



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Réseau national
des collectivités
mobilisées contre
le logement vacant



Appel à candidatures

pour le déploiement accéléré du plan national de
lutte contre les logements vacants

Afin de permettre un déploiement accéléré du Plan national de lutte contre les logements vacants, un appel à candidatures est lancé à partir du 21 janvier 2021 et jusqu'au 26 février 2021, à l'issue duquel une sélection de collectivités volontaires seront retenues pour bénéficier d'un accompagnement ciblé et spécifique.

Un déploiement accéléré du plan national de lutte contre les logements vacants

Annoncé en février 2020 par Julien Denormandie, précédent Ministre de la Ville et du Logement, le Plan national de lutte contre les logements vacants a pour objectif de réduction de la vacance de longue durée dans le parc privé (1,1 million de logements, 3,5% du parc privé) en privilégiant le recours aux solutions incitatives et la mobilisation des collectivités territoriales. Il est piloté par la DHUP en partenariat avec le réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV) et l'Anah.

La lutte contre la vacance répond à plusieurs enjeux transversaux des politiques publiques de l'habitat et de l'aménagement et contribue à l'atteinte des objectifs des Plans nationaux correspondants :

- Dans les marchés tendus (près de 300 000 logements durablement vacants), elle participe notamment à la **production d'une offre locative abordable** complémentaire au parc social et à l'offre d'hébergement ([Plan Logement d'abord](#), axe 2 : « Mobiliser le parc privé à des fins sociales ») et aux objectifs de mixité sociale ;
- Sur l'ensemble du territoire: la **rénovation notamment énergétique** des logements vacants (Programme Habiter Mieux et [Plan France Relance](#) à travers l'aide [Maprimerénov](#)). La première cause de vacance durable est le besoin en travaux, la remise sur le marché des logements vacants passe notamment par leur rénovation et l'amélioration de leur performance énergétique ;
- Dans les marchés détendus qui concentrent 74% du parc privé durablement vacant, elle participe à la **revitalisation des centralités** et la revalorisation de leur patrimoine à travers la rénovation du bâti existant ([Programmes Action Cœur de Ville](#) et [Petites Villes de demain](#)) et contribue à l'objectif [Zéro Artificialisation Nette](#) en proposant une nouvelle offre de logements par recyclage de l'existant plutôt qu'en construction neuve par artificialisation des sols.

Historiquement, l'intervention de l'Etat en matière de lutte contre la vacance s'est principalement appuyée sur des outils coercitifs (taxes, réquisition) qui se sont révélés insuffisants. La vacance est un phénomène complexe aux causes multiples liées au logement et à leur propriétaire (besoin en travaux, mauvaise expérience locative, blocages juridiques, etc.) ainsi qu'au contexte local (tension du marché immobilier). Il

n'existe pas de solution unique pour favoriser la remise sur le marché des logements vacants. Les solutions incitatives individualisées et adaptées aux différents contextes locaux sont à privilégier. Les collectivités territoriales, appuyées par les services déconcentrés de l'Etat, et en partenariat avec les acteurs locaux compétents (ADIL, acteurs de l'immobilier, agences d'urbanisme, notaires, organisme associatif agissant sur le logement etc.) constituent le bon niveau d'intervention pour agir efficacement contre la vacance.

Leur mobilisation sur le sujet s'est accélérée ces dernières années avec notamment la mise en place en 2016 d'un réseau de collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV). Regroupant une cinquantaine de collectivités, celui-ci a [rédigé un guide sur les stratégies et méthodes de lutte contre la vacance avec l'ANAH](#).

Le plan national vise à accélérer cette dynamique. Il s'articule autour de 5 axes ayant pour objectif de déployer les outils et la coordination nécessaires à chaque territoire en vue de la remobilisation effective du plus grand nombre de logements et locaux vacants :

- Outiller les collectivités dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants
- Recenser, valoriser et diffuser l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements vacants
- Favoriser la mobilisation d'autres formes de vacance (locaux d'activité, logements sociaux)
- Mobiliser les logements vacants pour mieux répondre aux différentes initiatives portées par le Gouvernement en matière de logement (programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain, plan Logement d'Abord, etc.)
- Déployer de manière accélérée le plan de mobilisation des logements sur un échantillon de territoires.

