



Évaluation du PIG Habiter Mieux 2016-2021

Programme d'intérêt général du pays d'Aix

Présentation 1ère phase le 9 juin 2021

Version modifiée avec le concours des opérateurs

InSitu / PRC / Habitat et Société / Solair / Fidal

Sommaire

Introduction

Présentation : Evaluation/diagnostic

LA PHASE DE REFLEXION PREALABLE, LES ELEMENTS DE CADRAGE DU PIG : un dispositif original

LE DEROULEMENT DU PIG : Un dispositif très incitatif, une animation intense, un fonctionnement et un suivi bien organisés par la MO

LES IMPACTS : Des résultats intéressants, mais en décalage par rapport aux objectifs initiaux du PIG

Débat : Quelle suite au PIG

L'Auto réhabilitation Accompagné, quelle suite ?

Des secteurs renforcés, quelle suite ?

Quelles missions pour le prochain PIG

Avant Propos

Evaluation menée à partir de :

- Conventions et avenants, bilans
- Tableau des Logements financés fourni par le pays d'Aix, (source Anah infocentre janvier 2021, - 4 ans d'activité)
- Tableau « navette » de suivi fourni par l'opérateur, mars 2021 (dossiers déposés) pour les détails de financement et détail de travaux
- Entretiens et validations avec les intervenants, partenaires et acteurs

Rappelons que l'évaluation d'un dispositif consiste en un examen qualitatif partagé des points de vue de sa pertinence, de son efficacité, de son efficience. Un regard extérieur, large prenant en compte, l'ensemble des étapes depuis 2007 : études, conventions, avenants... ayant conduit à identifier les besoins et fixer les objectifs.

Nous regardons ici le résultat global des 4 années réalisées, en prenant en compte les objectifs des 3 premières années (significatifs des besoins identifiés) puis ceux de l'avenant. Le PIG est encore en cours à la date de l'évaluation.

Suivant la suggestion de l'opérateur, nous introduisons, ci-après une diapo de son bilan 2020 qui prend en compte seulement les résultats de la 1ère période et les objectifs de la deuxième.

EXTRAIT BILAN OPÉRATEUR en date de novembre 2020

Avec l'accord du maître d'ouvrage, les objectifs initiaux ne sont pas pris en compte

RAPPEL DES OBJECTIFS

LES OBJECTIFS QUANTITATIFS QUINQUENNAUX

Volets d'actions	RESULTATS PIG 2016-2019			OBJECTIFS AVENANT 2019-2021			TOTAL OBJECTIFS PIG		
	Logements locatifs	Propriétaires occupants	Total	Logements locatifs	Propriétaires occupants	Total	Logements locatifs	Propriétaires occupants	Total
Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	48	27	75	43	25	68	91	52	143
Amélioration énergétique	14	293	307	14	217	231	28	510	538
Travaux pour l'autonomie des personnes		150	150		93	93		256	256
Travaux autonomie + amélior. Énergétique					13	13			
AUTRES Travaux (sécurité, salubrité, dégradation)	10	8	18	8	5	13	18	13	31
Total	72	478	550	65	353	418	137	831	968

Objectifs en double compte

Auto-réhabilitation accompagnée (ARA)		14	14		20	20		34	34
Statuts des propriétaires occupants		478	220		353	353		831	831
<i>P.O. Modestes</i>		128	128		81	81		209	209
<i>P.O. Très modestes</i>		350	350		272	272		622	622
Production de logements à loyers maîtrisés	91		91	65		65	156		156
<i>Logements à loyer Intermédiaire</i>	31		31	23		23	54		54
<i>Logements à loyer conventionné social</i>	57		57	40		40	97		97
<i>Logements à loyer conventionné très social</i>	3		3	2		2	5		5
Logements dans les secteurs renforcés	43	49	92	30	122	152	73	171	244

**LA PHASE DE REFLEXION PREALABLE, LES ELEMENTS DE
CADRAGE DU PIG : un dispositif original**

UN DISPOSITIF ORIGINAL (ADAPTÉ AU TERRITOIRE) AVEC UNE INTERVENTION À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE, 6 SECTEURS RENFORCÉS ET UN ACCOMPAGNEMENT EN AUTO RÉHAB POUR DES PUBLICS en difficultés.

Un diagnostic, réalisé en régie par la CPA en lien avec l'Anah, la Région et les communes, qui a permis de fixer les priorités et les objectifs du PIG.

- **Les priorités d'actions de ce 3ème PIG dans la continuité des précédents dispositifs**
 - La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
 - La lutte contre la précarité énergétique,
 - L'adaptation des logements à la perte d'autonomie,
 - La production de logements locatifs à loyers maîtrisés,
 - La remise sur le marché de logements vacants
- Des proportions d'objectifs qualitatifs/quantitatifs définis en fonction des priorités de l'Etat, de l'Anah et de la CPA.
- Et la volonté
 - D'accompagner des ménages les plus en difficulté avec la mise en place de missions « d'auto réhabilitation accompagnée » (ARA)
 - D'accompagner les communes ayant des problématiques de requalification urbaine et des projets sur leurs centres urbains avec la mise en place des périmètres renforcés (en dehors des périmètres de concession d'aménagement). Secteurs qui auraient nécessité une analyse immobilière et urbaine plus détaillée

PREMIERE PHASE DU PIG PUIS AVENANT: DES OBJECTIFS RÉAJUSTÉS AUX REGARD DES 1ers RÉSULTATS

LES PIG de 2007 à 2020	2007/2009		2011/2014		Objectifs		2011/2014		2016/2019		2019/2021		2016/2021	
	Réalisation	/an	Objectifs	/an	Réalisation	/an	Taux de réalisation	Objectif /an	Objectif /an	Objectifs	/an	Objectifs	/an	
Nbre de contacts	1007				1010									
Total logements	141	47	1000	333	127	42	13%	149	208	864	173			
Total des logements PO	6	2	710	237	117	39	16%	73	176	573	115			
dont Insalubrité et TD								18	12	80	16			
dont aide pour l'autonomie								20	53	166	33			
dont amélioration énergie								27	108	297	59			
dont accompagnement en ARA								10	10	50	10			
Total des logements PB	135	45	290	97	10	3	3%	75	32	291	58			
Dont Insalubrité et TD	96	32	240	80				22	21	108	22			
Dont Logement vacant			100	33				40			40			
Dont Loyer intermédiaire	39	13	64	21	8	3	13%	23	18	92	18			
Dont Loyer conventionné S	72	24	26	9	2	1	8%	36	29	147	29			
Dont Loyer conventionné TS	24	8						17	10	52	10			

- Objectifs initiaux modérés pour les PO suite à un faible taux de réalisation du précédent PIG.
- Forte représentation des logements des bailleurs dans la première phase (50%) puis abaissé à 34% dans l'avenant
- Proportion significative d'habitat indigne et très dégradé (22% des logements)
- **Importantes réalisations au terme des 3 ans. Objectifs de l'avenant 2019/2021 réajustés en fonction de ces 1ers résultats :**
 - Dossiers Amélioration énergétique et Autonomie pour les PO : forte augmentation
 - Dossiers PB, traitement de l'insalubrité et ARA : diminution

DES OBJECTIFS QUALITATIFS AMBITIEUX

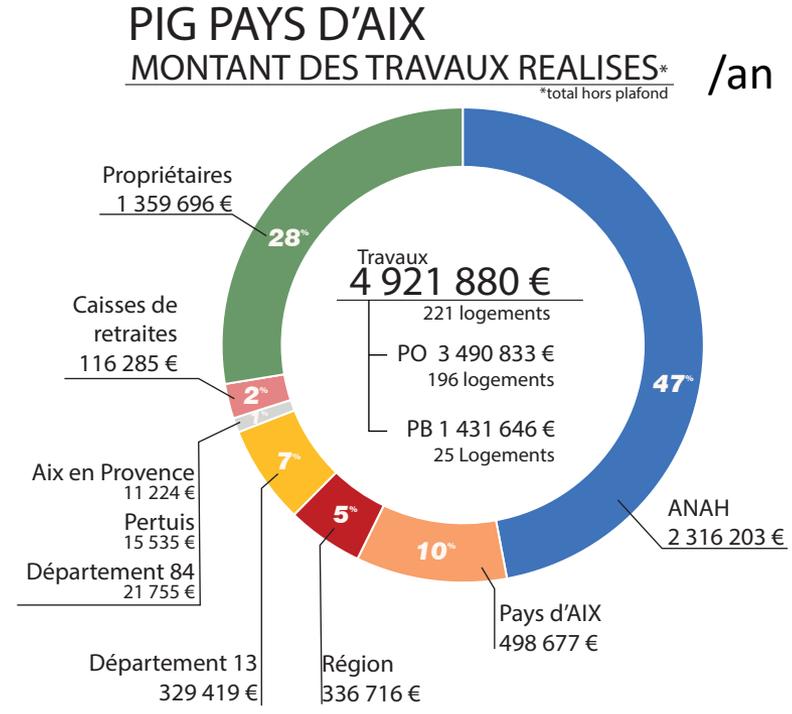
sur le traitement habitat indigne les locatifs conventionnés et dans les secteurs renforcés

