



Évaluation du PIG Habiter Mieux 2015-2020

Programme d'intérêt général de
Marseille Provence

Présentation 1ère phase le 18 mars 2021

Sommaire

Introduction : Mme Elodie Luchini- Métropole

Présentation : Evaluation/diagnostic

LA PHASE DE REFLEXION PREALABLE, LES ELEMENTS DE CADRAGE DU PIG : le pig s'inscrit dans le temps et dans un ensemble de dispositifs

LE DEROULEMENT DU PIG : Un dispositif très incitatif, une animation « sous-pression », un fonctionnement et un suivi plutôt informel

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

Débat : des pistes pour optimiser

UN PIG PEUT-IL TOUT FAIRE? UN PIG DOIT-IL TOUT FAIRE?

**LA PHASE DE REFLEXION
PREALABLE, LES ELEMENTS DE
CADRAGE DU PIG**

LE PIG S'INSCRIT DANS LE TEMPS ET DANS UN ENSEMBLE DE DISPOSITIFS

MO	Dispositifs opérationnels*	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Etat/CD	PLALHPD (FSL+Actions amélioration habitat)																					
DDTM	PDLHI																					
Marseille	PLHI Marseille																					
Marseille	Projet Grand centre ville																					
Metropole AMPM CTI	PNRU																					
	PLH en cours																					
	POPAC MARSEILLE PROVENCE																					
	POPAC LA CIOTAT																					
	VOC Marseille et metro																					
	OPAH RU Centre Ancien de MARIGNANE																					
	OPAH RU TRANSITOIRE LHI Marseille Centre Ville																					
	OPAH RU VIEUX LA CIOTAT																					
	OPAH COPROPRIETE DEGRADEE PLOMBIERES (Marseille)																					
	Délégation des aides à la pierre Type 2																					
	OPAH RU Multisites à volet copropriété dégradée																					
	PIG en 4 lots																					
	Etude PIG (Agam)																					
	PLH																					
PIG en 3 lots																						
Préfig PIG																						
PLH																						
Délégation de compétences																						
	*non exhaustif																					

- Provence éco rénov, en juin 2019, 1300 à 1400 dossiers /an sur le département
- Plateforme PRIS à partir de 2013, puis SARE 2020 (ALEC) et le site FAIRE

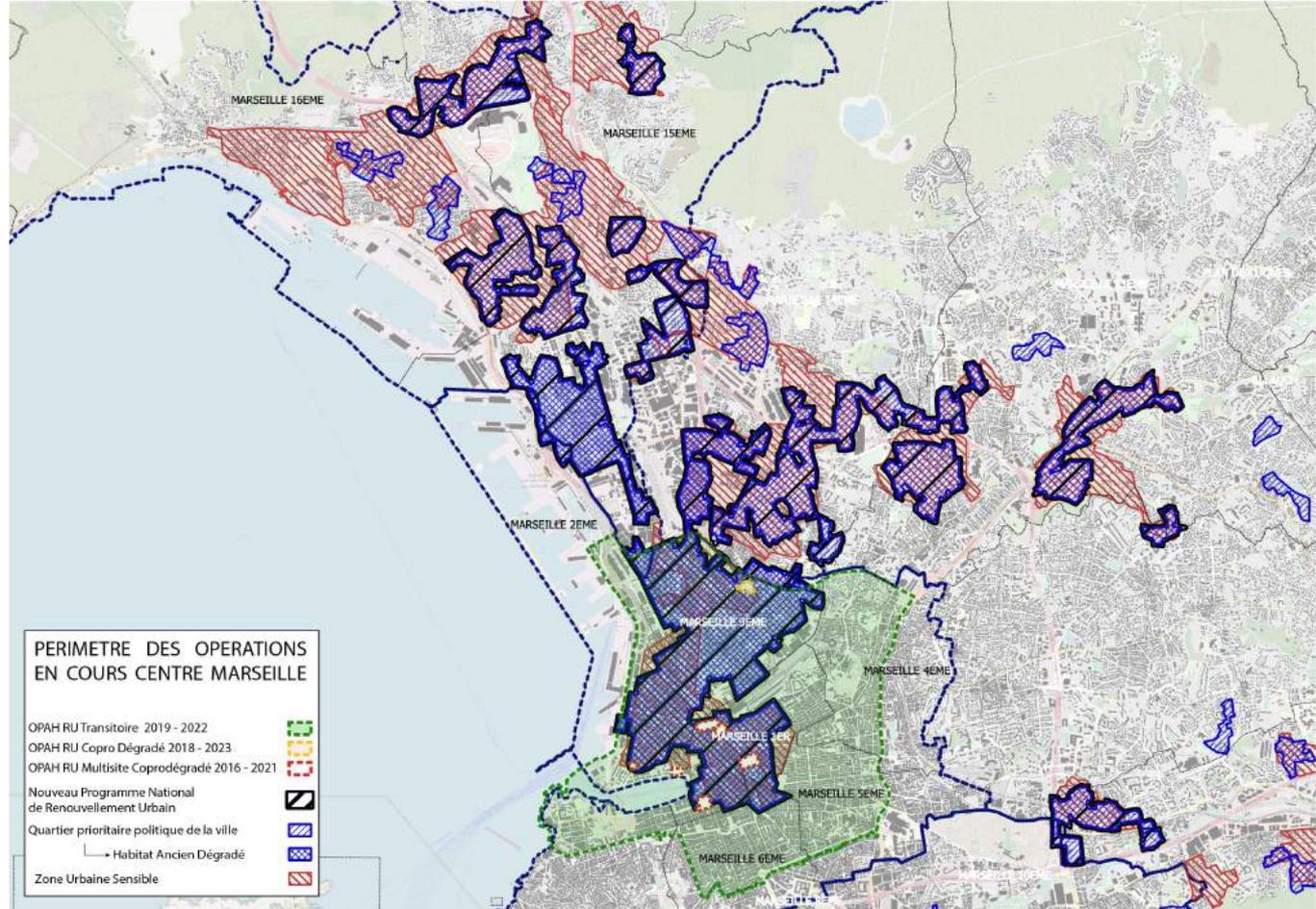
LE PIG S'INSCRIT DANS LE TEMPS ET DANS UN ENSEMBLE DE DISPOSITIFS



Marignane



La Ciotat



Marseille

DES ENJEUX DE L'ÉTUDE AUX OBJECTIFS DU PIG

Un diagnostic initial mettant en avant (diagnostic AGAM 2014)

- Des enjeux de production de logements conventionnés et d'amélioration énergétique
- Des préconisations ciblées :
 - La reconquête du parc vacant. Il s'agit des arrondissements centraux (1er, 2e, 3e et 6e) et du nord (14e, 15e, 16e) de Marseille ainsi que de Cassis, La Ciotat et Marignane.
 - L'accompagnement des propriétaires occupants et le préfinancement des travaux.
 - L'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.