Afin de permettre un déploiement accéléré du Plan national de lutte contre les logements vacants, un appel à candidatures est lancé à partir du 21 janvier 2021 et jusqu'au 26 février 2021, à l'issue duquel une sélection de collectivités volontaires seront retenues pour bénéficier d'un accompagnement ciblé. Le retour d'expérience de ce déploiement d'accélération du plan de lutte contre les logements vacants permettra d'améliorer la boîte à outils des solutions les plus efficaces et adaptées aux différents types de territoires.

Un accompagnement dans toutes les étapes d'une démarche de lutte contre la vacance

Les collectivités locales peuvent intervenir sur le sujet, soit dans le cadre des délégations d'aides à la pierre, qui regroupent la gestion des dispositifs de l'Anah, soit dans le cadre de leurs propres politiques définies par les programmes locaux de l'habitat (PLH).

Les démarches de lutte contre la vacance mises en place par ces collectivités s'organisent autour de trois grandes étapes :

- Etablissement d'un diagnostic de la vacance (volumes, cartographie, causes de la vacance)
- Mise en place d'une stratégie de territoire adaptée au contexte local, notamment :
 - Communication et valorisation des aides nationales existantes et des éventuelles aides incitatives complémentaires mises en place par la collectivité à destination des propriétaires
 - Mobilisation de l'ensemble des acteurs pertinents (ADIL, acteurs de l'immobilier, notaires, organismes agréés pour l'intermédiation locative ou la maîtrise d'ouvrage d'insertion, etc.)
 - Mobilisation de moyens humains pour assurer les différentes étapes du travail de terrain (arpentage terrain, prise de contact avec les propriétaires pour comprendre les causes de la vacance, accompagnement à la remise sur le marché en mobilisant les solutions les plus pertinentes)
- Suivi et évaluation

L'accompagnement renforcé de la part des partenaires nationaux du plan (DHUP, Anah, RNCLV) doit appuyer les collectivités dans chacune de ces étapes :

- **Accompagnement méthodologique, mise en réseau nationale avec les acteurs mobilisés dans la lutte contre la vacance pour l'échange de bonnes pratiques et la mise en place de partenariats**

Les partenaires nationaux (DHUP, Anah, RNCLV) pourront s'appuyer sur la complémentarité de leurs réseaux (services déconcentrés, délégations locales de l'Anah, réseau de collectivités mobilisées contre le logement vacant, réseau des ADIL, autres partenaires nationaux et locaux tels qu'Action Logement) pour apporter un soutien méthodologique et favoriser la mise en place de partenariats.

La plate-forme d'échange collaborative mise en place à l'été 2020 dans le cadre du plan national permettra aux collectivités de bénéficier des conseils et bonnes pratiques des acteurs présents sur la plate-forme (près de 400 membres début 2021).

- **Mise à disposition et analyse du nouveau jeu de données LOVAC**

Mis en en 2020 par la DHUP en partenariat avec le CEREMA Hauts-de-France (croisement 1767BISCOM / Fichiers Fonciers).

Accessibles aux collectivités, services de l'Etat et l'Anah¹, elles permettent :

- le repérage et la caractérisation fine des logements vacants ;
- la prise de contact avec les propriétaires à des fins de connaissance (causes de la vacance) et incitatives (proposition de solutions adaptées).