	Les objectifs				Les objectifs						
	Initiaux		Dont secteurs		Avenant		Taux		Total		dont
	2016/2019	/ an	2016/2019	secteur	19/21	/an	Progres sion	16/21	/an	secteur	
visites	240										
Logements indignes et très dégradé traités	120	40	95	79%	68	34	85%	188	38		
<i>Dont PB</i>	65	22	50	77%	43	22	99%	108	22		
<i>Poids</i>								37%			
<i>Dont PO</i>	55	18	45	82%	25	13	68%	80	16		
<i>Poids</i>								14%			
<i>Dont logements indignes PO</i>	25		20					38	8		
<i>Dont logements indignes PB</i>	40		30					63	13		
<i>Dont logements très dégradés PO</i>	30		25					42	8		
<i>Dont logements très dégradés PB</i>	25		20					45	9		
autres logements de PB (hors LHI et TD)	161	54			22	11	20%	183	37		
autres logements de PO (hors LHI et TD)	165	55			328	164	298%	493	99		
<i>dont aide pour l'autonomie</i>	60	20	26	43%	106	53		166	33		
<i>dont amelioration énergie</i>	80	27	42	53%	217	109		297	59		
Total des logements PO	220	73	122	55%	353	177	241%	573	115	244	
Total des logements PB	226	75	135	60%	65	33	43%	291	58	165	
<i>Dont loyer intermédiaire</i>	69	23	42	61%	23	12		92	18		
<i>Dont loyer conventionné social</i>	107	36	65	61%	40	20		147	29		
<i>Dont loyer conventionné très social</i>	50	17	28	56%	2	1		52	10		
<i>conventionnés y compris sans travaux</i>											
Total logements	446		257	58%	418			864	173	409	
dont accompagnement en auto réhabilitation	30				20			50	10		
remise sur le marché de logement vacant	420							420	84		
<i>dont conventionnés</i>	120				65			185			
<i>conventionnés sans travaux</i>	30				9			39			

UN PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION COUVRANT UN GRAND TERRITOIRE ET 6 SECTEURS RENFORCÉS

Le PIG « Mieux habiter -Mieux louer » porte sur l'ensemble des 36 communes du Pays d'Aix. Au cours des études relatives au 2^{ème} PLH de la CPA et du PIG, six centres anciens du territoire ont été mentionnés avec des problématiques d'îlots dégradés et très dégradés, il s'agit des centres anciens d'Aix en Provence, de Gardanne, de Lambesc, de Pertuis, de Peyrolles en Provence et de Trets.

UN DISPOSITIF TRÈS ATTRACTIF



LE DEROULEMENT DU PIG

UNE ANIMATION MENEES DANS DE BONNES CONDITIONS MAIS TRÈS DENSE, DES MISSIONS COMPLÉMENTAIRES D'ARA À TITRE EXPÉRIMENTAL

- Adaptation des méthodes de suivi-animation par CITEMETRIE face à l'afflux des demandes (effet d'aubaine pour certaines?)
- Au risque de perdre des situations parmi les plus complexes
- Une complémentarité entre CITEMETRIE et les Compagnons bâtisseurs Provence
- Une utilité sociale indéniable des missions d'ARA, permettant à des ménages les plus en difficulté sociales et économiques d'engager des travaux de réhabilitation: un travail d'accompagnement « renforcé » long, patient et donc naturellement à coût élevé.

UN FONCTIONNEMENT ET UN SUIVI ENGAGE ET PARTENARIAL

- Tenue régulière de comités de pilotage et de comités techniques, CTHI mais avec une participation inégale des élus.
- Forte implication de la maîtrise d'ouvrage qui a facilité la conduite des missions d'animation des deux prestataires et la mobilisation du PDLHI,

MAIS

- Secteurs renforcés : certaines communes auraient souhaité un appui plus important
- Trop faible mobilisation par les communes des missions d'appui en matière de traitement de l'habitat dégradé (mises à leur disposition lors de l'avenant du PIG).
- Absence de coordination avec les dispositifs sociaux attribuant des aides ou des logements (FSL, DALO, demande HLM) afin de renforcer le repérage et traitement des situations d'immeubles indécents, dégradés voire insalubres.

LA COMMUNICATION, UNE STRATÉGIE CONCERTÉE À « RÉAMORCER » ET À RÉACTUALISER RÉGULIÈREMENT

- Une stratégie de communication modulée, face aux flots des demandes
- Une difficulté à adapter la communication vers les bailleurs (marché très tendu)
- Une communication, ciblée sur les missions d'ARA vis-à-vis d'un public souvent qualifié « d'invisible », insuffisamment développée.
- De nombreuses campagnes de communication nationale et locale, au cours des 5 ans du PIG, qui ont eu des effets « boosters » vis -vis des travaux d'économie d'énergie des PO au détriment des autres cibles du PIG (habitat indigne et très dégradés, logements locatifs).
 - **Une communication à adapter et à actualiser régulièrement, en fonction des cibles, des dispositifs et du partenariat.**

DES DÉLAIS IMPORTANTS DE PAIEMENT DES SUBVENTIONS

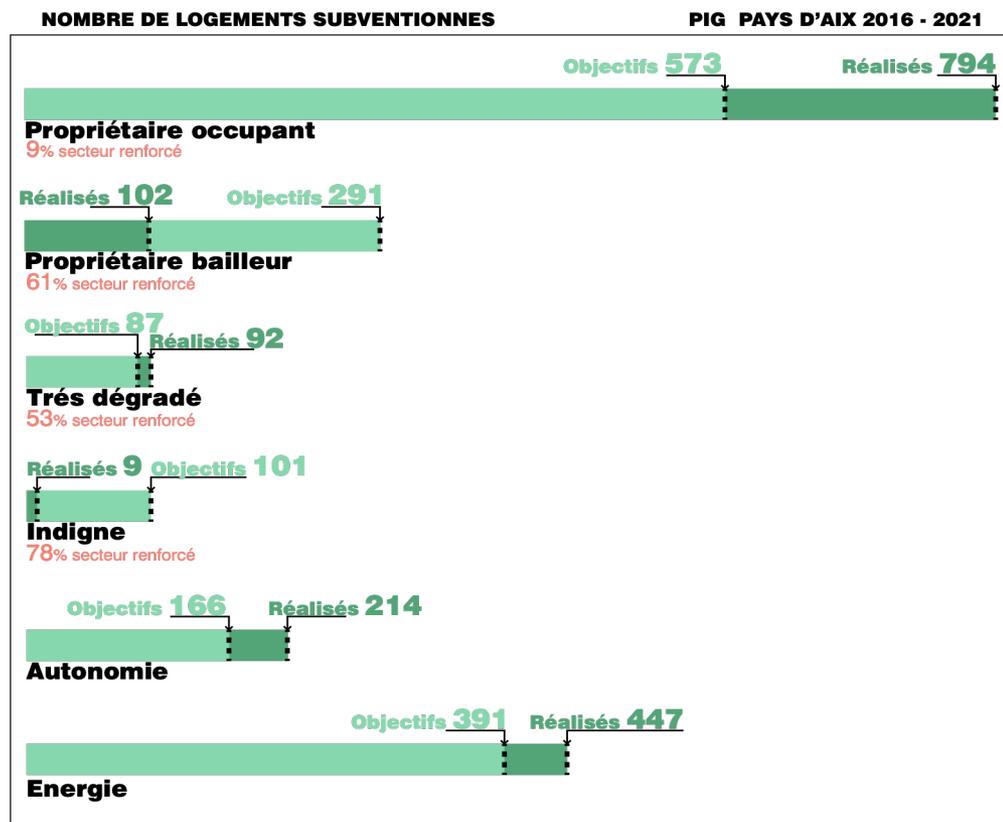
- De (trop ?) nombreux financeurs publics, avec parfois des subventions très faibles, possédant leur propre circuit de gestion administrative qui alourdissent la gestion globale des dossiers et le versement de la totalité des subventions
- Des délais longs pour percevoir les subventions de la métropole, de la Région et du Département qui irritent les propriétaires et les mettent en situation parfois délicate.

DES RÉSULTATS INTÉRESSANTS MAIS DÉCALÉS PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS INITIAUX DU PIG (cumul des objectifs 2016 à 2021)

89% des logements financés sont des logements de propriétaires occupants

Taux de réalisation

Nombre de dossiers PO très au-dessus des objectifs de la convention du PIG (173 %) à l'inverse des résultats des dossiers des propriétaires bailleurs (44%).



Nature des travaux financés

- Peu de logements indignes ont été subventionnés, 7% de réalisation
- La cible des logements très dégradés (vacants) est atteinte avec 105% de réalisation des objectifs,
- Atteinte des résultats des dossiers relatifs à la précarité énergétiques, taux de réalisation de 113%
- Dépassement des objectifs travaux d'adaptation « handicap-autonomie », taux de réalisation de 128%.

Loyers et vacance

- Réalisation de 44% pour les loyers maîtrisés et de 13% pour la vacance

HABITAT INDIGNE UN SUIVI ET PEU DE RÉSULTATS EN TRAVAUX / OBJECTIFS

Une volonté des signataires de la convention de PIG de traiter les logements les plus dégradés, des moyens alloués, la mobilisation et le suivi du PDLHI, des aides aux travaux et à l'ingénierie avec des temps d'animation suffisants et un appui aux locataires et aux communes.

- De nombreux signalements essentiellement issus du PDLHI avec une majorité de situation relevant du RSD.
- 3/4 des signalements qui n'ont pas donné suite, les situations changeants très rapidement
- Très peu de logements insalubres recensés par manque de sources et de croisement avec les données FSL, DALO,.. et de relevés de terrain (communes et opérateur hors secteurs renforcés)

HABITAT TRÈS DÉGRADÉ DE BONS RÉSULTATS / OBJECTIFS

Procédure incitative avec la mobilisation des importantes aides publiques mises à la disposition des PO ou des PB.

Au total, 87 logements TD traités (25 dossiers PO et 62 dossiers PB) dont 53 dossiers réalisés sur les 6 secteurs renforcés.

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT LOCATIF À LOYER MAÎTRISÉ : 44 % RÉSULTATS/ OBJECTIFS (291 LOGTS) > Un résultat plus visible dans les secteurs renforcés

Des objectifs en constante diminution depuis plusieurs années à l'échelle locale et nationale.

