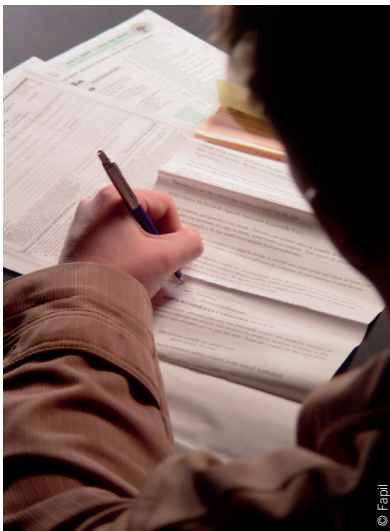




## FICHE EXPÉRIENCE

n°11

### Le bail glissant dans le parc privé pour les jeunes, par l'AIVS du Pact de l'Est parisien



**PACT de l'Est Parisien - AIVS**  
54-56 avenue du Président Wilson  
93 100 Montreuil  
Tél. : 01.49.88.46.80  
▶ [contact@pact93-94.org](mailto:contact@pact93-94.org)  
[www.pact93-94.org](http://www.pact93-94.org)

**Organisme porteur du projet :** Le PACT de l'Est Parisien est une association loi 1901 spécialisée dans l'amélioration de l'habitat, née de la fusion du PACT Val de Marne et du PACT Seine-Saint-Denis. Historiquement rattaché au Pact 94, le service AIVS® a été mis en place en 2000 pour créer une offre de logements privés à vocation sociale. Ce projet répond à un constat de l'INSEE : en 1999, le Val-de-Marne disposait de 40 000 logements vacants pour 37 000 demandes de logement social. Aujourd'hui, l'AIVS® gère 177 logements selon différents modes d'intermédiation locative : bail à réhabilitation, location, sous-location et mandat de gestion. Elle accompagne une centaine de ménages.

#### Contexte du projet

Le PACT de l'Est Parisien a été sollicité par le Conseil Général du Val-de-Marne dans le cadre de son projet expérimental « ROAD 94 », initié en 2010 visant à accompagner des jeunes vers l'autonomie. Ces jeunes ont entre 16 et 21 ans et sont suivis par l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance). Ils peuvent être en situation d'emploi ou de formation (contrats professionnels, apprentissage) mais rencontrent souvent des difficultés d'accès au logement et sont généralement hébergés dans des foyers. Pour leur permettre d'accéder à un logement pérenne adapté à leur situation, le bail glissant est expérimenté dans le Val-de-Marne. Le propriétaire bailleur, l'AIVS® et le jeune signent une convention tripartite : l'AIVS®, locataire en titre, sous-loue dans un premier temps le logement au jeune jusqu'à ce que sa situation soit suffisamment stable pour que le bail « glisse » au profit du jeune, qui devient alors locataire de droit commun.

#### Montage du projet

Le dispositif repose sur le partenariat entre le PACT et le Conseil Général du Val-de-Marne. Entre décembre 2013 et août 2014, le PACT a signé 4 conventions tripartites.

▶ **Aspects techniques :**

Le PACT reçoit du Conseil Général une liste de jeunes susceptibles d'adhérer au projet de bail glissant, puis recherche des studios auprès de bailleurs privés en leur expliquant le projet. Si un propriétaire adhère, le PACT organise une visite du logement avec le jeune et son éducateur. Si le jeune accepte le logement, une première rencontre est organisée avec le propriétaire, le Pact de l'Est parisien et son éducateur. Suite à cette rencontre et si les trois parties sont d'accord, l'AIVS® met en place le bail glissant.

▶ **Aspects sociaux :**

Ce dispositif vise à prévenir et faciliter la sortie brutale de l'ASE pour des jeunes qui ont connu un accompagnement social et financier important pendant plusieurs années. A 21 ans, ces jeunes font parfois face à des situations très difficiles. L'objectif est alors de leur permettre d'entrer dans le logement avant leurs 20 ans pour leur offrir un an d'adaptation et une continuité dans leur parcours d'insertion.

▶ **Aspects financiers :**

Les jeunes sont tous en contrats professionnels avec promesse d'embauche à terme. En moyenne, ces locataires ont des revenus équivalents à 70 % du SMIC, soit 765 €, et perçoivent une allocation logement maximale de 342 €. Les loyers, d'en moyenne 500 € HC sont négociés par le PACT avec les propriétaires. Les locataires ont un reste à vivre d'environ 20 €/UC/jour.