Une analyse fine de ces données sera réalisée avec les collectivités lauréates :

- caractérisation du profil des logements vacants (taille, niveau de confort et de leurs propriétaires (âge, type, lieu de résidence)
- cartographie des logements vacants (concentrations à l'adresse, à l'îlot ou au quartier)

Ce travail permettra de contribuer à l'élaboration ou à la consolidation d'une stratégie locale d'intervention sur la vacance articulée avec la politique locale d'habitat de la collectivité. Par exemple, ce type d'analyse pourra mettre en évidence l'existence d'un vivier de logements de petite taille pouvant répondre aux besoins en logement des ménages modestes isolés.

➤ **Déploiement de la solution numérique Zéro Logement Vacant**

Depuis juin 2020, cette solution développée avec la Fabrique Numérique est en cours de co-construction sur les territoires de Vire Normandie, de l'Eurométropole de Strasbourg et du département du Doubs.

Elle appuie les collectivités dans l'ensemble des étapes d'une démarche de lutte contre la vacance :

- Aide au repérage des logements vacants par le traitement et la visualisation simplifiée, sous forme cartographique des données LOVAC ;
- Une aide à la prospection et à la caractérisation des logements sur le terrain par la possibilité de qualifier et de mettre à jour simplement la base de données ;

- Un guide d'accompagnement personnalisé avec des solutions sur-mesure par profil de propriétaires ;
- Un aide à la collaboration entre les services avec la possibilité de partager des tableaux de suivi et des fiches par logement.

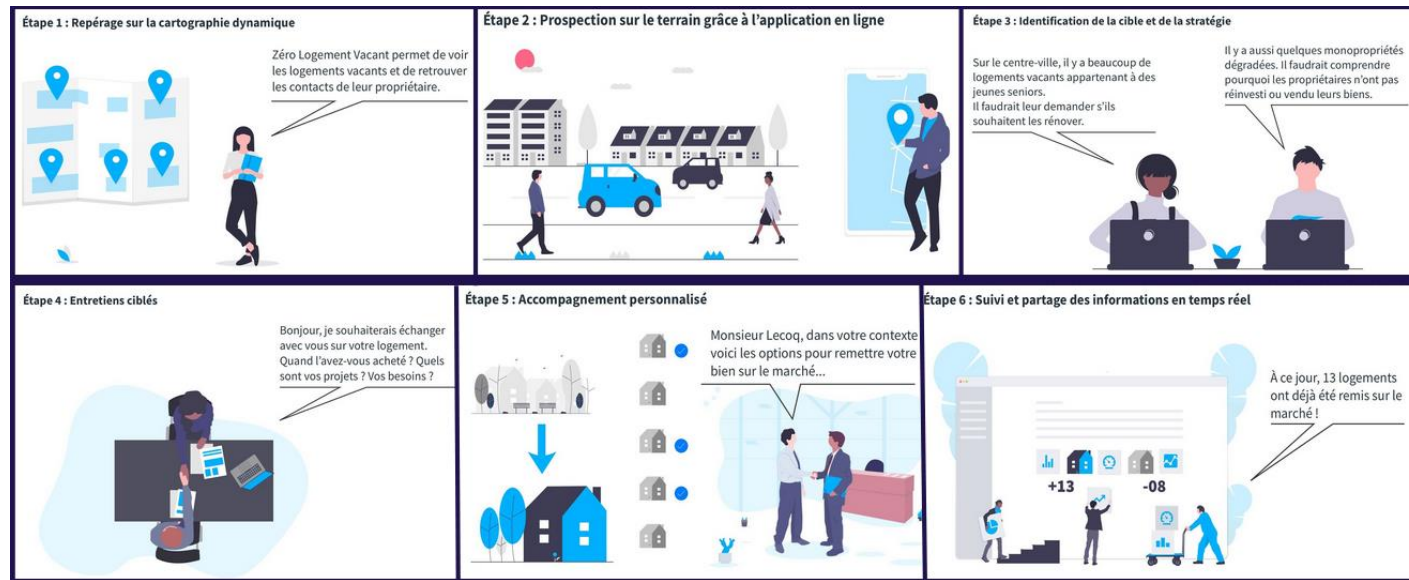
Des moyens spécifiques seront mobilisés pour améliorer l'efficacité, en termes de remise sur

¹ Demandes à adresser à l'adresse suivante : logement-vacant.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

le marché, des procédures de prises de contact avec les propriétaires de logements vacants :

- Partenariat avec l'incubateur des politiques publiques de Sciences Po
- Appui de The Behavioural Insights Team, bureau d'études spécialisés dans les approches comportementales

Illustration des fonctionnalités de la solution Zéro Logement Vacant



➤ Débloquer de crédits complémentaires de l'ANAH sur l'ingénierie.