- Impact insuffisant des actions de communication en direction des PB ou des propriétaires de logements vacants et en direction d'investisseurs. Arrivées au « fil de l'eau » des propriétaires des logements subventionnés.
- Des PB et investisseurs qui signalent le besoin d'être rassurés par un cadre réglementaire stable et clair.
- Parfois des profils d'investisseurs à la fibre sociale

➤ **Une communication à inventer**

- 80% des logements locatifs réalisés sont dans les 6 communes ayant un secteur renforcé et 65% sont dans les secteurs renforcés. C'est dans les centres anciens et les plus grandes agglomération que se situent les logements locatifs
- **Faible proportion de logements « conventionnés sans travaux » 74** (dont 59 logements en loyer intermédiaire) sur le territoire, durant la période du PIG. **(34 ont fait l'objet d'une visite de vérification par l'opérateur)**

TRAVAUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET AUTONOMIE : UNE FORTE DEMANDE

- **Performance énergétique**, une forte demande de travaux relayée par plusieurs acteurs locaux et des campagnes de communication nationales, une priorité de l'Anah :
 - Gains théoriques satisfaisants, mais pas de mesure ni accompagnement après travaux.
 - Bouquets de travaux cohérents
 - L'énergie électrique un choix qui semble dominant (chauffage et eau chaude). La PAC réversible peut entraîner de consommations non maîtrisées, des nuisances sonores et participer aux phénomènes d'îlots de chaleur

- **Autonomie**, une forte demande, relayée principalement par les caisses de retraite dont la CARSAT Sud Est :

Des résultats indéniables (128% des objectifs) en réponse aux enjeux du vieillissement de la population. L'un des enjeux est d'accompagner les personnes retraitées parfois fragiles et peu ou pas habituées à la gestion de travaux. L'aspect relationnel, social, la continuité dans le suivi des personnes sont essentiels à la réussite des projets.

Sous-occupation?

1/3 des dossiers écrêtés car au-delà des plafonds de taux de subvention.

ARA : MISSION D'ACCOMPAGNEMENT EXPERIMENTAL LOURDE, UNE VINGTAINNE DE CHANTIERS ARRIVERONT À TERME

- Accompagnement à la fois social, technique, administratif et financier des ménages les plus fragiles. Utiliser le chantier Auto Réhabilitation Accompagnée comme outil mobilisateur au service d'une approche globale.
- Un accompagnement individualisé des ménages concernant le logement, son amélioration, constitution du projet, et tout les aspects administratifs et financiers du projet (CB ayant subrogation des subventions) en partenariat avec le travailleur social si besoin.

Résultats ARA 2016-2020					
	nb visites	nb accomp	nb dépots	nb chantiers	dossiers soldés
2016	11	11	3	1	0
2017	10	17	4	2	2
2018	14	19	4	4	1
2018	7	17	3	5	3
2020	6	15	2	1	4
Total	48	79	16	13	10
2021	12	5	6	2	

- Utilité sociale indéniable des missions d'ARA, permettant à des ménages parmi les plus en difficulté sociales et économiques d'améliorer leurs conditions d'habitat et de vie : travail d'accompagnement « renforcé » long et patient, donc à coût élevé et qui pourtant n'aboutit pas toujours.
- Coût d'ingénierie d'un logement suivi et finalisé par des travaux : au dessus de 7000 euros

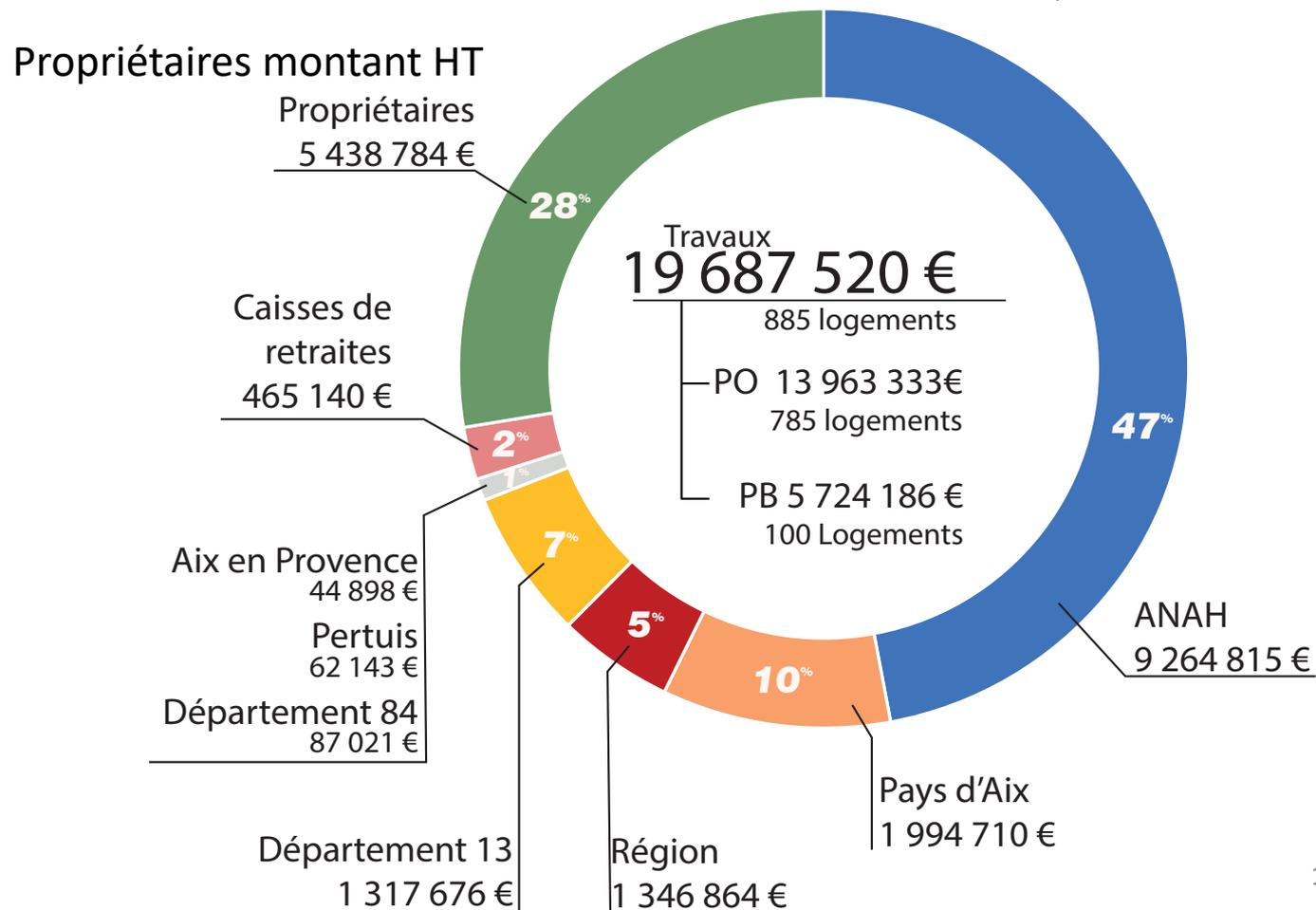
Les impacts

Un effet sur le long terme, peu d'impact urbain, sauf sur des secteurs à actions renforcées

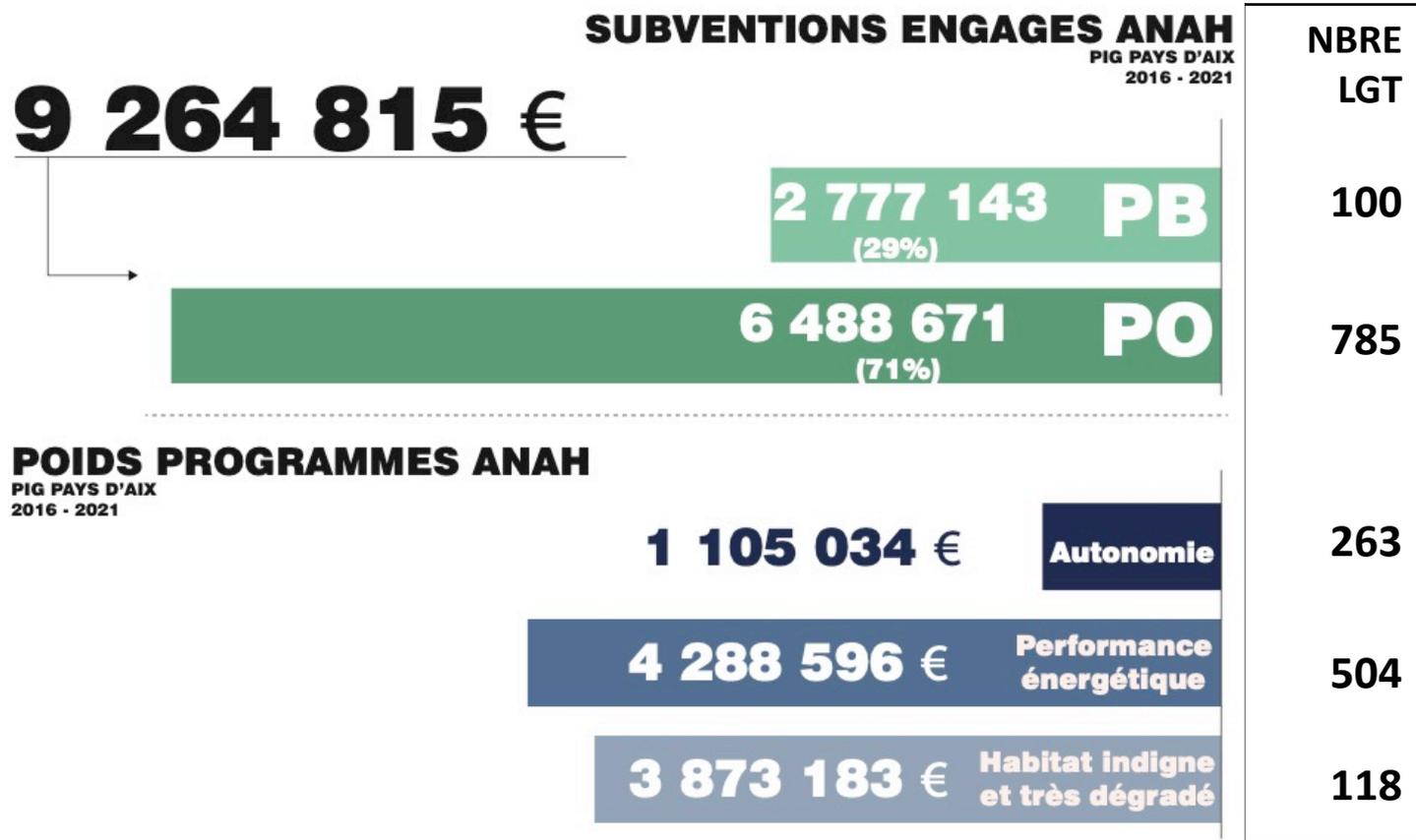
SUR 4 ANS PRÈS DE 20 MILLIONS DE TRAVAUX UN IMPACT IMPORTANT POUR LES ENTREPRISES LOCALES