Une volonté (communauté urbaine et DDTM, la Région PACA, ADIL,) d'un dispositif territorial apportant un service technique social et financier utile au plus grand nombre et l'octroi de subventions pour la réalisation de travaux durable (éco conditionnalité) avec les partenaires techniques CARSAT, ALEC et SASICAP

Les objectifs qualitatifs du PIG ont donc été de :

- Réduire fortement les consommations énergétiques des logements des propriétaires occupants et des logements locatifs.
- Résorber les situations de logements indignes et améliorer durablement les logements dégradés.
- Répondre aux besoins spécifiques de maintien à domicile des personnes âgées et handicapées.
- Développer une offre de logement locatif à loyer maîtrisé et Résorber la vacance.

DES OBJECTIFS QUALITATIFS TRÈS AMBITIEUX pour le PIG 2015-2019

PIG 2011-2014, résultats considérés comme très bons

Un bilan, pas d'évaluation...



+ 289% pour le traitement de l'habitat indigne et très dégradé.

+277% la performance énergétique,

+ 46% pour les sorties de vacance

ANALYSE des objectifs	Données Bilan 2013		Convention		Taux évolution des objec. 2015 / résultat de 2013
	Résultats		objectifs	2015/2019	
	2011/2013	par an	par an		
PO	503	168	220		31%
bailleurs	235	78	180		130%
copro	4	1	0		
Habitat indigne et très dégradé	212	71	275		289%
Performance énergétique	159	53	200		277%
Handicap Autonomie	268	89	115		29%
Loyers maîtrisés LC ou LCTS	202	67	100		49%
Sortie de Vacance	103	34	50		46%

Une forte proportion

- de bailleurs (45% des logements à traiter)
- d'habitat indigne et très dégradé (68% des logements à traiter)

DES OBJECTIFS QUALITATIFS TRÈS AMBITIEUX

1.400 logements de PO, 1.000 logements bailleurs

- **1.510 logements très dégradés ou indignes,**
- **590 loyers conventionnés,**
- **295 sortis de vacance**

OBJECTIFS	LOT 1 OUESt	AV. 1an	sur 6 ans	LOT 2 CENTRE	AV. 1an	sur 6 ans	LOT 3 NORD- EST	AV. 1an	sur 6 ans	LOT 4 SUD- EST	AV. 1an	sur 6 ans	TOTAL PIG	TOTAL PIG+ Av
PO	300	75	375	300	75	375	250	75	325	250	75	325	1100	1400
Bailleurs	200	35	235	350	35	385	200	15	215	150	15	165	900	1000
Habitat indigne et très dégradé	300	40	340	500	47	547	350	30	380	225	18	243	1375	1510
Performance énergétique	250	45	295	300	52	352	250	35	285	200	23	223	1000	1155
Handicap Autonomie	150	22	172	150	23	173	125	22	147	150	23	173	575	665
Loyers maîtrisés LC ou LCTS	100	30	130	250	30	280	100	20	120	50	10	60	500	590
Sortie de Vacance	25	15	40	150	15	165	50	10	60	25	5	30	250	295

Des objectifs quantitatifs à situer

- Par rapport aux besoins en travaux du territoire (objectifs PLH)
- Par rapport aux objectifs / résultats « habituels » des programmes de même type et y compris les moyens d'animation

UN VASTE TERRITOIRE

Le périmètre d'intervention couvre un parc de logement très important

18 communes de l'agglomération marseillaise qui abritent plus d'un million d'habitants et comptent 532.500 logements sur un vaste territoire.

Des besoins en amélioration et en production considérables

Un découpage cohérent

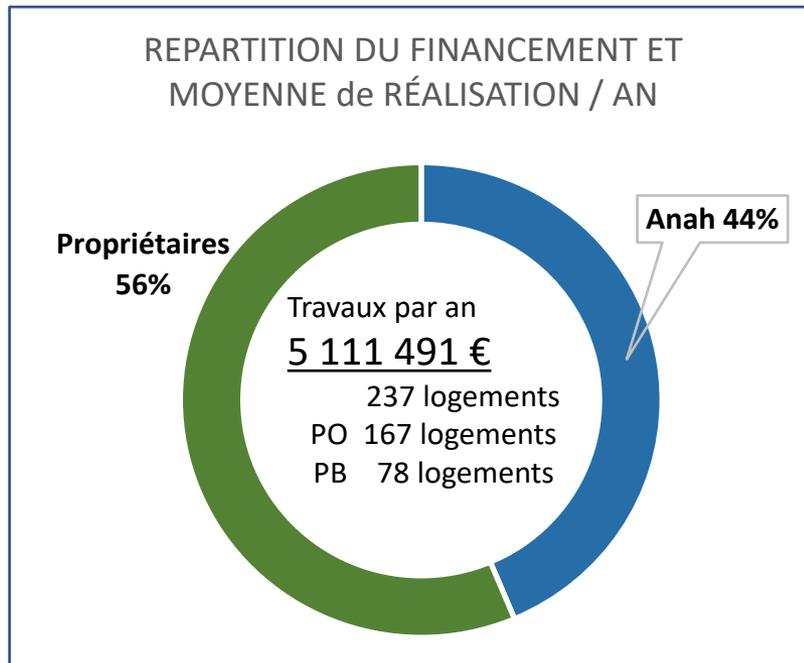


- **Une ingénierie proche du terrain**, en créant 4 secteurs d'intervention avec 4 opérateurs distincts.
- **Une meilleure identification pour les habitants.**
- **Une coordination moins aisée pour les partenaires**, le besoin d'une coordination plus développé à la métropole.
- Un découpage cohérent (pas remis en question) intégrant des problématiques urbaines marseillaise à chaque territoire et « équilibré » d'un point de vue quantitatif.

