par exemple, un changement de paradigme s'opère : on postule d'abord le droit inconditionnel au logement pour tous, et on infère ensuite les conditions de sa réalisation, par le biais de la solvabilisation, de l'accompagnement social, de l'adaptation spatiale du logement... Cette nouvelle approche « horizontalise » la relation avec le ménage, puisqu'elle substitue à la vérification de l'atteinte d'objectifs préalables, la recherche de solutions d'accompagnement sur mesure susceptibles de le stabiliser dans le logement.

Il existe cependant un risque de recours systématique au dispositif pour les personnes en situation de précarité, là où la réponse par défaut devrait être le logement public. Le bail « glissant » ne doit pas devenir le mode privilégié d'accès au logement pour les ménages pauvres et ne peut se substituer à une politique volontariste de construction de logements locatifs très sociaux. Lorsqu'elles sont économiquement fragiles et insuffisamment outillées, les associations peuvent être mises en difficulté.

Cette déresponsabilisation ne concerne pas seulement les bailleurs, mais également les acteurs de l'intervention sociale. Au fil du développement du dispositif d'intermédiation locative, certains services sociaux publics tendent à se désengager du suivi des ménages logés via un bail « glissant » au motif que leur accompagnement serait déjà réalisé par des équipes dédiées. Or, ces prises en charge n'ont ni les mêmes objectifs, ni le même périmètre : accès aux droits et accompagnement généraliste pour la première, focalisation sur l'appropriation du logement pour la seconde. Ces deux champs sont, en tout état de cause, complémentaires et doivent être articulés.

Le ménage ne bénéficie pas des aides personnelles au logement (ADEL) dans



la mesure où il n'existe pas de relation de location pérenne. Par contre, dans le cadre d'une occupation précaire, il peut bénéficier des allocations du Fonds du Logement wallon.

Par ailleurs, il ne bénéficie pas d'un droit de maintien plénier dans les lieux. En cas de désaccord entre l'association et le bailleur sur l'opportunité du glissement de bail, le ménage peut être déchu de son droit de maintien. A défaut de trouver un logement dans l'urgence, le ménage risque de se retrouver en rue. Le ménage, à cause de cette insécurité juridique, risque dès lors de devenir la victime d'un mécanisme sensé être un tremplin vers un mieux-être global.

Pour finir, la durée totale de la période d'occupation précaire n'est pas réglementée. Pour le service qui accompagne, il existe dès lors le risque de succomber à la tentation de laisser un ménage longtemps « prisonnier » d'une construction contractuelle précaire.

La dernière limite à laquelle se heurte la mise en œuvre du bail « glissant » concerne l'accompagnement social. Il arrive fréquemment que les ménages accompagnés dans le cadre du bail « glissant » nécessitent un accompagnement intensif, prenant non seulement en compte la dimension matérielle, juridique et sociale du logement, mais également d'autres problématiques telles que la santé, l'emploi, la perte d'autonomie... Actuellement, seules les mesures d'accompagnement social associées aux APL permettent de répondre à ces besoins multiples, tout en sachant que le

financement actuel des APL ne permet pas de dépasser l'accompagnement de vingt ménages simultanés.

Les autres acteurs de l'insertion par le logement manquent de financements pour assurer le taux d'encadrement socio-éducatif adéquat et l'ingénierie requise pour organiser un partenariat performant autour de la personne, à moins de faire des choix financiers importants.

De plus, lier l'accompagnement social à un dispositif ou à un statut d'occupation ne permet pas de l'adapter aux besoins effectifs du ménage qui peuvent fluctuer dans le temps : ce dernier peut en effet nécessiter un suivi même une fois la période d'intermédiation locative révolue. Par ailleurs, des difficultés subsistent pour créer des passerelles solides avec les partenaires extérieurs, garants d'une guidance à long terme du ménage parfois nécessaire.

L.T. Si le bail « glissant » faisait l'objet d'une consécration législative, quelles seraient les conditions principales de sa réussite ?

S.L. Un agrément relatif à l'intermédiation locative nécessite que les organismes qui pratiqueront le bail « glissant » disposent des compétences et de la solidité financière pour assurer un accompagnement social intensif. —

⁵ Voir dans ce même numéro les articles consacrés à Housing First (Ndlr)