PIG PAYS D'AIX MONTANT DES TRAVAUX REALISES*

*total hors plafond



DES RÉHABILITATIONS MAJORITAIREMENT DE QUALITÉ



- Des réhabilitations majoritairement de qualité, grâce à la vigilance des animateurs quant à la cohérence du projet et le très bon niveau des aides permettant de convaincre les propriétaires

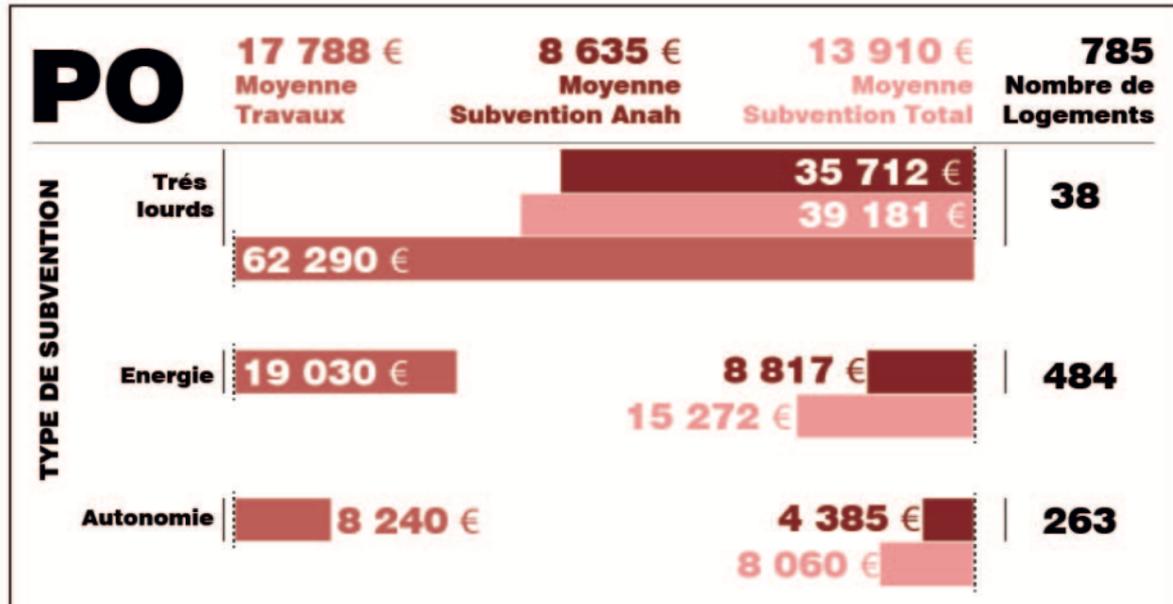
LES DOSSIERS PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO), DES TRAVAUX VISANT MAJORITAIREMENT À AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET L'AUTONOMIE

71% des propriétaires « subventionnés » (570) sont des propriétaires Très Modestes, et 29% ont des revenus modestes.

Des taux de subvention de l'Anah de 63 à 89% selon les types de travaux.

Des montants de travaux significatifs (> au CT1)

PIG Pays d'Aix 2016 - 2021



Des propriétaires occupants très satisfaits de l'accompagnement de l'opérateur, des prestations des entreprises et des niveaux de subvention hormis les délais de paiement des subventions gérés par la métropole, (métropole, région et département) qui sont longs.

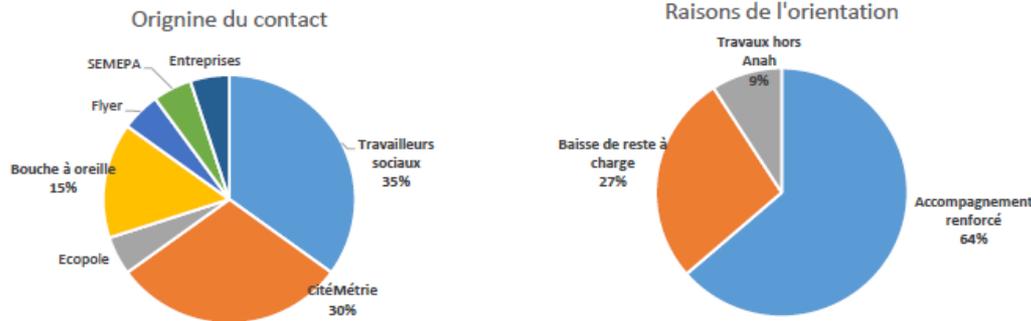
Certains PO expriment (personne âgée seule) leur difficulté à trouver et gérer des artisans.

LES DOSSIERS PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO), en ARA

L'AUTO-REHABILITATION ACCOMPAGNEE



➤ Un accompagnement sociotechnique bien repéré



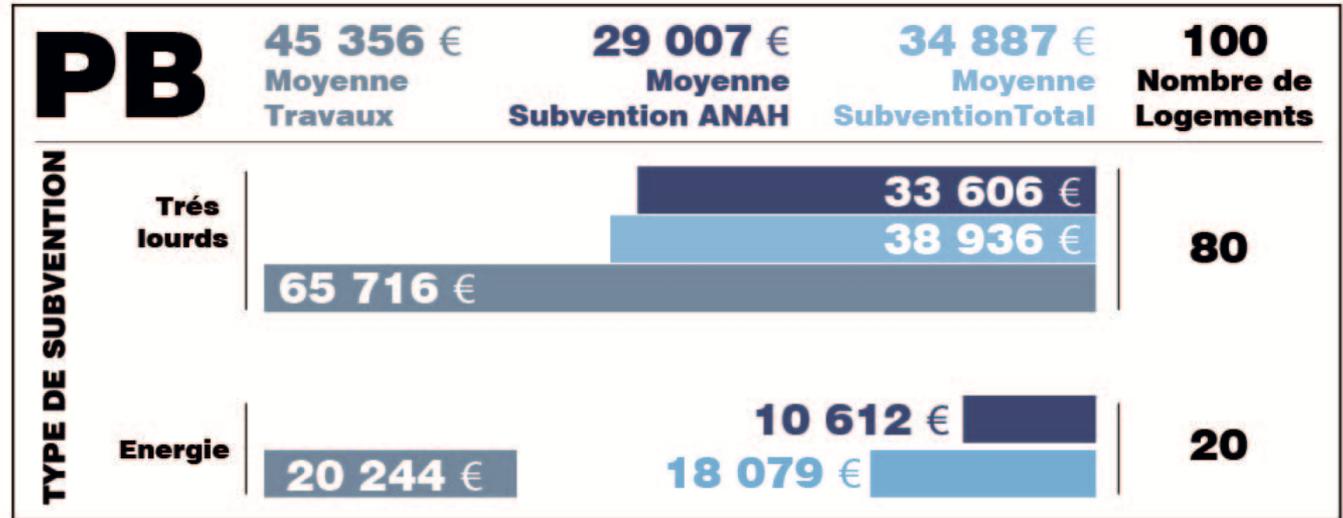
Le besoin d'amélioration du logement constitue une demande du ménage au moment du repérage mais pas forcément sur des travaux éligibles

- 2/3 des ménages (une cinquantaine) sont repérés pour des besoins d'accompagnement renforcé et 1/3 dans l'objectif de réduire le reste à charge
- Le coût des travaux réalisés en ARA est peu élevé 3% (18672€/544072€ sur 14 projets engagés bilan 2020)
- 7 (accompagnement long) auraient pu aboutir

Une réflexion collective sur le devenir, la forme du dispositif et sur la rédaction du cahier des charges.