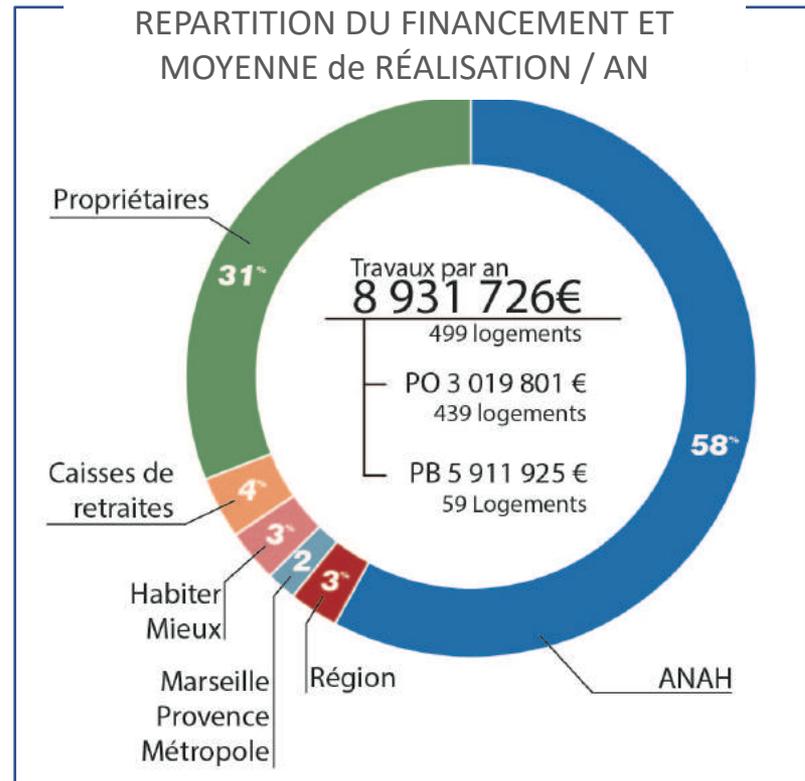
UN DISPOSITIF TRÈS ATTRACTIF

EVOLUTION DES FINANCEMENTS DU PIG

PIG 2011- 2013



2015- Nov 2020

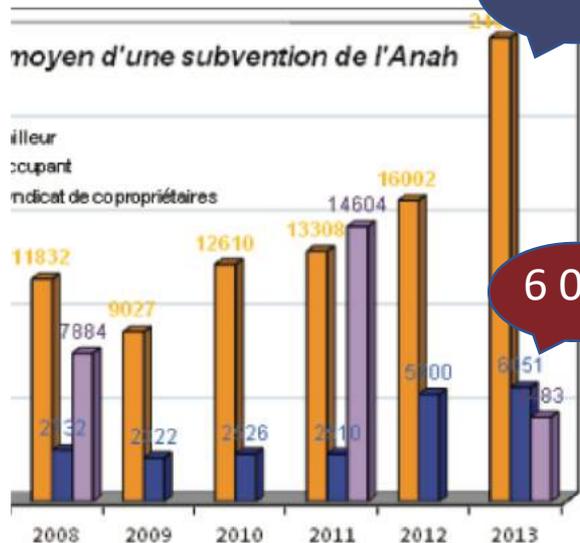


- L'apport des aides complémentaires des collectivités et des partenaires sociaux sur des objectifs ciblés (logement locatif conventionné, énergie et adaptation) est un des atouts du PIG, un des moyens pour valoriser un programme complet de travaux et assurer la qualité des réalisations.
- Nombreux partenaires financiers = instruction alourdie

UN DISPOSITIF TRÈS ATTRACTIF

EVOLUTION DES FINANCEMENTS DU PIG

Moyenne subvention Anah PIG
entre 2006 et 2013 – *extrait bilan*



PIG Marseille Provence Métropole 2015 - NOVEMBRE 2020

PB

51 010 €
Moyenne
Travaux

32 536
Moyenne
Subvention ANAH

296
Nombre de
Logements

PIG Marseille Provence Métropole 2015 - NOVEMBRE 2020

PO

13 479 €
Moyenne
Travaux

7 975 €
Moyenne
Subvention
Anah

2 193
Nombre de
Logements

Y compris quelques quote-part de travaux
de parties communes

COPRO (..... ?

LE DEROULEMENT DU PIG

UNE ANIMATION « SOUS PRESSION DE LA DEMANDE »

Des équipes compétentes mais avec des temps d'animation sous-estimés (offres sous-évaluées par rapport aux objectifs qualitatifs proposés).

Ingénierie de suivi-animation présentant **un coût au logement qui se situe dans la moyenne des coûts de suivi-animation de PIG classique**, moyenne qui ne permet pas de traiter les situations les plus complexes ou les plus lourdes.

Le volume important des objectifs du PIG, la forte demande d'information des habitants relayée par de nombreux acteurs (ADIL, ALEC, Caisses de retraite...) puis les plates-formes ont entraîné une pression ayant conduit à **répondre à la demande quantitative au détriment de certains objectifs** (repérer et accompagner les plus fragiles, coordination avec les partenaires, relance des bailleurs, ...). Une situation connue mais non concertée.

UN FONCTIONNEMENT ET UN SUIVI MOINS FORMALISÉ QU'INITIALEMENT PRÉVU depuis 2017

- Absence de comités de pilotage (COPIL) et de comités techniques
- Des difficultés dans le partenariat avec les communes
- Absence d'articulation avec les dispositifs sociaux (FSL, DALO, PDLHI). Place et rôle « informels » des Compagnons Bâisseurs » dans le dispositif.

LA COMMUNICATION, UN ENJEU IMPORTANT À TOUS LES NIVEAUX

- De nombreux événements (nouvelles politiques et dispositifs, création de la métropole, campagne éco rénovation) au cours des 6 ans du PIG (national, local) qui n'ont pas été l'occasion d'actualisation de la communication locale.
- La communication et la montée en puissance des acteurs de la réhabilitation centrée sur l'énergie ont brouillé les messages et « perturbé » les actions de réhabilitation de l'habitat (en dopant l'activité mais en la déplaçant vers des préoccupations limitées à l'énergie).

En conséquence, des interrogations trop nombreuses des ménages et trop de dossiers sans suite

DES DÉLAIS IMPORTANTS D'ATTRIBUTION ET DE PAIEMENT

DES SUBVENTIONS

- La mise en place de commissions d'engagement mensuelles a fluidifié la notification d'une majorité de dossiers (sauf les PB), sous réserve des délais de signature.
- Des délais anormalement longs (depuis le départ d'un agent dédié, non remplacé) pour percevoir les subventions de la métropole et de la région qui irritent les propriétaires et les mettent en situation parfois délicate.
- Des délais qui ont donné une mauvaise image des « rouages » administratifs faisant reculer certains propriétaires bailleurs dans leur prise de décision d'engager un dossier, et mettent en difficulté certains propriétaires occupants. ¹⁴

5 500 CONTACTS , 25% ABOUTISSENT À UN DOSSIER

Un premier accueil, consommateur de temps, qui a tendance à diminuer depuis la mise en place de la plate-forme de l'Anah (2018).

