



DIRECTION RÉGIONALE  
ET INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'HÉBERGEMENT  
ET DU LOGEMENT

## PRÉFET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

*Direction Régionale et Interdépartementale de Hébergement et du Logement*

*Service de l'Accès au Logement et Prévention des Expulsions*

### **DISPOSITIF D'INTERMÉDIATION LOCATIVE EN ÎLE-DE-FRANCE APPEL À PROJETS SOLIBAIL 2019-2022 VOLET MISSION CAPTATION**

#### **CONTEXTE :**

L'instruction du 4 juin 2018 du Ministère de la cohésion des territoires, relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative (IML) dans le cadre du plan Logement d'abord, fixe un objectif national d'accroissement du « parc IML » de 40 000 places sur 5 ans, dont 10 483 places pour l'Île-de-France (soit plus d'un quart de l'objectif global), ce qui représente 3 083 logements.

Pour répondre à ces objectifs la DRIHL lance un nouvel appel à projets pour une durée de 4 ans (2019/2022) afin de permettre un accroissement du parc de 2 400 logements (les objectifs 2018 de l'instruction ministérielle ayant en effet été couverts par le précédent appel à projet 2017/2018).

Le « parc Solibail » composé en octobre 2018 de plus de 5 200 logements devrait atteindre, fin 2022, 8 106 logements, soit 27 560 places.

La répartition des 2 400 nouveaux logements, entre les départements, qui figure à l'annexe 1, s'appuie sur trois critères :

- le potentiel de logements dans le parc locatif privé collectif en rotation ainsi que les capacités de captation dans le parc privé structurellement vacant, d'après les résultats d'une étude lancée par la DRIHL sur la mobilisation du parc privé vacant à des fins sociales ,
- la géographie prioritaire, qui s'appuie sur les déséquilibres territoriaux en matière d'offre d'hébergement et de logement adapté, la situation des communes au regard de la loi SRU, l'implication des EPCI dans le relogement des publics prioritaires et le niveau de desserte en transports en commun,
- les capacités de captation sur les territoires au regard des résultats obtenus ces deux dernières années.

#### **OBJECTIF DU PRÉSENT APPEL À PROJETS :**

Cet appel à projet vise à sélectionner les opérateurs démontrant leurs capacités à prospecter et capter des logements correspondants aux critères du dispositif Solibail.

Les opérateurs retenus s'engagent à prospecter et capter le nombre de logements qui leur sera contractuellement défini lors de la mise en œuvre du présent appel à projets et sur le (ou les) territoire(s) qui leur sera(ont) assigné(s), et selon les orientations établies par l'État dans les conventions de financement relatives notamment à la localisation et aux caractéristiques des logements.

Les opérateurs retenus devront assurer les missions relatives à la prospection et la captation détaillées ci-après dans le respect des directives fixées par la DRIHL.

Des conventions de financement entre les opérateurs retenus et la DRIHL fixeront les conditions de transfert potentiel d'objectifs de captation, entre département ou entre opérateur, durant la mise en œuvre de l'appel à projets suite à un bilan bi-annuel qualitatif (gestion locative, accompagnement social, situation financière) et quantitatif (vivier en termes de captation).

Cet appel à projets Solibail 2019/2022 est ouvert à tout opérateur – il n'est pas circonscrit aux actuels opérateurs Solibail.

### **MISSIONS DES OPÉRATEURS CAPTEURS :**

Les missions des opérateurs capteurs consistent :

- à prospecter :

- démarcher les propriétaires privés et les agences immobilières, dont les logements sont situés sur les territoires couverts par Solibail et tels que définis dans la convention entre l'opérateur et l'État ;
- présenter aux propriétaires le dispositif et ses avantages, en s'appuyant notamment sur les outils de communication mis en place par la DRIHL et plus généralement tous les documents d'information mis à disposition par l'État
- contacter sous 48 heures les propriétaires qui ont sollicité la plateforme téléphonique de renseignement ;

- à capter :

- effectuer la visite technique du logement dans les délais de rigueur et contrôler sa conformité aux normes de sécurité et de décence dans selon la fiche d'évaluation de l'état du logement établie conjointement avec la DRIHL
- négocier le loyer avec le propriétaire bailleur dans le respect des plafonds des programmes d'action de l'agence nationale pour l'habitat ou des principes validés conjointement avec la DRIHL ;
- vérifier l'effectivité des travaux préconisés au propriétaire le cas échéant ;
- transmettre dans les délais de rigueur la fiche logement et la fiche d'évaluation décrivant le logement à l'opérateur vérificateur (GIP HIS) qui effectuera le contrôle des critères avant la signature du contrat de location ;
- faire signer par le propriétaire le document attestant son information relative au conventionnement avec l'ANAH et la transmettre à l'opérateur gestionnaire, avec les fiches logement et évaluation ;
- saisir l'opérateur gestionnaire à qui est confié le logement et fixer un rendez-vous avec le propriétaire pour l'état des lieux et la signature du contrat de location avec l'opérateur gestionnaire.

Le processus de mise en location est réputé abouti à la signature du contrat de location par l'opérateur gestionnaire. C'est l'acte qui justifie le paiement de la subvention financée par l'État selon les modalités de versement prévues dans la convention de mise en location.

La mission de captation des opérateurs retenus au titre de Solibail pourra s'inscrire en parallèle dans une stratégie plus globale de mobilisation du parc privé à des fins sociales, notamment par la transmission aux services de l'État concernés des propositions de logements non retenues dans Solibail mais dont l'opportunité pourrait être appréciée pour un autre dispositif.