LES DOSSIERS PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB), DES TRAVAUX LOURDS QUI CONCERNENT PRINCIPALEMENT DES LOGEMENTS VACANTS DEPUIS PLUS D'UN AN

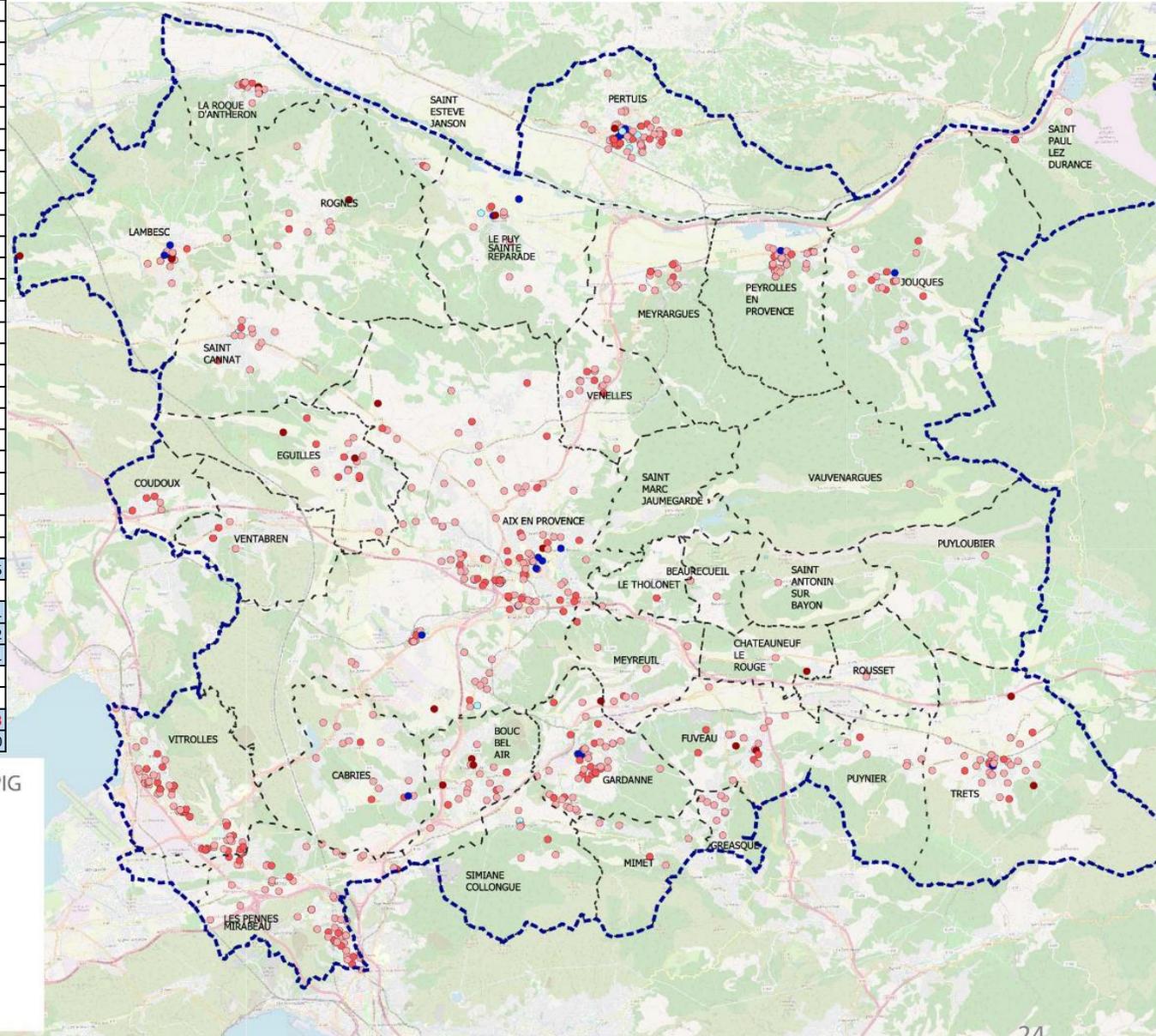
PIG Pays d'Aix 2016 - 2021



- L'accompagnement par les équipes d'animation est une valeur ajoutée, décisionnaire pour certains, « *car ils sont très précis* ».
- Les taux de subvention sont suffisants, la subvention équilibre la perte de loyer et permet de moins emprunter.
- L'obligation de maîtriser le loyer est un frein sur ce territoire, (le Loyer conventionné social constitue le meilleur choix, le plus équilibré).
- A priori intérêt des bailleurs à la médiation locative (nombre de dossier réalisé, à quantifier)

Sur le territoire : un dispositif qui prend son sens dans la durée

source	Insee 2017	Infocentre Anah 2016/2020	
Communes	Nbre de ménages	Nbre lgt financés	dont SecteurR
Total	173 791	885	132
Saint-Antonin-sur-Bayon	57	0	
Saint-Marc-Jaumegarde	452	0	
Vauvenargues	401	0	
Puylobier	695	1	
Château neuf-le-Rouge	908	2	
Le Tholonet	1018	3	
Saint-Estève-Janson	146	3	
Saint-Paul-lès-Durance	371	3	
Beaurecueil	213	4	
Coudoux	1472	5	
Mimet	1739	6	
Peynier	1447	6	
Simiane-Collongue	2223	7	
Rousset	1991	8	
Ventabren	2140	8	
Gréasque	1781	12	
Cabriès	3879	13	
Le Puy-Sainte-Réparate	2201	14	
Rognes	1899	14	
Saint-Cannat	2330	14	
Meyreuil	2298	15	
Venelles	3655	15	
Fuveau	4022	18	
Meyrargues	1578	18	
Bouc-Bel-Air	5696	21	
Éguilles	3339	21	
La Roque-d'Anthéron	2154	21	
Lambesc	4071	26	15
Jouques	1848	30	
Trets	4540	49	21
Peyrolles-en-Provence	1998	54	12
Gardanne	9144	67	21
Les Pennes-Mirabeau	8838	69	
Vitrolles	13362	73	
Pertuis	9133	103	53
Aix-en-Provence	70753	162	10



Travaux réalisés dans le cadre du PIG
PAYS D'AIX

Propriétaire Occupant

- Insalubrité - Très dégradé
- Autonomie
- Energie

Propriétaire Bailleur

- Insalubrité - Très dégradé
- Autonomie
- Energie

LES SECTEURS RENFORCÉS sont le lieu de la réalisation des

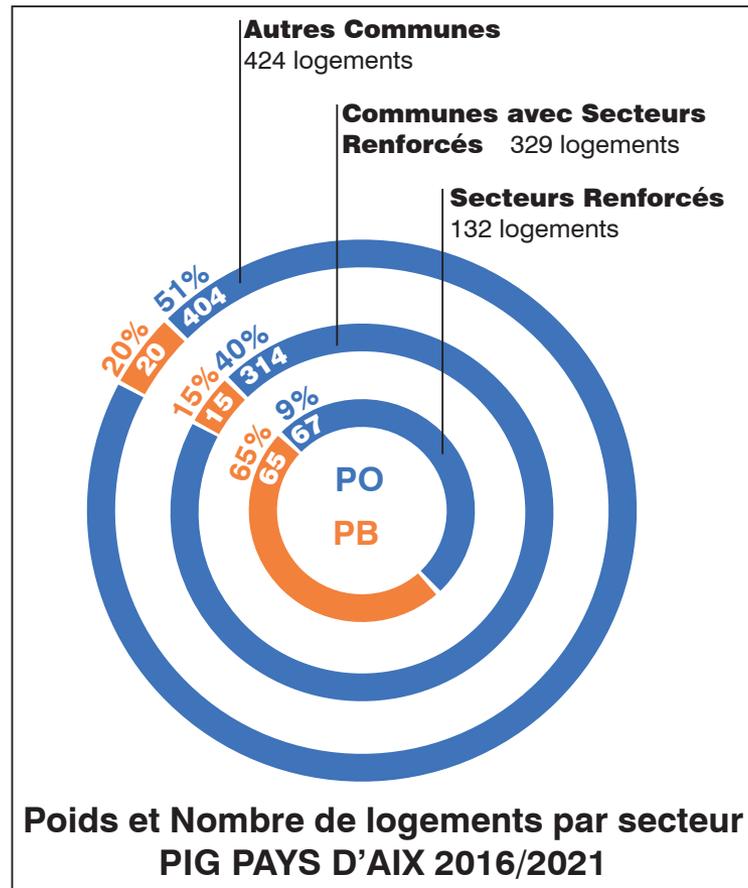
logements locatifs

65 logements locatifs, 65% des dossiers de logements locatifs ont été réalisés dans les secteurs renforcés.

62 dossiers PO (62% de TM) situés dans les secteurs renforcés. La part de travaux lourds, réalisé par les PO dans ces secteurs renforcés, y est plus importante (18% des dossiers) que sur l'ensemble du périmètre avec un taux de 5%.

Dans les 6 communes, hors secteur renforcé, sollicitation principalement des PO pour des subventions relatives aux travaux d'économie d'énergie.

Dans les 30 autres communes du Pays d'Aix, ce sont également des PO qui sollicitent les subventions, en majorité pour des travaux d'autonomie.



	type travaux	Po	poids des travx par sect
communes des secteurs renforcés		314	
poids par secteur		40%	
	autonomie	104	33%
	EE	199	63%
autres communes		404	
poids par secteur		51%	
	autonomie	247	61%
	EE	142	35%

