



PREFET DE LA REGION ILE DE FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Hébergement et du Logement

Le dispositif Solibail en Île-de-France

**Rencontres départementales de l'habitat et
de l'hébergement de l'Essonne**

3 juillet 2018

Service Accès au Logement et Prévention des Expulsions



Ordre du jour

I – Solibail en Île-de-France

II – Solibail en Essonne

III – Actualités Solibail



A - Présentation générale

Solibail c'est un dispositif :

- instauré par la circulaire du 5 mars 2009 relative à la relance de l'hébergement et qui aujourd'hui s'inscrit pleinement dans la stratégie du « Logement d'abord » ;
- d'intermédiation locative géré et piloté par la DRIHL régionale ;
- dont la mise en œuvre est assurée par 9 opérateurs capteurs, 21 opérateurs gestionnaires et 2 opérateurs transversaux (plateforme téléphonique et régulation) ;

Solibail c'est une location sécurisée pour les propriétaires :

En contre partie d'un loyer encadré au regard des prix du marché ou des plafonds ANAH, les propriétaires bénéficient de plusieurs avantages :

- la garantie du versement du loyer en cas de vacance du logement ou d'impayés du ménage occupant ;
- la tranquillité de gestion du bien avec le suivi administratif et social de l'occupant ainsi que dans le cadre de la relocation du logement au départ d'un ménage ;
- la prise en charge de l'entretien courant du logement et une remise en état du logement conformément à l'état des lieux d'entrée ;
- en cas de conventionnement ANAH, de possibles subventions pour la réalisation de travaux et 85 % de déductions fiscales sur ses revenus locatifs.



A - Présentation générale

Solibail c'est une des alternatives du plan de réduction du recours aux nuitées hôtelières :

- développé en petite et grande couronne et complété par le dispositif « Louez Solidaire » sur Paris géré par la ville de Paris ;
- qui mobilise le parc privé, fonctionne sur un principe de location/sous location, sans glissement du bail : le propriétaire signe un contrat de location avec une association, ainsi locataire en titre du logement et qui « sous-loue » à une famille occupante via la signature d'une convention d'occupation ;
- destiné prioritairement aux familles hébergées à l'hôtel financé par l'État ;
- qui permet l'accueil de familles qui s'inscrivent dans un parcours d'accès à un logement autonome et qui bénéficient à cette fin d'un accompagnement social lié au logement ;
- de logement temporaire où la convention d'occupation signée entre le ménage et l'association gestionnaire est prévue pour une durée de 18 mois, renouvelable une fois.



Solibail Île-de-France

B - Un dispositif en accroissement

- La DRIHL a lancé en 2017 un nouvel appel à projets pour accroître le parc de 1260 logements d'ici la fin 2018 et ainsi atteindre 5 706 logements sur l'Île-de-France.
- Principes de répartition :
 - rééquilibrage territorial adéquate entre la petite et la grande couronne (60%-40% des objectifs) ;
 - équilibre nécessaire entre les départements de petite couronne.

Parc de logements SOLIBAIL				
Département	Objectifs AAP 2017/2018	Réalisé au 01 06 2018	Atteinte des objectifs	Répartition territoriale
92	1142	936	82%	58%
93	1142	1008	88%	
94	1142	993	87%	
77	589	546	93%	42%
78	505	477	94%	
91	504	503	100%	
95	682	591	87%	
Total	5706	5054	89%	100%

Source UR SOLIHA – SOLICAPT

- Au 01-06-2018, le parc Solibail est composé de 5 054 logements, soit 17 185 places :
 - 52 % de T3-T4 ;
 - 36% sont conventionnés avec l'ANAH.



B - Un dispositif en accroissement

• **En 2018 :**

- 256 logements captés dont 209 au titre de l'accroissement ;
- un rythme régional moyen de 51 lgmts/mois ;

• **Des actions de communication :**

- campagne DHUP (affichage, encarts presse, référencement web) ;
- étude O2E mobilisation parc privé à des fins sociales (3000 courriers envoyés à des propriétaires privés/personnes physiques) ;
- lettre interne de la DRIHL (diffusion dans les préfectures de petite couronne) ;
- inscription chambre nationale des propriétaires à la newsletter de la DRIHL..

Perspectives fin 2018 :

- étude O2E mobilisation parc privé à des fins sociales (courriers propriétaires privés personnes morales) ;
- participation au club des notaires (solution de gestion dans le cadre d'une succession) ;
- participation salon national de l'immobilier & salon de la copropriété.



C – Un dispositif au cœur des enjeux de fluidité

• **L'orientation vers les logements Solibail en 2017 :**

- 1 487 ménages ont intégré un « logement Solibail » ;
- 48 % des ménages entrés dans un logement Solibail ont été orientés par les SIAO 75 et 93 ;
- 67 % des ménages orientés (hors SIAO75) ont intégré un logement Solibail situé sur le département du SIAO orienteur ;
- la majorité des ménages orientée dans des logements Solibail du 93 (*21 % du total des orientations*).

• **Le public pris en charge par Solibail au 31-12-2017 :**

- 79 % des ménages relogés temporairement dans Solibail étaient auparavant hébergés à l'hôtel et 15 % étaient pris en charge dans une structure d'hébergement ;
- 97 % des ménages qui occupaient un logement Solibail étaient des familles dont 59 % monoparentales.

