

Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)

Résultats d'enquête sur le dispositif de bail glissant à destination des ménages DALO

Alimenté exclusivement par les astreintes payées par l'État au titre du droit au logement opposable, la vocation du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) est de financer des actions d'accompagnement favorisant le relogement des ménages bénéficiaires du DALO ou des ménages non bénéficiaires du DALO. Sa mobilisation vise à améliorer l'insertion des ménages dans le logement.

Dans le cadre de ce dispositif, le bail glissant est un outil particulièrement intéressant dans une démarche d'accès au logement des ménages, puisqu'il s'appuie à la fois sur l'accompagnement du ménage dans le logement et sur la sécurisation du bailleur. Cependant, des difficultés sont soulevées par les opérateurs dans sa mise en œuvre.

Avec le développement de l'intermédiation locative prévu par le Plan quinquennal pour le Logement d'abord et l'augmentation des accompagnements FNAVDL DALO, il est apparu nécessaire de comprendre les difficultés rencontrées par les opérateurs sur les baux glissants, en particulier sur la prise en charge du risque locatif. La méthodologie utilisée est décrite à la fin du document.

Données clés en Pays de la Loire

Entre 2014 et 2018 :

- 2 540 ménages DALO
- 1 M€ pour des actions d'accompagnement
- 330 k€ sur le dispositif de bail glissant

118 ménages bénéficiaires d'un bail glissant

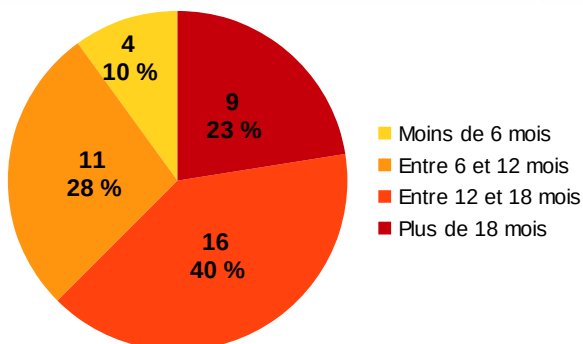
→

40 ménages dont le bail a glissé

Attention : 25 ménages sont accompagnés depuis seulement 2018. Pour ces ménages, le délai est trop restreint pour que le bail ait déjà glissé.

Des baux qui ont du mal à glisser

Durée avant glissement du bail



A retenir :

- plus de la moitié des baux n'arrivent pas à glisser, avec des ménages qui sont encore dans le logement
- pour les baux qui ont glissé, la majorité a nécessité **plus d'un an d'accompagnement** par l'opérateur
- les opérateurs jugent globalement le dispositif efficace, voire très efficace

Conséquences :

- les durées d'accompagnement augmentent, **au détriment de la prise en charge de nouveaux ménages**
- des **solutions alternatives** doivent être recherchées pour permettre la poursuite du parcours résidentiel des ménages

Les principaux freins au glissement du bail

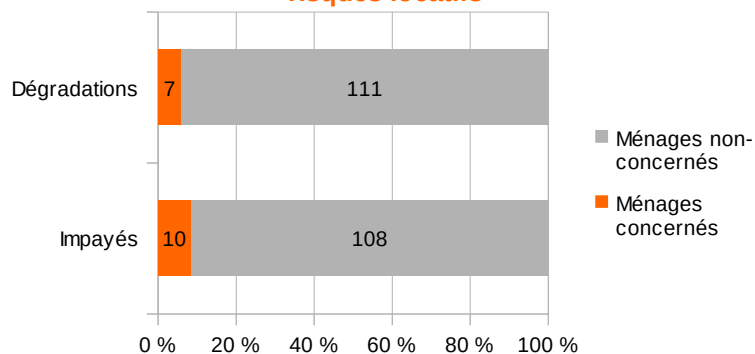
- L'évolution de la situation du ménage en cours de prise en charge : perte de revenus / ressources, changement de la composition familiale, etc.
- La complexité des situations administratives : difficultés d'obtention des documents nécessaires au glissement du bail, complexité des dossiers vis-à-vis de la CAF, etc.
- Les difficultés économiques et sociales des ménages : constitution d'impayés, existence de troubles de voisinage, difficultés d'entretien du logement, etc.
- Le niveau d'exigence des bailleurs sur la « capacité à habiter » du ménage

Bail glissant : définition

Le bail glissant est une modalité d'intermédiation locative qui a vocation à favoriser l'accès au logement de personnes en voie d'insertion tout en sécurisant la relation locative avec le bailleur. Le logement est mis en location auprès d'un opérateur en vue de sa sous-location. Le ménage occupant le logement en sous-location est lié à l'opérateur par une convention d'occupation. A l'issue de la période d'accompagnement, le ménage occupant devient titulaire du bail.