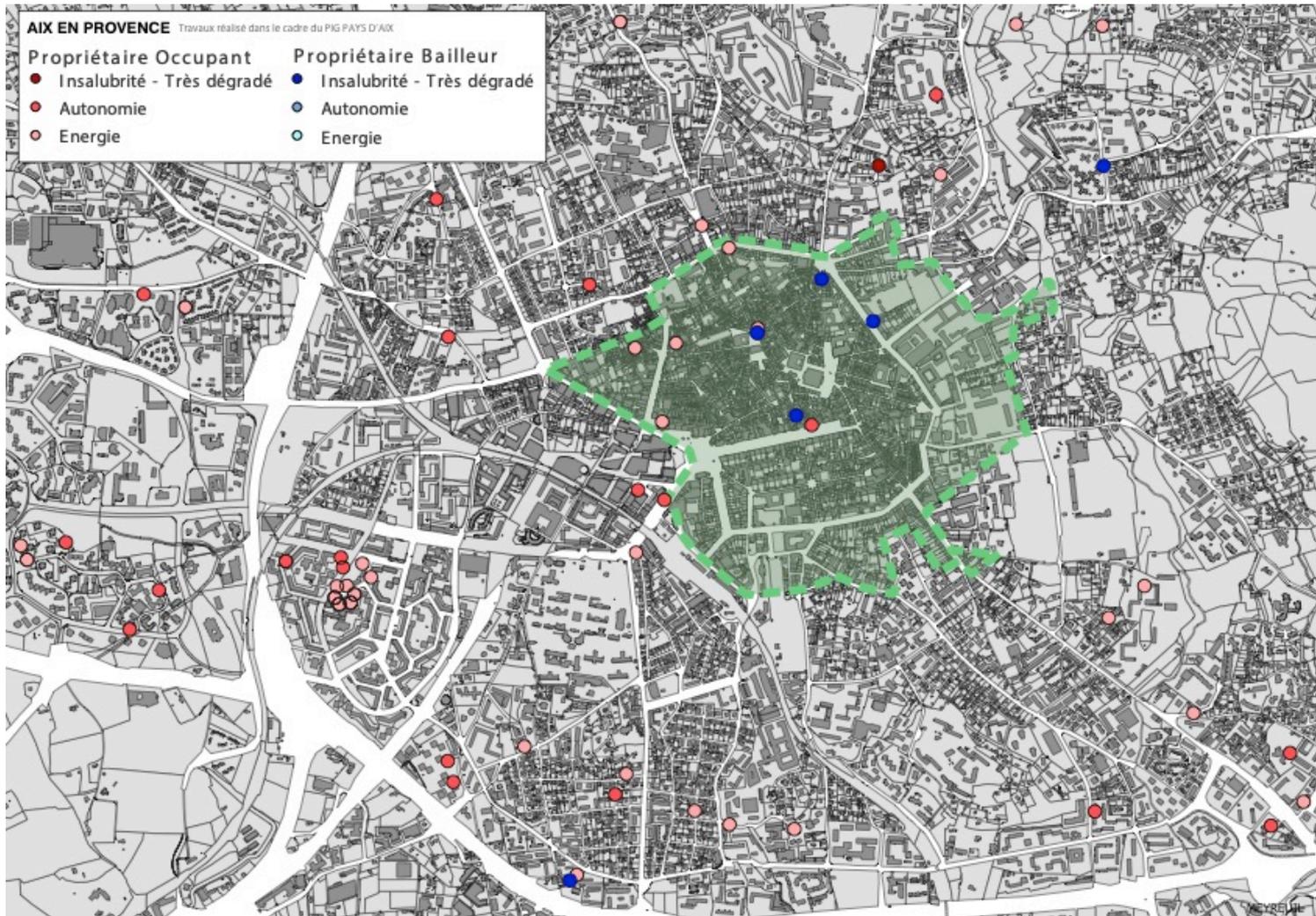
SECTEURS RENFORCÉS: DES SITUATIONS DIVERSES EN FONCTION DE L'IMPLICATION DE LA COMMUNE AU NIVEAU POLITIQUE ET TECHNIQUE

Les centres anciens d'Aix en Provence, de Gardanne, de Lambesc, de Pertuis, de Peyrolles en Provence et de Trets.

Certains de ces centres font, ou ont fait, l'objet d'autres actions : interventions renforcées avec des concessions d'aménagement à Aix en Provence, à Pertuis depuis 2002 et Trets depuis 2004, des OPAH à Gardanne (1999-2002), Aix en Provence (6 OPAH, jusqu'en 2015) et Pertuis (2010-2015).

En dehors des périmètres de concession d'aménagement de Pertuis de Trets et du centre d'Aix en Provence, il n'y a pas eu d'études immobilières et urbaines récentes mais un repérage de terrain des immeubles, nécessitant à priori des travaux, réalisé par CITEMETRIE la 1^{ère} année du PIG (secteurs partiels à Aix en Provence et à Gardanne) ; Repérages de terrain suivis d'envois de courrier aux propriétaires.

- **Des besoins d'assistance et de coordination plus soutenus pour viser et réduire le mal logement et la vacance des centres anciens**



Etude ORI et DUP en cours 2020/21 sur une vingtaine d'immeubles du centre ville, PIG ou OPAHRU pour accompagner cette action plus coercitive?. L'OPAH RU implique une action foncière volontaire des collectivités

GARDANNE

9888 logements en 2017

47% du parc soit près de 4 000 logements datent d'avant 1975.

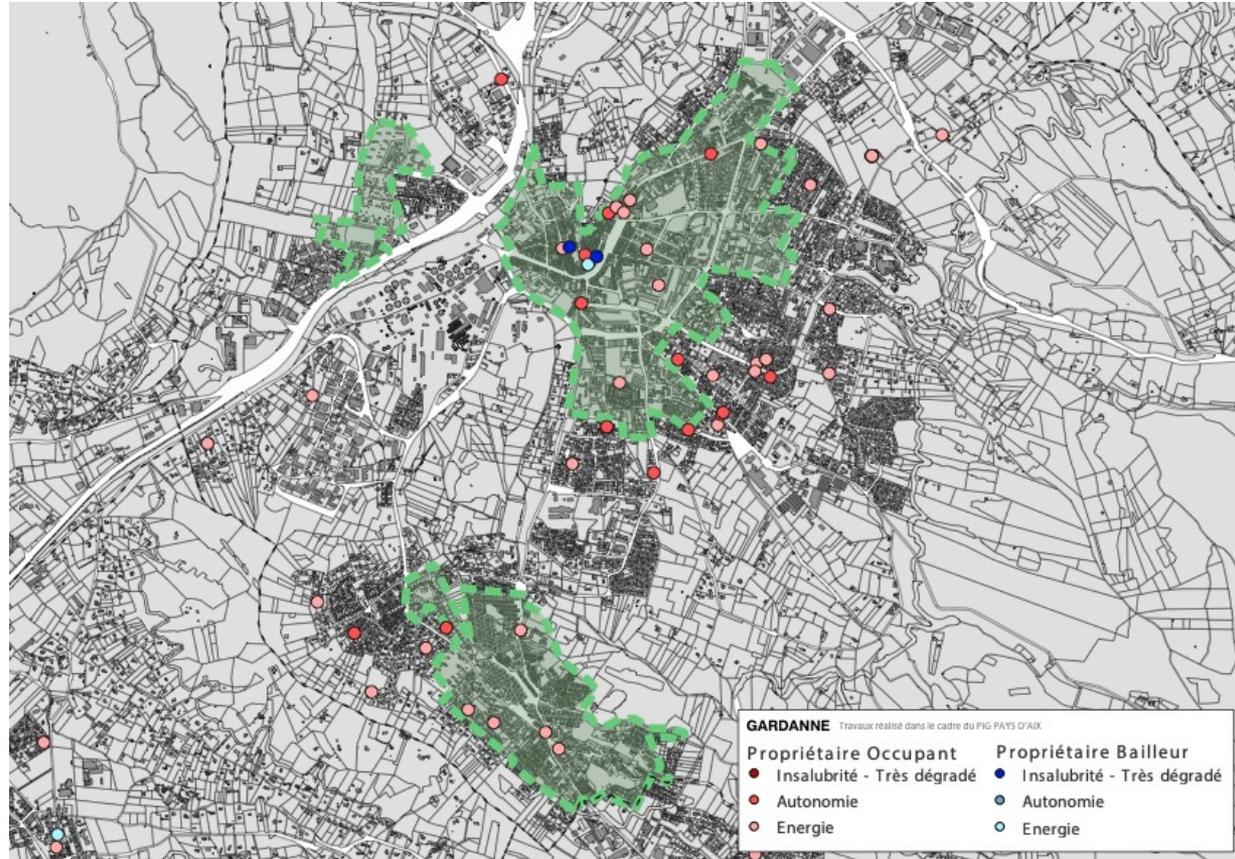
La vacance augmente de manière continue au fil du temps et représenterait environ 7 à 8% en 2017

Les propriétaires occupants représentent 49% des ménages, la commune compte 51% de locataires et logés gratuitement

Environ 25% de logements sociaux en 2021.

47% des résidences principales sont chauffées à l'électricité.