	LOT OUEST	CENTRE	NORD EST	SUD EST	TOTAL
CONTACTS	1598	1732	923	1235	5488
1ere VISITE	690	560	740	564	2554
AGGRES ANAH	304	448	341	301	1394
	19%	26%	37%	24%	25%

Sources des contacts

- Plate-forme de l'Anah, 36 à 50% des contacts selon les secteurs.
- CARSAT environ la moitié des dossiers des PO retraités et de 10% à plus de 30% de l'ensemble des dossiers.
- Autres sources de contacts : ADIL, travailleurs sociaux, parfois les CCAS des communes, les ménages eux-mêmes mis au courant par des voisins ou amis...

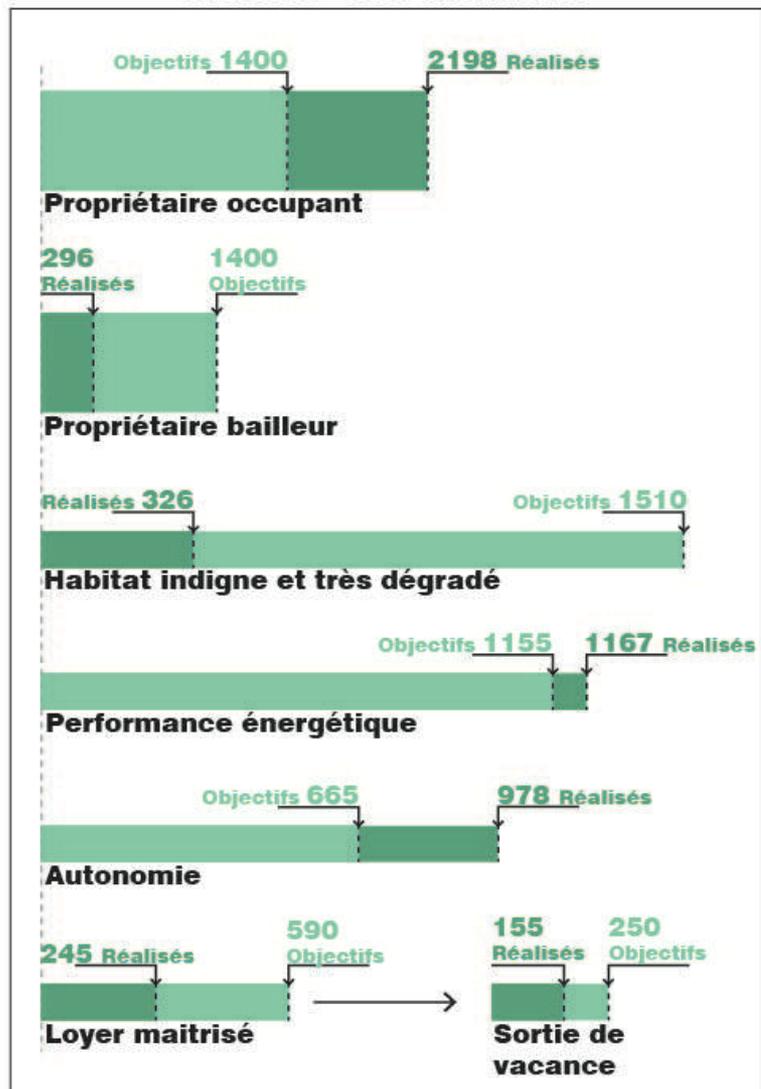
Espace Accompagnement Habitat, mis en place en 2019 : le « pôle réhabilitation » vérifie le projet de la personne et son accès à un dispositif afin de l'orienter (en 2020, 124 personnes ont été adressé aux opérateurs du PIG).

Une « perte importante » des demandeurs, notamment des bailleurs, après la visite du bien.

2015- 2019 - Secteur Sud Est	après 1er contact			après visite		
	Locataires	PB	PO	Locataires	PB	PO
TOTAL	111	136	967	51	54	533
CLASSES SANS SUITE	60	82	434	23	30	182
% de « sans suite »	54 %	60 %	45 %	45 %	55 %	34 %

DES RÉSULTATS POSITIFS MAIS EN DÉCALAGE PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS INITIAUX DU PIG

**NOMBRE DE LOGEMENTS SUBVENTIONNES
PIG 2015 - NOVEMBRE 2020**



Taux de réalisation

Propriétaires occupants très au-dessus des objectifs de la convention du PIG (157 %) à l'inverse des résultats pour des propriétaires bailleurs (30%).

Nature des travaux financés

- Faible réalisation pour logements dits « indignes ou très dégradés », taux de réalisation de 22%.
- Atteinte des résultats des dossiers relatifs à la précarité énergétique, taux de réalisation de 101%.
- Fort dépassement des objectifs travaux d'adaptation « handicap-autonomie », taux de réalisation de 147%.

Loyers et vacance

- Réalisation de 41% pour les loyers maîtrisés et de 53% pour la vacance

HABITAT INDIGNE ET TRÈS DÉGRADÉ : PEU DE RÉSULTATS / OBJECTIFS

- Des objectifs surdimensionnés par rapport aux moyens (temps d'animation imparti et coordination partenariale).
- Situations traitées à l'initiative des demandeurs lors des permanences, peu de signalements transmis aux équipes d'animation par les partenaires (PDLHI, services compétents, communes).
- Est-ce que le PIG n'est pas reconnu, perçu comme un levier possible dans le processus de traitement de ces situations (étude de faisabilité technique et financière, accompagnement aux travaux,..) ?
- Peu d'impacts sur les résultats du PIG, du contexte lié aux effondrements de la rue d'Aubagne et à la réorganisation des moyens spécifiques.

Logements Engagés 2015/Nov 2020*	TOTAL PIG	Taux réalisat.
PO	2198	157%
Bailleurs	296	30%
Habitat indigne et très dégradé	326	22%
Performance énergétique	1167	101%
Handicap Autonomie	978	147%
Loyers maîtrisés LC ou LCTS	245	42%
dont Sortie de Vacance	155	53%

DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT LOCATIF À LOYER MAÎTRISÉ : 42% RÉSULTATS/ OBJECTIFS (590 LOGTS)

Objectifs de l'état en constante diminution depuis plusieurs années à l'échelle locale et nationale. Les 59 logements conventionnés engagés en 2020, sur le PIG du CT1, représentent 71% des réhabilitations de logements locatifs (subventionnés) de la métropole.