Des risques locatifs qui sont limités pour les opérateurs

Ménages qui sont ou ont été concernés par des risques locatifs

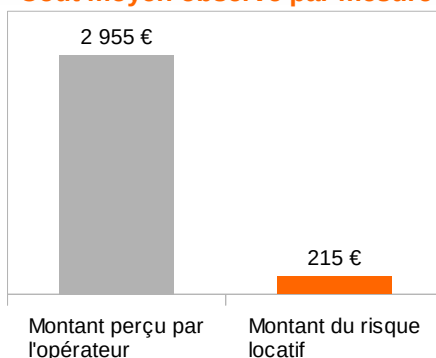


A retenir :

- moins de 10 % des ménages bénéficiaires d'un bail glissant présente des risques locatifs pour l'opérateur
- pour ces situations, **l'opérateur prend généralement en charge** la dette locative, les frais de remise en état du logement, ainsi que les éventuels frais de procédures
- **certains ménages ont réussi à apurer leurs dettes**, ou bien encore, le fonds de solidarité logement est intervenu
- ces résultats montrent **l'efficacité du dispositif d'accompagnement** pour ces ménages en grande difficulté pour l'accès au logement

A titre comparatif, 17,7 % des locataires du parc social étaient en retard de paiement au 31 décembre 2016 (source USH).

Coût moyen observé par mesure



A retenir :

- le **montant du risque locatif représente seulement 7 %** des subventions perçues par les opérateurs
- aucun opérateur ne dispose d'une assurance pour prendre en charge ce risque
- plus de **90 % du montant subventionné est dédié à l'accompagnement du ménage** et à la gestion locative adaptée

La prise en charge des risques locatifs

Les règles de gestion du FNAVDL permettent deux modalités différentes de prise en charge du risque locatif :

- inclusion du risque dans le montant forfaitaire perçu par l'opérateur
- paiement des frais au réel

Pour des raisons de simplicité de gestion, cette prise en charge s'effectue exclusivement sur la base forfaitaire sur l'ensemble du territoire national.

Les conditions de réussite pour la prévention des risques locatifs

- La **qualité du travail mené en amont de l'entrée dans les lieux du ménage** : qualité du diagnostic social et financier, travail avec le ménage sur son projet logement et son budget, traitement du passif (dettes) du ménage, etc.
- La **bonne coopération des partenaires du dispositif** : qualité des relations CAF – opérateur et bailleur – opérateur, mobilisation des partenaires extérieurs pour trouver une solution de repli si besoin, forte implication des services de l'État, etc.
- L'**adhésion du ménage** : bonne connaissance du dispositif par les ménages et des engagements correspondants, volonté du ménage d'être acteur du dispositif, temps d'appropriation, etc.
- La **mise en place d'un accompagnement global** du ménage
- La **mise en place d'un suivi très régulier** : échanges réguliers bailleur – opérateur – ménage, visite régulière au domicile, détection et prise en charge rapide des impayés, etc.

Les pistes d'amélioration du dispositif

- La **création d'un fonds dédié aux risques locatifs** pour une prise en charge aux frais réels, et non au forfait
- La mise en place d'une **charte d'accompagnement social global**
- Le **renforcement de la coopération** entre les partenaires
- L'**anticipation des démarches** (activation d'une demande de logement social, sollicitation du FSL, etc) pour trouver une porte de sortie rapide aux situations qui sont bloquées
- La mise en place d'un **accompagnement du ménage plus en amont** de l'entrée dans les lieux
- La **contractualisation avec les fournisseurs d'énergie au nom du ménage** plutôt que de l'opérateur, pour une meilleure sensibilisation du ménage au paiement de ses factures

Précisions méthodologiques :

Les données exposées dans cette synthèse sont issues d'une enquête, lancée en décembre 2018, auprès de 7 opérateurs ligériens du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) agissant sur le volet Droit Au Logement Opposable (DALO).

Six opérateurs ont répondu à l'enquête avec au moins un opérateur par département. Ils représentent 85 % des crédits dédiés au dispositif de bail glissant sur la région Pays de la Loire entre 2014 et 2018.

Le questionnaire s'organisait autour :

- d'un recueil de données quantitatives portant sur les mesures de bail glissant réalisées par les opérateurs entre 2014 et 2018 ;
- de questions ouvertes visant à apprécier qualitativement le ressenti des opérateurs sur le dispositif.

Après redressement des données, le traitement réalisé a été consolidé avec l'appui des Directions Départementales de la Cohésion Sociale (DDCS), mandataires des opérateurs pour la réalisation des mesures FNAVDL DALO.

Direction régionale
de l'environnement,
de l'aménagement
et du logement

Service intermodalité,
aménagement, logement

5, rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES cedex22
Tél : 02 72 74 73 00

**Directeur de
publication :**
Annick Bonneville

I S S N : 2109-0025

Plus d'information sur le DALO, sur le site internet de la DREAL Pays de la Loire :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/la-mise-en-oeuvre-du-dalo-en-pays-de-la-loire-a3239.html>