Le permis de louer a été instauré pour le centre en 2018

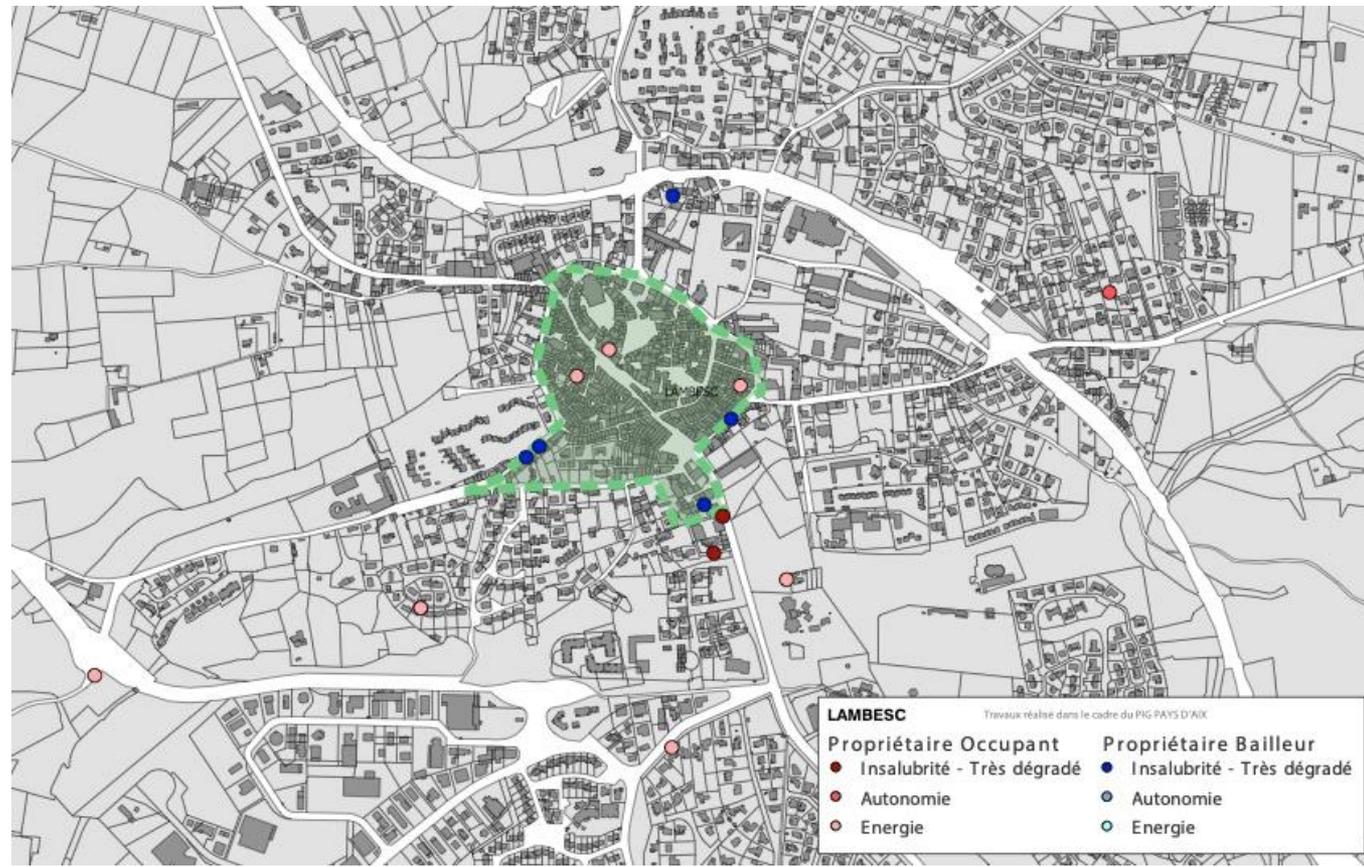


Les principales préoccupations : en matière de LHI :

- « surveillance » de la vieille ville (4 immeubles fermés ces dernières années)
- réticence des locataires à faire des signalements par crainte de perdre leur logement
- « non demande » des personnes âgées mal logées.

Une démarche de « prospection » dans des îlots ciblés (en plus du secteur renforcé) serait intéressante

50% du parc soit près
de 1 600 logements
datent d'avant 1975.
8% soit 175 vacants



Commune carencée au titre de l'art 55 de la loi SRU, conseil municipal favorable au logement social mais difficulté avec des permis attaqués

Avis de la commune:

- peu de logements vacants
- Les besoins : des situations de mal logement restant à identifier où les occupants ne seraient pas demandeurs
- Besoin d'assistance sur DIA , études de faisabilité
- Secteur renforcé à maintenir
- Développer les partenaires relais : associations caritatives

Pertuis

Commune carencée au titre de l'art 55 de la loi SRU,

Avis de la commune:

Au travers de différentes actions publiques (PIG, OPAH, RO, OF, Concession d'Aménagement, patrimoine, FISAC...) la ville positionne l'habitat au centre de ses préoccupations. La commune s'est structurée avec un service urbanisme actif et a joué un rôle de proximité important « facilitateur qui a joué dans la réussite du dispositif. En lien avec les demandeurs pour les accompagner dans les autorisation d'urbanisme , les investisseurs,..

HI n'a pas fonctionné, (DDT vaucluse) des situations de mal logement restant à identifier

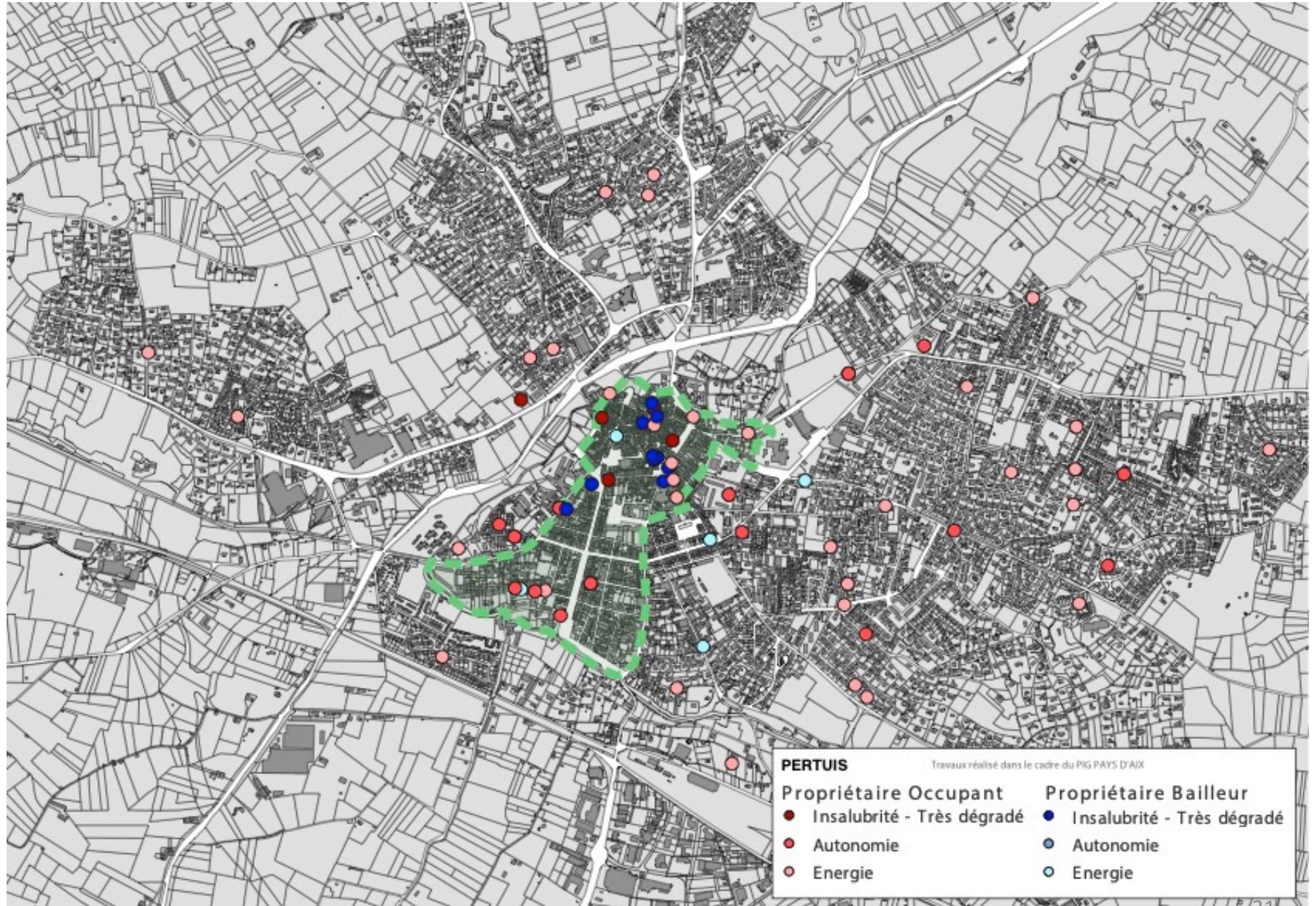
Des besoins :

- Secteur renforcé à maintenir+ PO + rôle de la commune à clarifier au côté de l'opérateur (
- Devenir après 2025, fin de la concession
- Copropriété , petits copro en déshérence
- Analyses immobilière et foncière du centre à faire ; Un potentiel de vacant et un parc dégradé , à identifier et à analyser en collaboration avec l'ABF
- Permis de louer attente délégation
- Protocole local LHI?
- Périmètre SR à revoir (quartier place Garcin)
- Pavillonnaire , densification en cours , quelles interventions?
- Espace partagé de travail à créer dans le centre

44% du parc soit près de 3 500 logements datent d'avant 1975

Insee 2015 comptent 8% de logements vacants, soit environ 740

Pertuis



Peyrolles en Provence

Commune qui ne sera plus carencée en 2021 au regard de l'art 55 de la loi SRU,

Avis de la commune :

Déçue de l'impact sur le secteur renforcé, taux de vacance en augmentation, sans doute lié à l'attribution de logements sociaux neufs

Accompagnement de l'opérateur considéré insuffisant sur les suivis des situations en LHI