Les procédures internes à la mission captation, les localisations en infra départementale, les règles d'orientation des logements aux gestionnaires, de reporting ainsi que les caractéristiques des logements sont définis conjointement entre la DRIHL et les opérateurs capteurs et font l'objet de dispositions spécifiques dans les conventions de financement.

## **FINANCEMENT DES OPÉRATEURS CAPTEURS**

- Forfait de 900 euros par logement mis en location directement auprès d'un propriétaire, le logement est réputé mis en location après signature du contrat de location avec le propriétaire par l'opérateur gestionnaire ;
- Forfait de 500 euros par logement mis en location (même définition) par le biais d'une agence immobilière et financement des frais d'agence au réel, dans la limite d'un mois de loyer hors charge.
- Forfait de 450 euros par logement mis en location (même définition) dans le cadre d'une mise en location 50-50 où un opérateur gestionnaire, contacté directement par un propriétaire, constitue le dossier administratif du logement pressenti puis oriente le propriétaire à l'opérateur capteur territorialement compétent afin que ce dernier procède à la visite technique.

## **PARTENAIRES AUX MISSIONS DES OPÉRATEURS CAPTEURS :**

Depuis 2015, le GIP HIS assure la mission d'opérateur vérificateur des captations proposées par les opérateurs capteurs – il contrôle sur pièce la conformité du logement au dispositif Solibail (normes, prix loyer, localisation, etc.)

Il est également missionné par l'État pour assurer la coordination entre les associations gestionnaires et les orienteurs des ménages. Il est notamment chargé de centraliser les offres de logements mis en location et de mettre en lien une offre de logement temporaire avec une candidature adressée par les Services Intégrés de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO).

Depuis 2015, l'UR SOLIHA assure la mise en œuvre du plan de communication régional sur le dispositif Solibail ainsi que le fonctionnement de la plate-forme téléphonique de renseignement et de mise en location. Elle est également en charge du pilotage et de la gestion des données de SOLICAPT.

## **CONDITIONS RELATIVES AUX PORTEURS DE PROJETS :**

Peuvent répondre au présent appel à projets les associations agréées au titre de l'intermédiation locative et gestion locative sociale ainsi que d'ingénierie sociale, technique et financière à l'échelle régionale ou départementale - (décret n° 2009-1684 du 30 décembre 2009 relatif aux agréments des organismes exerçant des activités en faveur du logement et de l'hébergement des personnes défavorisées)

## **MODALITÉS ET CONDITIONS DE PRÉSENTATION DES PROJETS :**

Les projets devront être présentés accompagnés du **dossier de demande de subvention sur 4 ans** (formulaire [CERFA n°12156\\*05](#)), ils devront comprendre une **note descriptive du projet** présentant notamment les points suivants :

- description globale du projet ;
- nombre de logements souhaités par département ;
- calendrier prévisionnel de montée en charge du dispositif sur 4 ans ;
- coût d'une captation ;
- méthodes de prospection auprès des propriétaires et actions innovantes
- partenariats actuels ou en cours de développement avec des réseaux de propriétaires, des agences immobilières etc
- personnel que le candidat envisage d'affecter à la prospection et captation des logements (quantité et qualification)
- niveau de trésorerie et les démarches de fonds propres.

## **DÉPÔT DES PROJETS :**

Les opérateurs adresseront, par voie électronique, leur réponse au présent appel à projets Solibail – volet gestion ( sous format zippé ) **avant le dimanche 18 novembre 2018 minuit** à l'adresse suivante :

**[solibail-partenaires.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:solibail-partenaires.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr)**

## **SÉLECTION DES PROJETS :**

Les projets seront sélectionnés sur la base des critères suivants :

- la compréhension et respect des règles et des modalités édictées dans le présent appel à projets, appréciés au vu de la note descriptive du projet ;
- les moyens humains et matériels mis à disposition pour l'exercice de la mission ;
- le budget prévisionnel et le niveau de trésorerie ;
- l'expérience démontrée des candidats en matière de prospection et de captation de logements dans le parc privé pour de l'intermédiation locative ;
- la connaissance des enjeux et contraintes du dispositif Solibail francilien volet captation ;
- la maîtrise des réglementations de sécurité et de décence ;
- la maîtrise de la réglementation Anah ;
- la maîtrise du marché locatif francilien ;
- la capacité de négociation des loyers avec des propriétaires ;
  
- le cas échéant pour les candidats déjà opérateurs Solibail, seront également appréciés :
  - l'efficacité démontrée en matière de rythme de captation et de respect des règles de captation ;
  - le taux de logements refusés par opérateur vérificateur.

Pour tout renseignement complémentaire, merci de vous adresser à :

**[solibail-partenaires.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:solibail-partenaires.drihl-if@developpement-durable.gouv.fr)**

<b>Détail des annexes</b>
---------------------------

**Annexe 1** : Répartition départementale des objectifs de captation

**- Au titre de l'accroissement du parc :**

<b>Répartition objectifs d'accroissement AAP Solibail 2019/2022</b>							
<b>92</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>91</b>	<b>95</b>	<b>Total</b>
480	416	432	236	252	240	344	2400
55%			45%				100%

<b>Perspectives de montée en charge des objectifs d'accroissement – année 2019</b>							
<b>92</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>91</b>	<b>95</b>	<b>Total</b>
120	104	108	59	63	60	86	600
55%			45%				100%

**- Au titre des substitutions lors des restitutions de logements :**

<b>Répartition besoins de substitution AAP Solibail 2019/2022</b>							
<b>92</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>91</b>	<b>95</b>	<b>Total</b>
80	120	80	40	40	40	40	440

<b>Perspectives de montée en charge des besoins de substitution – année 2019</b>							
<b>92</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>91</b>	<b>95</b>	<b>Total</b>
20	30	20	10	10	10	10	110