▶ **Partenariat :**

Le Conseil Général du Val-de-Marne finance le PACT selon 3 axes :

- Pour la captation des logements : 1 000 €/logement
  - Pour le suivi social : 1 900 €/jeune
  - Pour la Gestion Locative Adaptée : 1 100 €/logement/an
- Objectif : 10 nouveaux logements en bail glissant par an.



*Bien encadré, le bail glissant permet l'accès à un logement pérenne et la construction d'une relation de confiance entre le locataire et le propriétaire.*



## Fiche d'identité du projet

### CALENDRIER DU PROJET

A partir de la signature de la convention tripartite, la procédure « type » (la plus rapide) du bail glissant est de 12 mois dans le cadre de ce partenariat :

- ▶ **A 6 mois** : réunion avec le Conseil Général 94 pour évaluer la situation ;
- ▶ **A 9 mois** : 2<sup>e</sup> réunion pour évaluer si le jeune est « prêt » au glissement du bail.
  - Si le jeune est prêt : glissement du bail 3 mois après.
  - Si le comité considère qu'un temps de réflexion supplémentaire est nécessaire : une 3<sup>e</sup> réunion est programmée à 3 mois, laissant du temps au jeune pour stabiliser sa situation. Les freins au glissement peuvent être de différents ordres : relations de voisinage difficiles, irrégularité dans le paiement du loyer ou des factures, manque d'assiduité au travail...
  - Si le glissement est considéré comme impossible car le locataire n'est pas en mesure d'assurer les engagements pris dans le contrat tripartite, une solution d'hébergement devra être trouvée et le Conseil Général poursuivra l'accompagnement.
- ▶ Enfin, au-delà des 12 mois, un délai supplémentaire pourra être accordé à titre exceptionnel si les partenaires observent que le locataire est dans une bonne dynamique mais qu'il a besoin de plus de temps pour parvenir à apaiser sa situation.

### ZOOM SUR LE BAIL GLISSANT :

- ▶ Créé par la loi Besson du 31 mai 1990, le bail glissant est un outil d'insertion par le logement qui vise l'autonomie des ménages en difficulté à travers un parcours d'apprentissage accompagné, initié par un diagnostic social.
- ▶ S'inscrivant dans une logique de parcours résidentiel, il permet au ménage d'accéder à un logement de droit commun et à un statut de locataire (loi 1989).
- ▶ Pour permettre le « glissement », le ménage devra assumer ses obligations locatives, (payer le loyer, entretenir son logement et respecter les règles de voisinage, etc.).
- ▶ Selon le décret du 15 décembre 2010, un examen périodique doit être fait tous les 6 mois, selon besoin, pour réajuster les actions d'accompagnement et fixer des objectifs intermédiaires.
- ▶ Habituellement, les associations d'insertion par le logement signent des baux glissants avec les bailleurs sociaux publics. Elles y opposent deux freins principaux : les bailleurs sont souvent réticents au glissement, qui intervient rarement dans les délais prévus, et le risque locatif pèse entièrement sur l'association.



## Les éléments clés

### A RETENIR

- ▶ Avant le glissement, le PACT gère le logement en location/sous-location. Il existe donc 3 contrats : un contrat de location, un contrat de sous location et le contrat tripartite. Au moment du glissement, le propriétaire peut choisir entre la gestion directe ou le mandat de gestion via le PACT. S'il opte pour le mandat, le Conseil général du Val-de-Marne s'engage à financer une partie de la gestion locative selon un forfait/ logement/an et à garantir les impayés de loyer, ce qui conforte le glissement du bail.
- ▶ Les jeunes entrant dans le dispositif sont identifiés par les référents ASE du Service Social Départemental. Ils orientent vers le PACT les personnes dont les situations sont les plus abouties en termes d'insertion.
- ▶ Jusqu'au glissement du bail, les occupants reçoivent une visite par mois d'un travailleur social du PACT dans le cadre de l'accompagnement social lié au logement (suivi des factures, de l'entretien du logement, etc.). L'éducateur du Conseil Général 94 continue également son suivi, en lien continu avec le travailleur social du PACT.
- ▶ En s'engageant avec l'AIVS®, les avantages pour les propriétaires sont multiples : garantie des loyers impayés, garantie des risques locatifs, assurance pour compte (dans le cadre de l'Accord Cadre Macif/ Fapil) et gestion locative adaptée. Ce dispositif permet ainsi d'associer la valorisation patrimoniale à une démarche solidaire.
- ▶ Le PACT souhaiterait mettre en place le même dispositif pour des familles sortant de structures hôtelières mais il lui est impossible de trouver des grands logements de type T4 avec des loyers adaptés.