- Manque d'actions spécifiques de communication et d'accompagnement 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.

Nombre de logements locatifs / engagés de 2015 à novembre 2020 /				
TOTAL	LI	LC	LCTS	TOTAL conventionnés
296	51	157	88	245 , soit 83 %

- 46% des logements locatifs réalisés dans le secteur Centre et 31% à l'Ouest, 16% au Nord Est et 7% au Sud Est.
- **687 logements « conventionnés sans travaux »** (dont 499 logements en loyer intermédiaire) sur le territoire, durant la période du PIG. **(sans visite)**
- Des PB et investisseurs qui signalent le besoin d'être rassurés par un cadre réglementaire stable et clair.
- Des profils d'investisseurs atypiques à la fibre sociale, susceptible d'apporter du renouveau.

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 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, qui a créé une pression auprès des opérateurs.

Des résultats indéniables (147% des objectifs de la convention) 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.

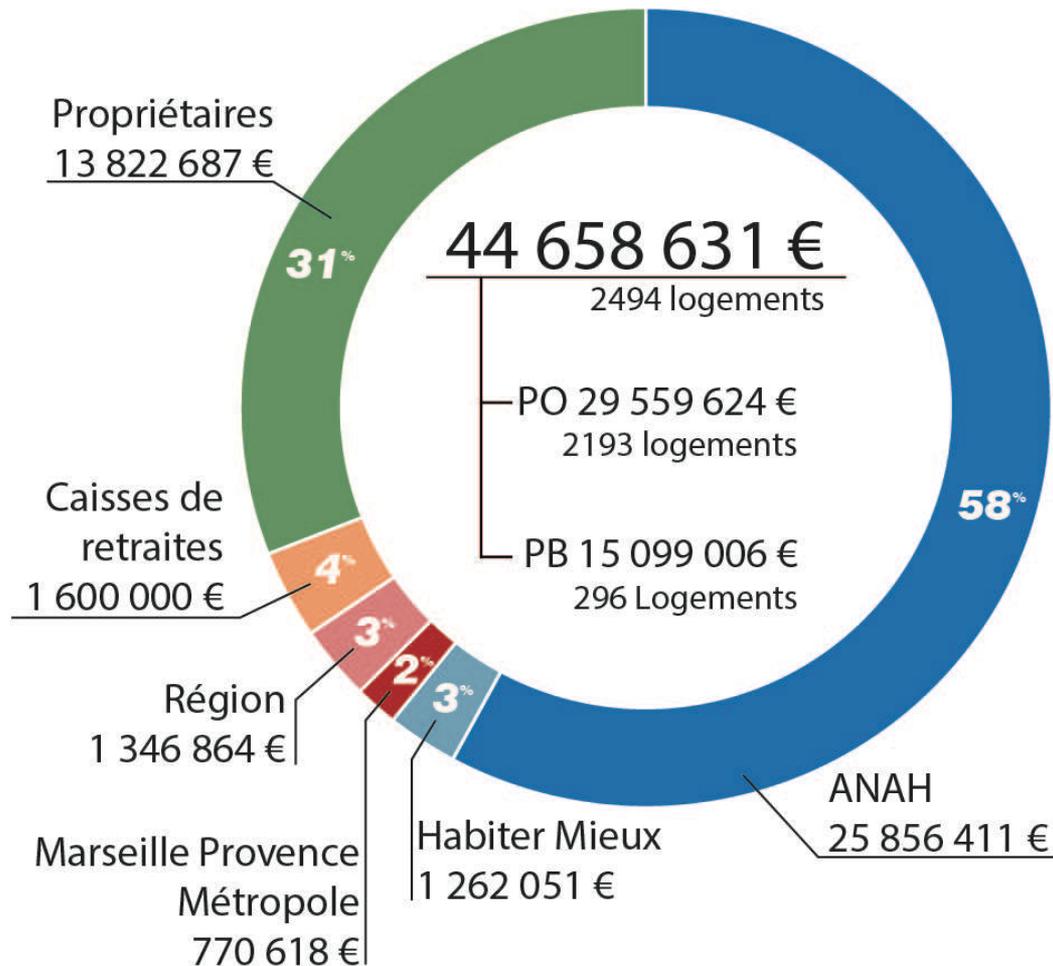
Une partie des dossiers écrêtés car au-delà des plafonds de taux de subvention.

