



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'Hébergement et du Logement  
DRIHL**

**DISPOSITIF D'INTERMÉDIATION LOCATIVE EN ÎLE-DE-FRANCE  
APPEL A CANDIDATURES SOLIBAIL 2023-2026  
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, a fixé un objectif national d'accroissement du « parc IML », qui devrait être conforté dans le prochain quinquennal au regard de l'efficacité de ce dispositif pour les ménages en bénéficiant. Dans ce contexte, le dispositif francilien représente environ un quart de cette offre

Le dispositif a vocation à accueillir principalement des familles en sortie d'hôtel, voire d'hébergement, nécessitant encore un accompagnement afin d'accéder de manière pérenne et autonome à un logement, au terme d'une période de 18 mois, renouvelable sous conditions une fois. Il peut concerner plus marginalement des personnes isolées.

Il a également vocation à s'inscrire dans une logique de logement d'abord, si le ménage a fait l'objet d'une évaluation qui indique sa capacité à se saisir utilement de ce dernier.

Pour poursuivre cette dynamique, la DRIHL lance un nouvel appel à candidature pour une durée de 4 ans (2023/2026) afin de permettre un accroissement du parc de 1 900 logements nets supplémentaires (hors remplacement des logements sortants (soit environ une augmentation de 5 700 places en appliquant une moyenne de 3 personnes occupant de logement à son entrée).

Le « parc Solibail » est composé en septembre 2022 de 7 057 logements et devrait atteindre, fin 2022, 7 100 logements. L'objectif global est de disposer d'un parc de 9 000 logements fin 2026 soit environ 27 000 places.

La répartition de l'objectif cible de ces 9 000 logements entre les départements figure à l'annexe 1, et s'appuie sur quatre - 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, en évitant une densité trop importante des logements sur une même résidence ou un même ressort géographique,
- le potentiel de logements dans le parc actuel qui ne répondront plus à la nouvelle réglementation énergétique entrée en vigueur depuis 2022,
- 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, actuel et à venir (grand paris express...),
- les capacités de captation sur les territoires au regard des résultats obtenus ces trois dernières années.

**OBJECTIF APPEL A CANDIDATURES SOLIBAIL 2023/2026 :**

Cet appel à candidatures 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 candidatures 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 (un référentiel de captation est en cours de finalisation pour accompagner les capteurs dans leur démarche).

Des conventions de financement entre les opérateurs retenus et la DRIHL fixeront les conditions de transfert potentiel d'objectifs de captation, entre départements ou entre opérateurs, durant la mise en œuvre de l'appel à candidatures suite à un bilan annuel financier et relatif à l'activité (bilan et perspectives de captation, en lien avec la gestion locative, l'accompagnement social....).

Au regard des enjeux de renouvellement du parc existant et de nécessaire couverture de nouveaux secteurs, une animation spécifique aux stratégies territoriales concertées et à leur suivi sera mise en œuvre pour une action complémentaire des opérateurs.

Cet appel à candidatures Solibail 2023/2026 est ouvert à tout opérateur répondant aux conditions précisées ci-après– 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 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 l'UR Soliha, 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, de décence et énergétiques 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 départemental, 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, ainsi que dans les référentiels de captation et d'accompagnement.

## **FINANCEMENT DES OPÉRATEURS CAPTEURS**

- Forfait de 1 000 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 500 euros par logement mis en location (même définition) dans le cadre d'une mise en location 50-50 où un opérateur gestionnaire ou capteur, 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). Ces informations ainsi que celles relatives aux ménages occupants sont intégrées dans le logiciel SOLICIEL.

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 candidatures les associations ou opérateurs agréés 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 ;
- département(s) pouvant être couvert(s) par l'opérateur ;
- calendrier prévisionnel de montée en charge du dispositif sur 4 ans ;

- 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) ;
- budget prévisionnel, niveau de trésorerie et les démarches de fonds propres ;
- organisation territoriale et implantation de l'ensemble des activités de l'opérateur.

## **DÉPÔT DES PROJETS :**

Les opérateurs adresseront, par voie électronique, leur réponse au présent appel à projets Solibail – volet gestion ( sous format zip ) **avant le 4 décembre 2022 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 décrites 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, voire dans d'autres domaines périphériques ;
- la connaissance des enjeux et contraintes du dispositif Solibail francilien volet captation ;
- la maîtrise des réglementations de sécurité, de décence et énergétique ;
- 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 l'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)**

## Détail des annexes

**Annexe 1** : Répartition départementale du parc Solibail au 30 septembre 2022

	77 Parc	78 Parc	91 Parc	92 Parc	93 Parc	94 Parc	95 Parc	Total / gestionnaire Parc
<b>Total / département</b>	792	708	756	1154	1481	1253	913	7057

**Annexe 2** : Répartition départementale des objectifs cible nets (hors captation de compensation) au 31 décembre 2026.

Objectif cible AAC 2023-2026	77	78	91	92	93	94	95	IDF
<b>Objectifs Total / département</b>	975	900	950	1675	1675	1675	1150	9000