• **Le relogement des ménages Solibail en 2017 :**

- 1 105 ménages ont quitté leur logement Solibail, dont 91 % d'entre eux pour accéder à un logement autonome et pérenne (*84 % des ménages sortis en 2016 avaient accédé à un logement pérenne*) ;
- augmentation de 11 % du nombre de relogements des ménages Solibail entre 2016 et 2017 (*1 006 relogements contre 908 en 2016*) ;
- plus de 80 % des relogements des ménages Solibail assurés par les services de l'État sur le contingent préfectoral.



I – Solibail en Île-de-France

II – Solibail en Essonne

III – Actualités Solibail



A – Parc Solibail en Essonne au 01-06-2018

- Parc Solibail 91 est composé de 503 logements, soit 1 710 places d'IML.
- 54 % du parc Solibail répartis sur 6 communes :

Représentation communale des logements SOLIBAIL sur les communes fortement mobilisées			
Commune	Nb de logements SOLIBAIL	Part par rapport au parc départemental au 01 06 2018	Part par rapport au nb de résidences principales au 01 06 2018
EVRY	73	15%	0,37%
CORBEIL	58	12%	0,31%
CHILLY MAZARIN	37	7%	0,46%
MASSY	36	7%	0,19%
COURCOURONNES	35	7%	0,70%
VIRY CHATILLON	31	6%	0,25%
TOTAL	270	54%	

- Concentration relative des logements Solibail par commune par rapport au parc départemental : au maximum 15% sur une même commune.
- Représentation insignifiante des Solibail sur les communes fortement mobilisées par rapport à leur nombre de résidences principales : au maximum 0,70% des résidences principales sur une même commune.
- *Perspective* : sur ces mêmes communes, veiller à l'équilibre entre les logements Solibail et les autres dispositifs d'hébergement.



A – Parc Solibail en Essonne au 01-06-2018

- 56 % des logements sont des T3-T4 ;
- 41 % des logements sont conventionnés avec l'ANAH ;
- prospection & captations assurées par Soliha 91 et le Groupe SOS ;
- les objectifs d'accroissement de l'AAP 2017/2018 sont atteints ;
- remarque : l'Essonne n'est plus sujet à la problématique de vacance accrue des logements depuis 2015.

B – Fluidité Solibail en Essonne depuis janvier 2018

- Une gestion locative et un accompagnement social lié au logement assurés par 5 opérateurs gestionnaires (*Groupe SOS, Coallia, Soliha ais, ACSC et Soliha 91*) ;
- 68 ménages ont intégré un logement Solibail dans l'Essonne (*15 % de plus par rapport à la même période en 2017*) ;
- 63% des ménages orientés par le SIAO 91 et 16% par le SIAO 75 ;
- 56% des ménages orientés étaient auparavant hébergés à l'hôtel et 30 % dans des structures d'hébergement (*en comparaison au niveau régional : 73 %-22 %*) ;
- 95 % des ménages sortis des logements Solibail ont intégré un logement pérenne et autonome (*en comparaison au niveau régional 95%*).



I – Solibail en Île-de-France

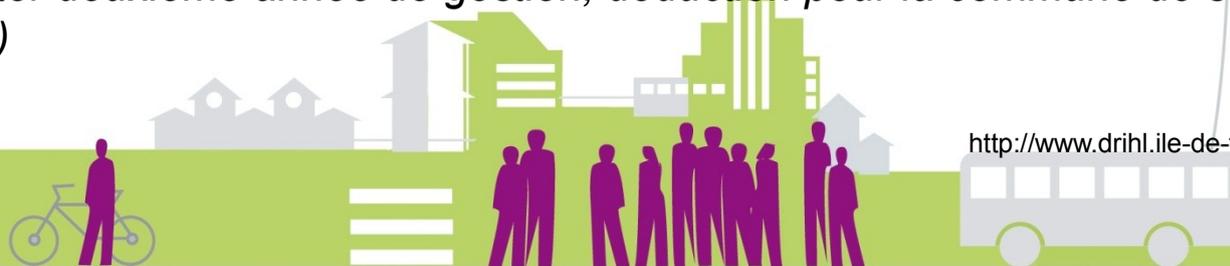
II – Solibail en Essonne

III – Actualités Solibail



Actualités

- **Instruction 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'IML dans le cadre du plan Logement d'abord** : Accroissement collaboration avec DRIHL-DDCS&opérateurs Solibail.
- **Partenariats en cours** :
 - IRTS&lycées franciliens pour développer cursus accès au logement en formation initiale et continue ;
 - CAF 75 pour fluidifier les mutations inter CAF des dossiers allocataires parisiens ;
 - Opérateurs AVDL pour développer conjointement des ateliers collectifs (gestion des fluides, outils numériques accès au logement).
- **Expérimentations en cours** :
 - Solipex 93 : orientation prioritaire dans des logements Solibail du 93 de 20 ménages, menacés d'expulsion avant ou après la demande d'un CFP et identifiés par le secrétariat de la CCAPEX 93 ;
 - Solibail-Réfugiés : orientation prioritaire dans logements Solibail de ménages isolés ou non, reconnus réfugiés et dont une première évaluation sociale globale a été réalisée par le GIP-HIS dans le cadre de sa mission globale relative à l'accompagnement des réfugiés.
- **IML SRU** : 1^{er} logement capté dans le cadre de ce dispositif à Yerres en conventionnement ANAH LS/LST (*à compter deuxième année de gestion, déduction pour la commune de ses dépenses d'IML sur sa pénalité SRU*)



Merci de votre attention



<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>