Les impacts

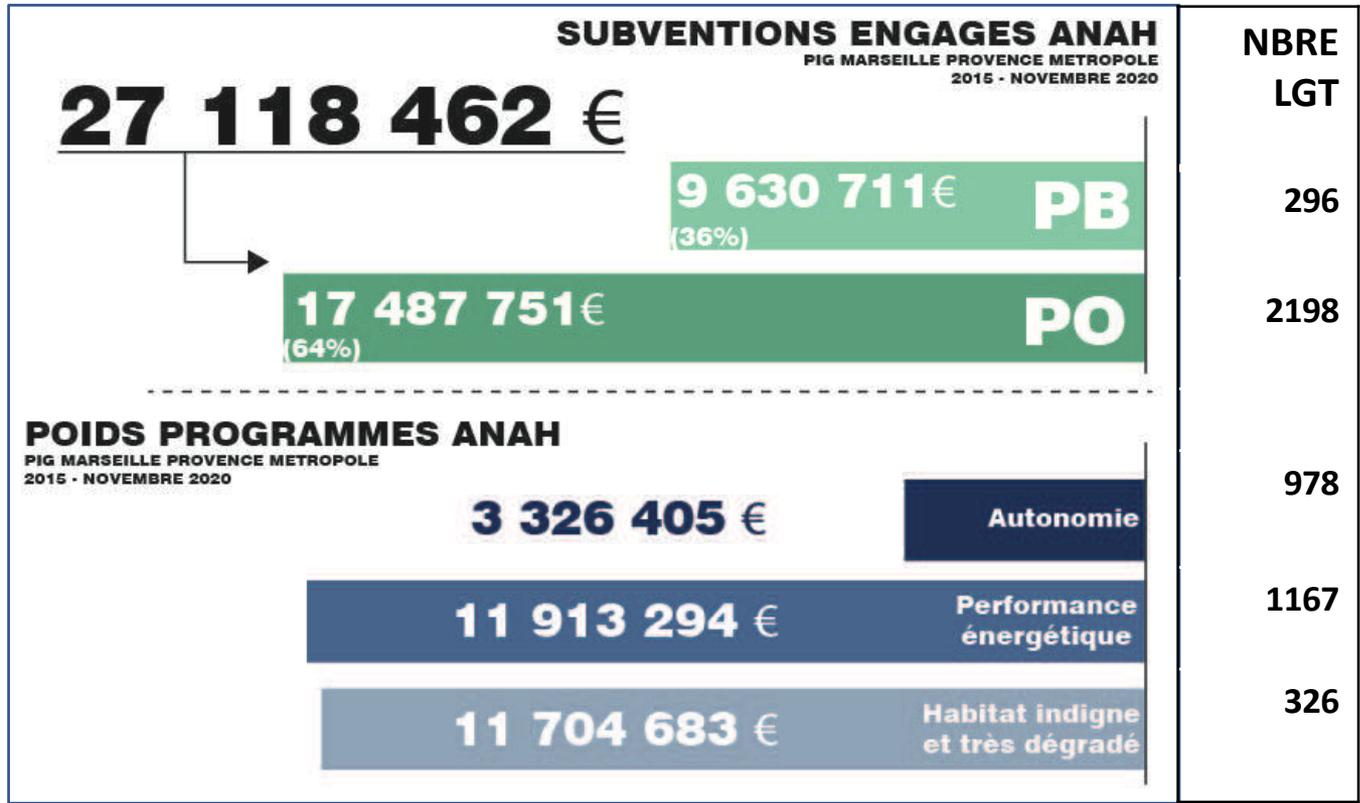
SUR 5 ANS PRÈS DE 45 MILLIONS DE TRAVAUX UN IMPACT IMPORTANT POUR LES ENTREPRISES LOCALES

MONTANT DES TRAVAUX REALISES*

*eligible par l'ANAH



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
- Mais un suivi technique inégal des travaux.

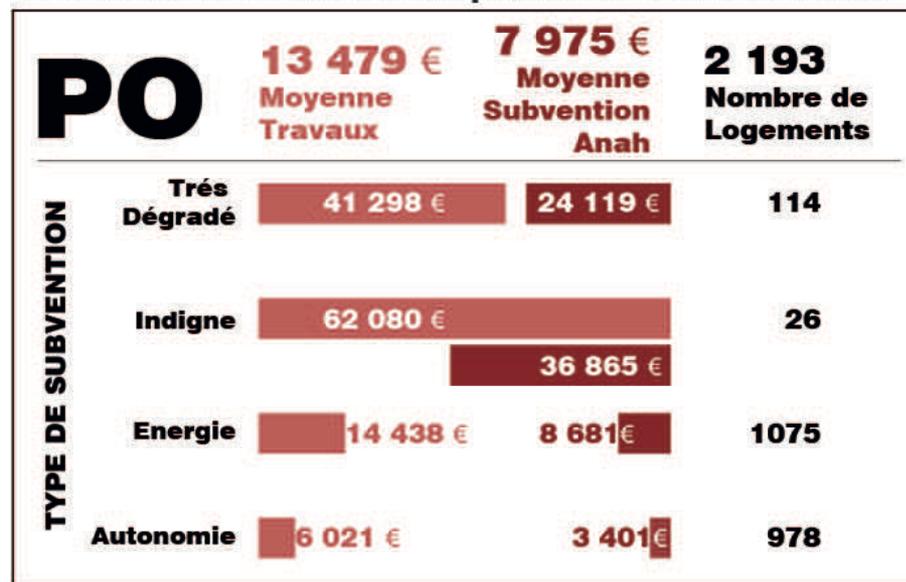
LES DOSSIERS PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO), DES TRAVAUX VISANT MAJORITAIREMENT À AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET L'AUTONOMIE

77% des propriétaires « subventionnés » (1.865) sont des propriétaires Très Modestes, et 23% ont des revenus modestes.

Des taux de subvention de l'Anah de 56 à 60% selon les types de travaux.

Des montants de travaux significatifs

PIG Marseille Provence Métropole 2015 - NOVEMBRE 2020



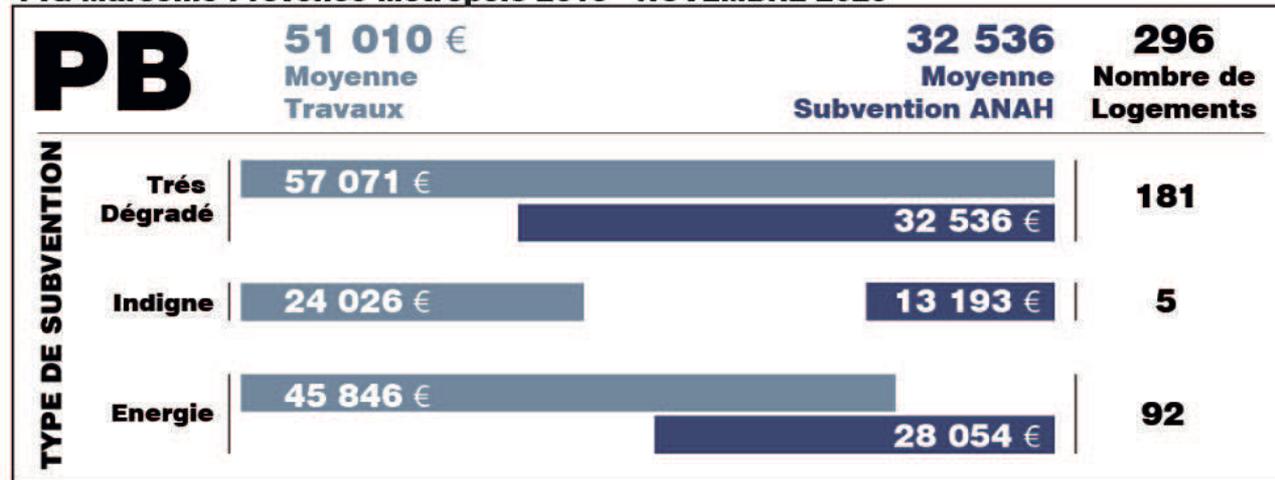
Des propriétaires occupants très satisfaits de l'accompagnement des opérateurs, des prestations des entreprises et des niveaux de subvention hormis les délais de paiement des subventions de la métropole et de la région qui sont « véritablement longs ».