Afin d'améliorer l'efficacité de leur démarche vis-à-vis de la vacance, les territoires mise en œuvre du plan pourront immédiatement solliciter des crédits d'ingénierie de l'Agence nationale de l'habitat en complément de ceux déjà mobilisés dans le cadre d'un dispositif programmé en place (pour rappel, à l'exception d'une candidature concernant l'échelon départemental, les collectivités doivent être concernées par une OPAH, une OPAH-RU ou un PIG en cours sur leur territoire, voir critère de sélection n°3).

Ces crédits d'ingénierie supplémentaires seront justifiés dans l'un des cas suivants :

- Financement d'une étude (étude de diagnostic préalable ou étude de repérage sur l'habitat privé) destinée à affiner la connaissance de la problématique sur le territoire de la collectivité. Ce type d'études est financé à 50 % dans la limite d'un plafond subventionnable de 100 000 €. (cf. Délibération n° 2019-41 du Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat du 4 décembre 2019, relative aux prestations d'ingénierie subventionnables) ;
- Financement de l'évolution du marché de suivi-animation de l'opération programmée en cours sur le territoire, dans les cas où la lutte contre vacance des logements n'en fait pas pleinement partie. Dans ce cas, la collectivité pourra ajouter une mission spécifique de

repérage par la réalisation de visite, d'enquête ou d'exploitation de fichiers et la mise en réseau d'acteurs. Cette mission sera ajoutée explicitement dans le cahier des charges au-delà des missions classiques d'animation, d'information et d'accompagnement des propriétaires pour leurs programmes de travaux. La collectivité devra travailler à ces ajustements en concertation directe avec la délégation locale de l'Anah.

En tant que partenaire du Plan national et dans l'objectif d'accentuer l'efficacité des collectivités dans leur démarche, l'Agence nationale de l'habitat fléchera ainsi 1 M € de sa réserve nationale en crédits ingénierie à destination de ces territoires de mise en œuvre. Cette enveloppe permettra de couvrir les besoins de financement complémentaires des territoires lauréats pour l'année 2021.

Périmètre de l'appel à candidatures

Tous types de collectivités peuvent déposer une candidature dès lors que des enjeux liés à la remobilisation des logements vacants existent.

Calendrier et procédure de sélection

Les collectivités souhaitant candidater doivent envoyer, jusqu'au 26 février 2021 inclus, au format numérique un dossier de candidature à l'adresse logement-vacant.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr en mettant la DDT(M) ou la DEAL de leur territoire en copie. Le dossier de candidature est composé :

- **D'une lettre d'intention** signée par le(s) élu(s) du territoire² afin d'attester de la volonté politique sur le sujet ;
- **Une fiche technique** détaillant la motivation et les capacités de la collectivité. Elle vise notamment à :
 - illustrer la démarche de lutte contre la vacance et d'en qualifier le stade d'avancement ;
 - expliquer pourquoi l'intégration parmi les collectivités retenues représente un moyen pour la collectivité candidate d'aller plus loin ;
 - à montrer de quelles manières la mobilisation ou l'utilisation d'au moins deux des outils de lutte contre la vacance est effectuée (détaillés dans la fiche) ;
 - préciser les éventuels besoins complémentaires en crédit d'ingénierie sollicités dans le cadre d'un dispositif programmés ANAH.