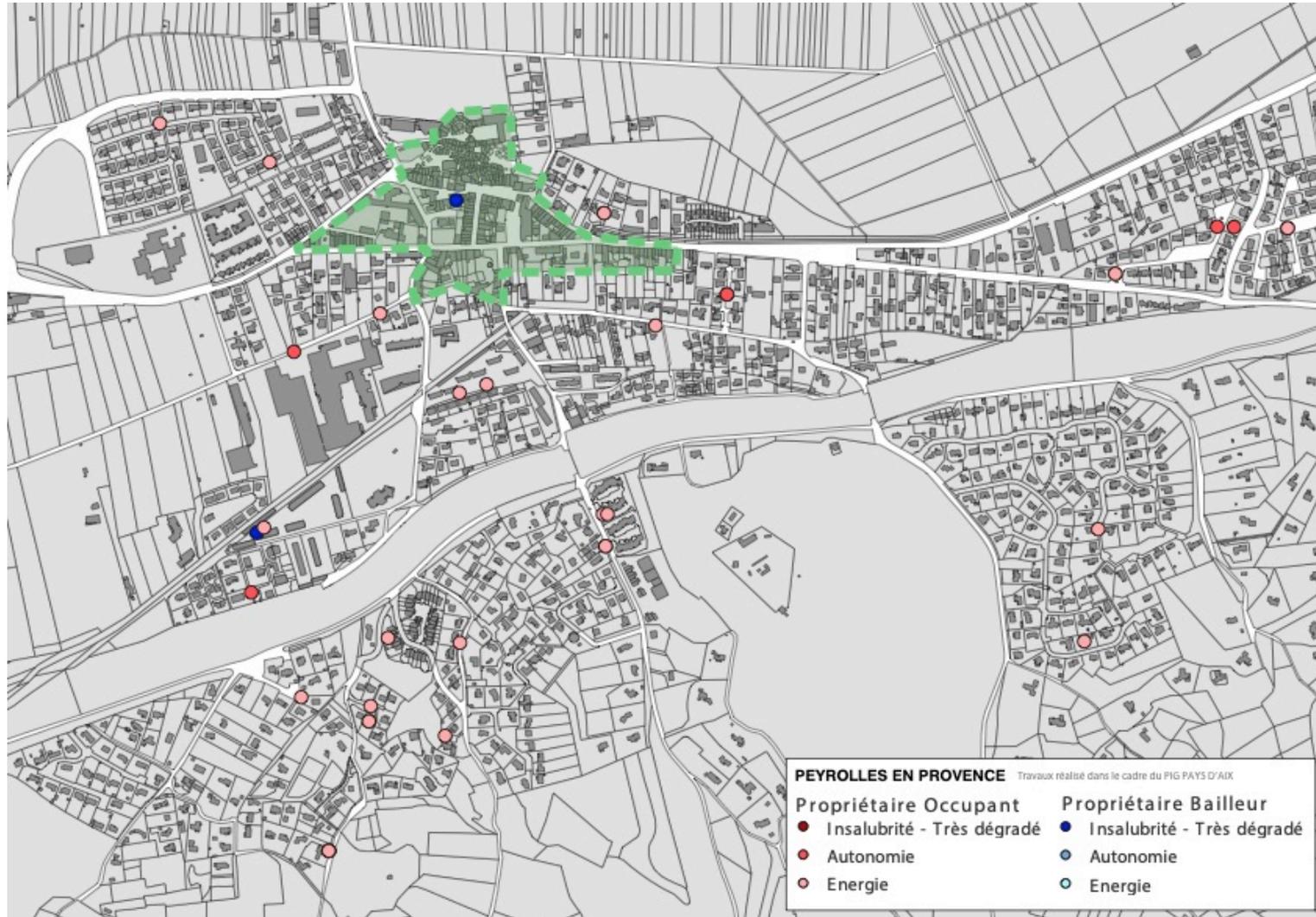
Opération façade centre (subvention 70% depuis 2020)

Étude pré opérationnelle en cours pour une intervention plus forte sur le centre

Des besoins :

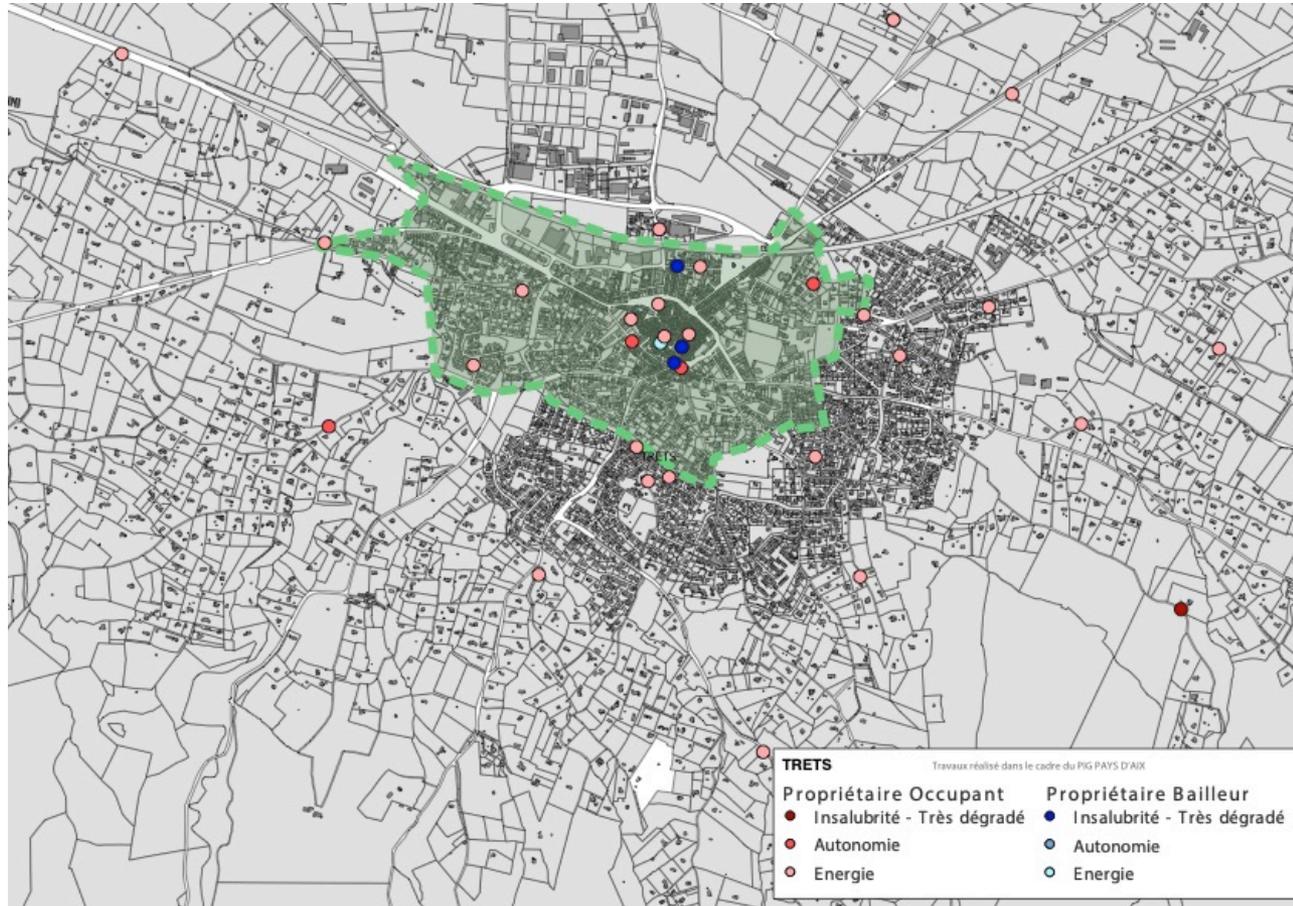
- Secteur renforcé à maintenir ou opah, décision suite étude préop pour 09/21
- Copropriétés , au moins 2 signalées dont une sous administration provisoire
- Approche géographique selon ancienneté du parc et « prospection »
- Analyses immobilière et foncière du centre à faire; Un potentiel de vacant et un parc dégradé , intervention souhaitée de l'EPFR jusqu'ici jamais intervenu sur le centre
- Favorable au permis de louer,
- Protocole local LHI?
- Le centre ancien, un parc où habitent 1/4 des ménages, à valoriser auprès des jeunes

Peyrolles



Les statistiques Insee 2015 comptent 10% de logements vacants, soit environ 220
Part logements d'avant 75

Trets



Les statistiques Insee 2017 comptent 6% de logements vacants, soit environ 300

Débat : Quelle suite au PIG

Un PIG encore +ciblé, un recentrage vers les ménages et dossiers PB nécessitant un accompagnement

L'Auto réhabilitation Accompagné, quelle suite ?

Des secteurs renforcés, quelle suite ?

Quelles missions pour le prochain PIG

LE DIAGNOSTIC CONDUIT À S'INTERROGER...

Les suites à donner aux « secteurs renforcés » ?

- Constat d'une **action plus efficace du PIG** sur ces « secteurs renforcés », **lorsque** :
 - Le quartier a bénéficié des actions d'une concession d'aménagement, des suites d'une OPAH
 - Les services communaux ont joué un rôle de relais d'information, coordination
- Le **PIG constitue-t-il l'outil d'intervention le plus adapté vis-à-vis des centres anciens avec des îlots dégradés** (Pertuis, Gardanne, Peyrolles, Trets?..) qui nécessitent d'articuler actions d'incitation à la réhabilitation (rôle dévolu au PIG) et actions plus volontaristes et coercitives d'acquisition foncières pour recycler les immeubles les plus dégradés dont les propriétaires ne peuvent ou ne veulent faire des travaux lourds (DUP travaux, RHI, THIRORI) ?
- Quels secteurs renforcés ? (Jouques, Lambesc, Peyrolles, Roque d'Antheron, Trets,..) ?
- Quelles conditions : une volonté communale, une animation spécifique sur ces « secteurs renforcés » ?

Prendre en compte des secteurs problématiques désignés par les communes ? (vieux lotissement, copropriétés,...)

Recentrer vers les ménages /logements nécessitant un accompagnement?

Prendre en compte les copropriétés dégradées des secteurs renforcés, non couvertes par d'autres dispositifs

Les suites à donner à l'auto réhabilitation accompagné?

Quel est l'enjeu? « Le besoin »

Un dispositif forcément limité en nombre de cas, méconnaissance des besoins

Une commande à définir

Ces thèmes seront développés dans la seconde phase de l'évaluation

Merci de votre participation

Annexes

Communes	Nb de ménages	Résultats 2016-2020		Nbre Lgt loc	dont SecteurR
		Nbre lgt financés	dont SecteurR		
La Roque-d'Anthéron	2154	21		2	
Lambesc	4071	26	15	9	8
Jouques	1848	30		7	
Trets	4540	49	21	8	8
Peyrolles-en-Provence	1998	54	12	6	5
Gardanne	9144	67	21	4	4
Les Pennes-Mirabeau	8838	69			
Vitrolles	13362	73		1	
Pertuis	9133	103	53	38	35
Aix-en-Provence	70753	162	10	15	5