Les propriétaires occupants, qui ont conduit des travaux lourds et bénéficiés des subventions importantes dont il faut faire l'avance, signalent avoir été mis en difficulté : non obtention de prêt bancaire complémentaire (maximum de leur capacité d'emprunt) et ne pouvaient prétendre à la SACICAP.

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

Des investisseurs privés qui seraient sensibles et motivés si on les sollicitait sur « leur fibre sociale », pour être des acteurs de la réhabilitation et contribuer au projet social.

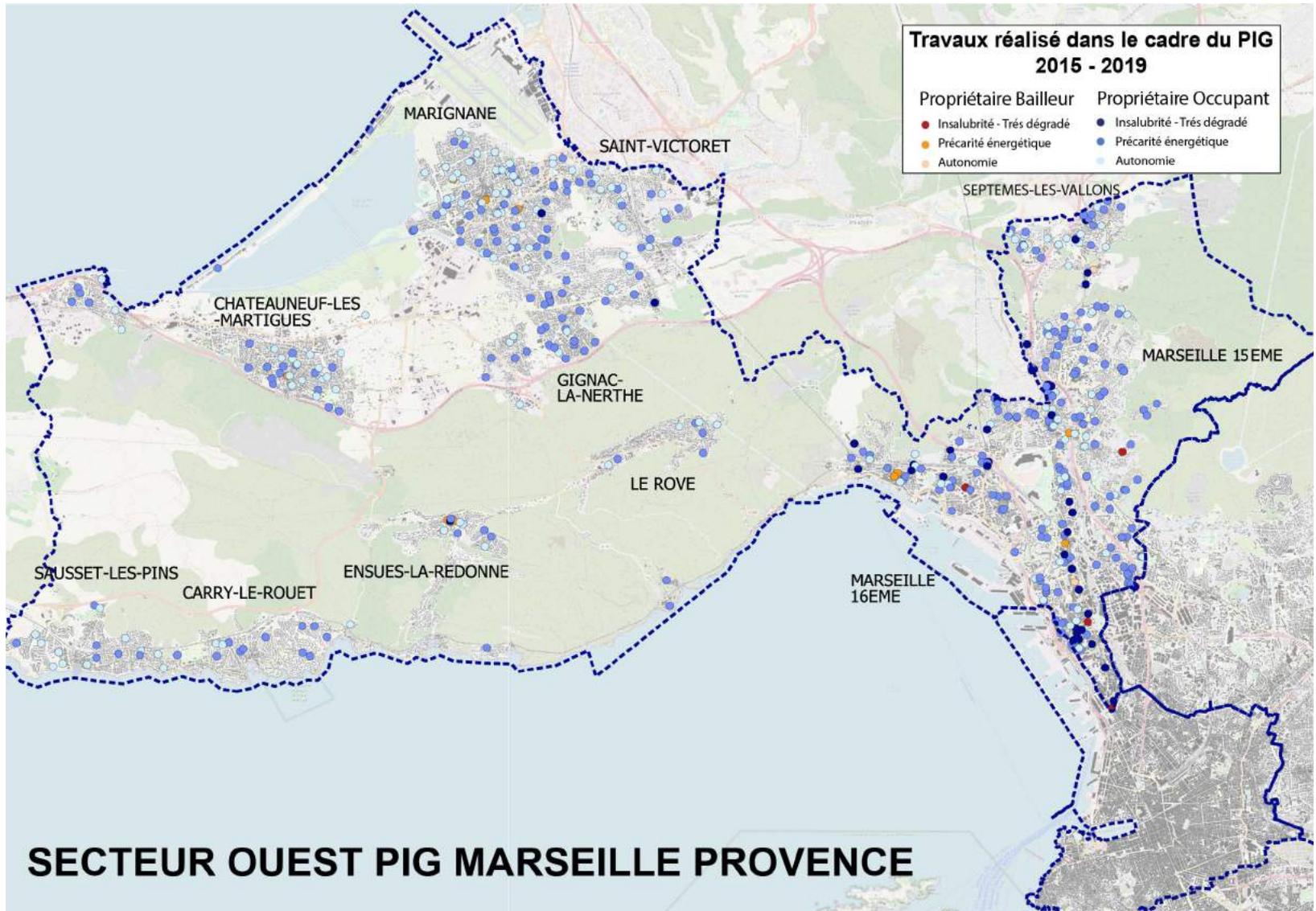
PIG Marseille Provence Métropole 2015 - NOVEMBRE 2020