Par ailleurs, les collectivités sont encouragées dès le démarrage de l'appel à candidatures, le 21 janvier 2021 à signaler leur intention de candidater en envoyant

² Maire, président d'EPCI, président du conseil départemental (ou par délégation : adjoint au Maire, vice-président).

un mail à logement-vacant.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr en mettant la DDT(M) ou la DEAL de leur territoire en copie.

Les candidatures seront étudiées par le comité de sélection national (DHUP, Anah, RNCLV)

du 1^{er} mars au 26 mars 2021 pour un **démarrage de l'accompagnement à partir du 29 mars 2021.**

Les questions relatives au montage du dossier, au calendrier et à la procédure de sélection peuvent être adressées à :

logement-vacant.dhup.dgaln@developpement-durable.gouv.fr

Critères de sélection

Critère 1 : pouvoir attester de la volonté politique d'intégrer la mise en œuvre accélérée du plan

Une lettre d'intention signée par le(s) élu(s)³ en lien avec les représentants de l'Etat concernés doit accompagner la candidature des territoires, afin d'attester de la volonté politique de la collectivité et de l'articulation de la démarche de lutte contre la vacance avec la politique locale de l'habitat d'une manière générale et avec les enjeux en matière d'habitat privé en particulier ainsi qu'avec le projet d'aménagement de la collectivité (en particulier en cas d'inscription dans les programmes Action Cœur de Ville ou le plan Petites Villes de Demain)".

Critère 2 : avoir une démarche de lutte contre la vacance déjà amorcée (réflexions, études, mise en œuvre opérationnelle, pérennisation/accélération)

Les collectivités retenues à l'issue de cet appel à candidatures devront avoir commencé à mettre en œuvre une démarche de lutte contre la vacance des logements et/ou des locaux hors usage d'habitation ;

La DHUP et les partenaires nationaux du plan (RNCLV/Anah) s'appuieront sur l'analyse d'une note technique ayant pour objectif :

- **d'illustrer la démarche de lutte contre la vacance** et d'en qualifier le stade d'avancement ;
- **de montrer en quoi l'intégration parmi les collectivités retenues représente un moyen pour la collectivité candidate d'aller plus loin**, d'innover et dépasser certaines difficultés qui freinent le déploiement de la démarche de lutte et les remobilisations des logements. **La collectivité candidate s'attachera donc à identifier ses besoins et attentes complémentaires dans le cadre de son intégration parmi les territoires de mise**

³ Maire, président d'EPCI, président du conseil départemental (ou par délégation : adjoint au Maire, vice-président).

- la collectivité candidate s'attachera notamment à montrer de quelles manières la mobilisation ou l'utilisation d'au moins deux des outils ont été réalisées (exemples d'action détaillés dans la fiche technique disponible à la fin du document)
- La collectivité devra montrer de quelle manière l'articulation de la démarche de lutte contre la vacance avec la politique locale de l'habitat d'une manière générale et avec les enjeux en matière d'habitat privé en particulier, ainsi qu'avec le projet d'aménagement de la collectivité (en particulier en cas d'inscription dans les programmes Action Coeur de Ville ou le plan Petites Villes de Demain).

Critère 3 : la présence d'un dispositif programmé Anah

Les collectivités retenues à l'issue de cet appel à candidatures devront être concernées par un dispositif programmé Anah en cours (ou pour lequel la phase opérationnelle est sur le point d'être lancée), à l'exception des candidatures concernant un échelon départemental qui seront étudiés au cas par cas.

Les dispositifs opérationnels/programmés éligibles sont les suivants :

- un PIG
- une OPAH RU
- Une OPAH

Exception(s)

Les collectivités n'ayant pas de dispositif programmé mais ayant réalisé une étude pré opérationnelle, avec un volet vacance approfondi, au cours des derniers mois pourront être éligibles.

Même si c'est un point souhaitable, il n'est pas obligatoire que la convention d'opération mentionne la lutte contre la vacance ou inclue des objectifs relatifs à la remobilisation de logements et/ou locaux vacants.

Il est revanche nécessaire que l'opération mentionne d'ores et déjà des objectifs en termes d'intervention à destination des propriétaires bailleurs, avec un nombre de conventions avec travaux (CAT) à atteindre et/ou en termes d'outils pour favoriser l'accèsion à la propriété (VIR/DIIF) qui peuvent viser des logements vacants/dégradés.

L'idée n'est pas d'augmenter nécessairement ces objectifs de conventionnement avec travaux mais de faire en sorte que les logements vacants soient exploités au mieux pour les atteindre).

Si de nouveaux objectifs doivent être mentionnés dans les conventions d'opération il s'agira, dans la majorité des cas, de préciser parmi les objectifs « propriétaires bailleurs » déjà existants, combien doivent concerner des logements vacants depuis X mois/années (durée sera évolutive en fonction des caractéristiques des territoires).

Une éventuelle augmentation de ces objectifs devra être analysée dans le détail, pour les collectivités qui sauront justifier au fur et à mesure du déploiement des axes du plan sur leur territoire, d'objectifs initiaux en deçà des nouveaux enjeux du territoire.

A noter :

- Si la convention d'opération inclut déjà un volet consacré au traitement de la vacance et/ou un volet de lutte contre l'habitat indigne/non décent qui recoupe les problématiques de traitement des logements inoccupés, la collectivité et l'opérateur seront notamment accompagnés pour que le sujet soit traité de manière effective et efficace pour accélérer ou améliorer la manière de traiter les logements inoccupés.
Il arrive que le sujet soit mentionné sans pour autant détailler des objectifs sur le nombre de logements à remobiliser. Dans ces cas-là, il serait intéressant que la collectivité puisse prendre un engagement *ad hoc* de façon à donner des objectifs chiffrés à l'opération.
En effet, dans la mesure du possible, il est possible que plusieurs actions puissent également évoluer à marché constant.

- Si la convention d'opération n'inclut pas de volet consacré à la vacance, et qu'il s'agit bel et bien d'un réel enjeu sur le territoire, un avenant devra venir modifier la convention. Cela nécessitera en amont une étude de calibrage pour déterminer les capacités de réalisation du dispositif sur le territoire (objectifs quantitatifs et également moyens d'action). Il est possible que l'opérateur puisse réaliser ces missions dans le cadre du suivi-animation. Si ce n'est pas le cas, il est possible d'avenanter les conventions en cours, y compris la partie ingénierie (et donc potentiellement les marchés de suivi-animation avec les opérateurs), sous réserve que les modifications ne soient pas trop substantielles (pas de déséquilibre du marché qui remettrait en cause la mise en concurrence initiale).

- La sélection à l'appel à candidature ne vaut pas financement de l'étude ou de l'évolution du dispositif programmé, ce financement procédera à une démarche de contractualisation *ad hoc*

La procédure pour la contractualisation d'un avenant est la même que celle d'une convention :

- avis de la CLAH sur le projet d'avenant ;
- avis de la DREAL ;
- passage en conseil communautaire ;

- signature

Afin d'améliorer l'efficacité de leur démarche vis-à-vis de la vacance, les territoires de la mise en œuvre du plan pourront immédiatement solliciter des crédits d'ingénierie de l'Agence nationale de l'habitat en complément de ceux déjà mobilisés dans le cadre d'un dispositif programmé en place.

En tant que partenaire du Plan national et dans l'objectif d'accentuer l'efficacité des collectivités dans leur démarche, l'Agence nationale de l'habitat fléchera une partie (1 M €) de sa réserve nationale en crédits ingénierie à destination de ces territoires de mise en œuvre. Cette enveloppe permettra de couvrir les besoins de financement complémentaires des territoires lauréats pour l'année 2021.

Pour que leurs candidatures soient complètes, les collectivités candidatures préciseront dans la fiche technique les éventuels besoins de crédits supplémentaires pour renforcer les dispositifs programmés en cours en matière de lutte contre la vacance.