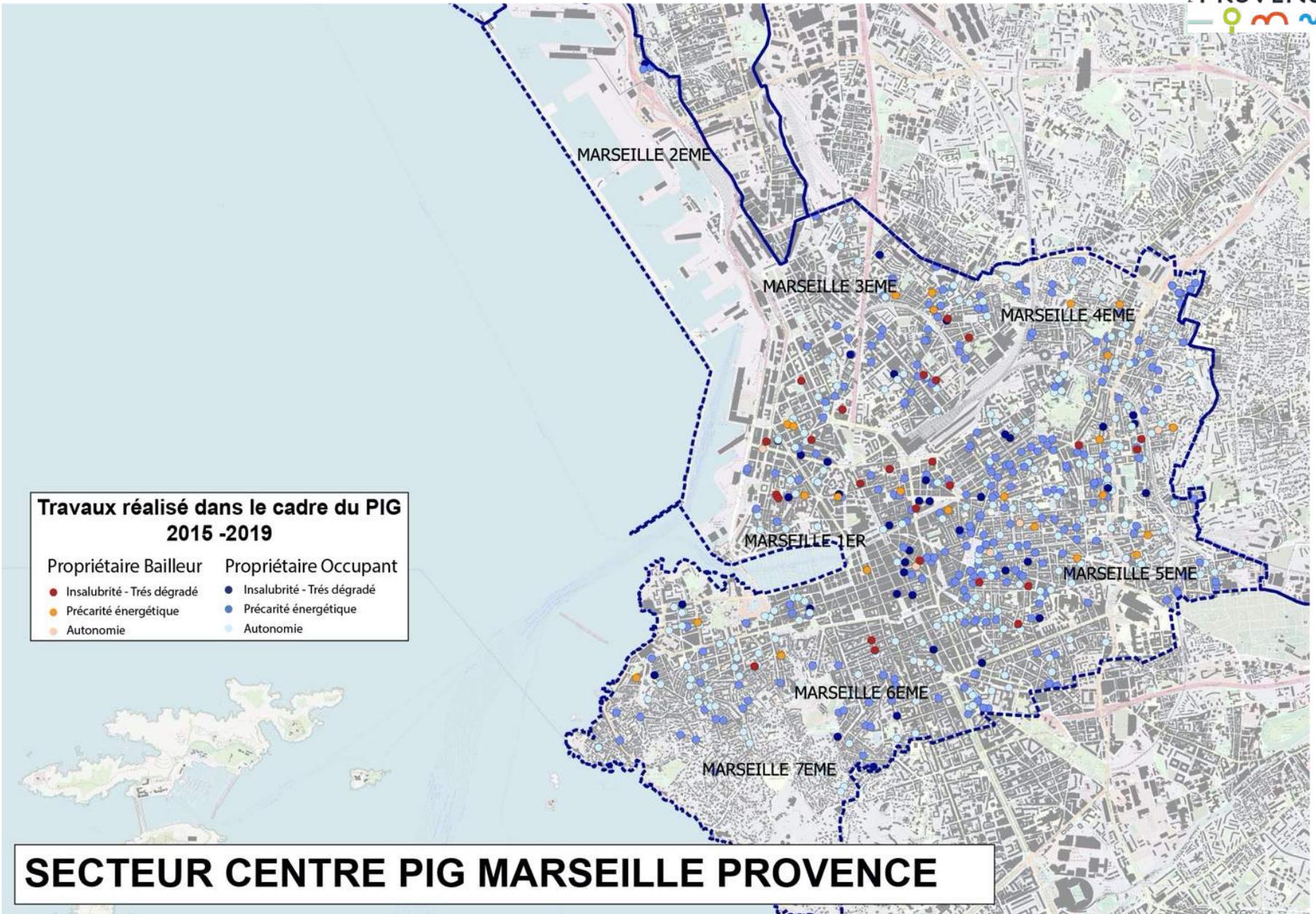


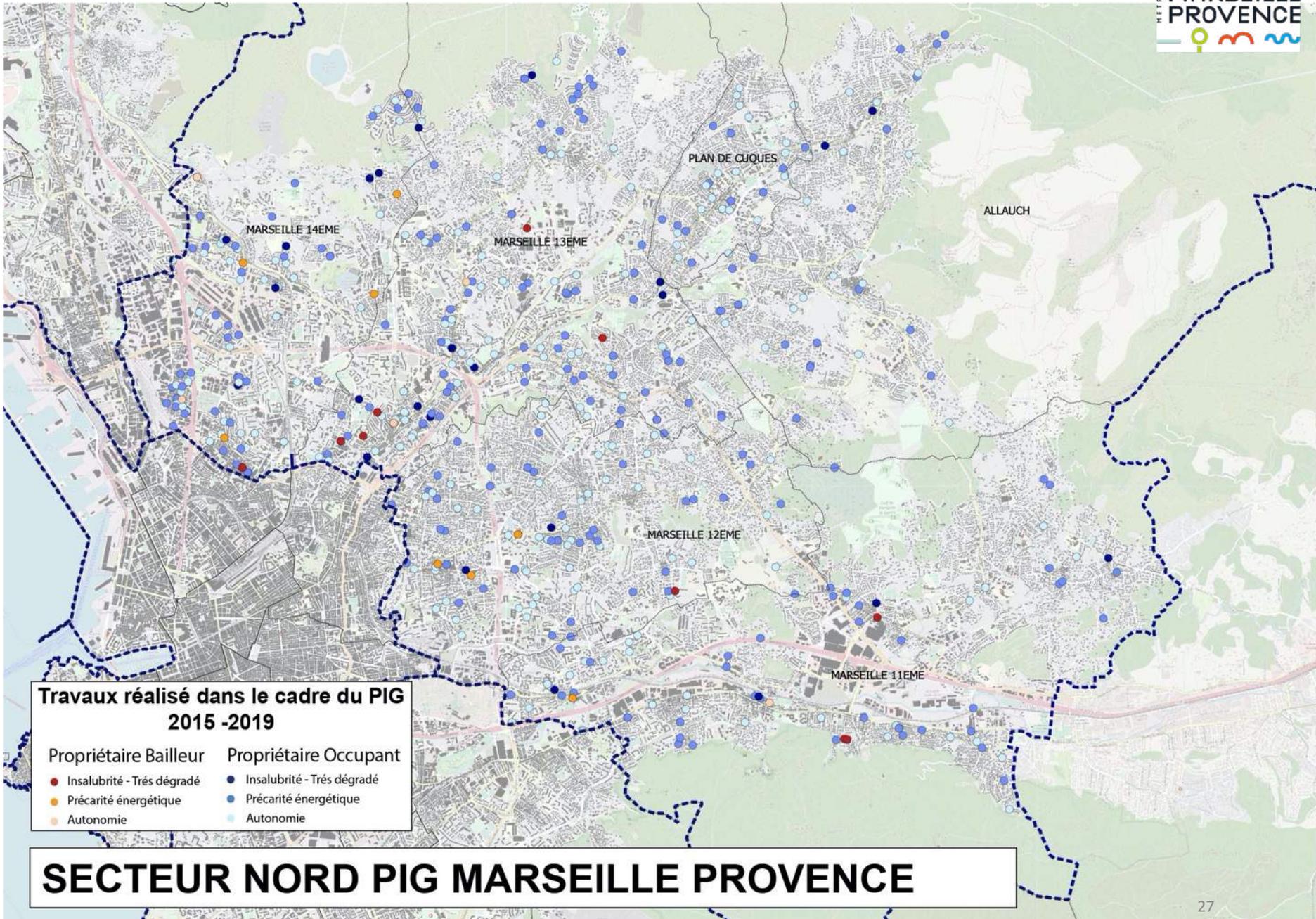
- On notera un fort intérêt pour la médiation locative (nombre de dossier réalisé?)
- « Les subventions et les loyers semblent opaques et compliqués avec des calculs inaccessibles et peu d'informations lisibles et fiables », « des informations Anah qui tardent à paraître, on a l'impression que c'est réservé à d'autres ».
- L'accompagnement des équipes d'animation est une valeur ajoutée, décisionnaire pour certains, « car ils sont très précis ».
- Les taux de subvention sont suffisants, (travaux inférieurs à 1.400 €/ m2).
- Le Loyer conventionné constitue le meilleur choix , le plus équilibré.

Une répartition géographique à interroger :

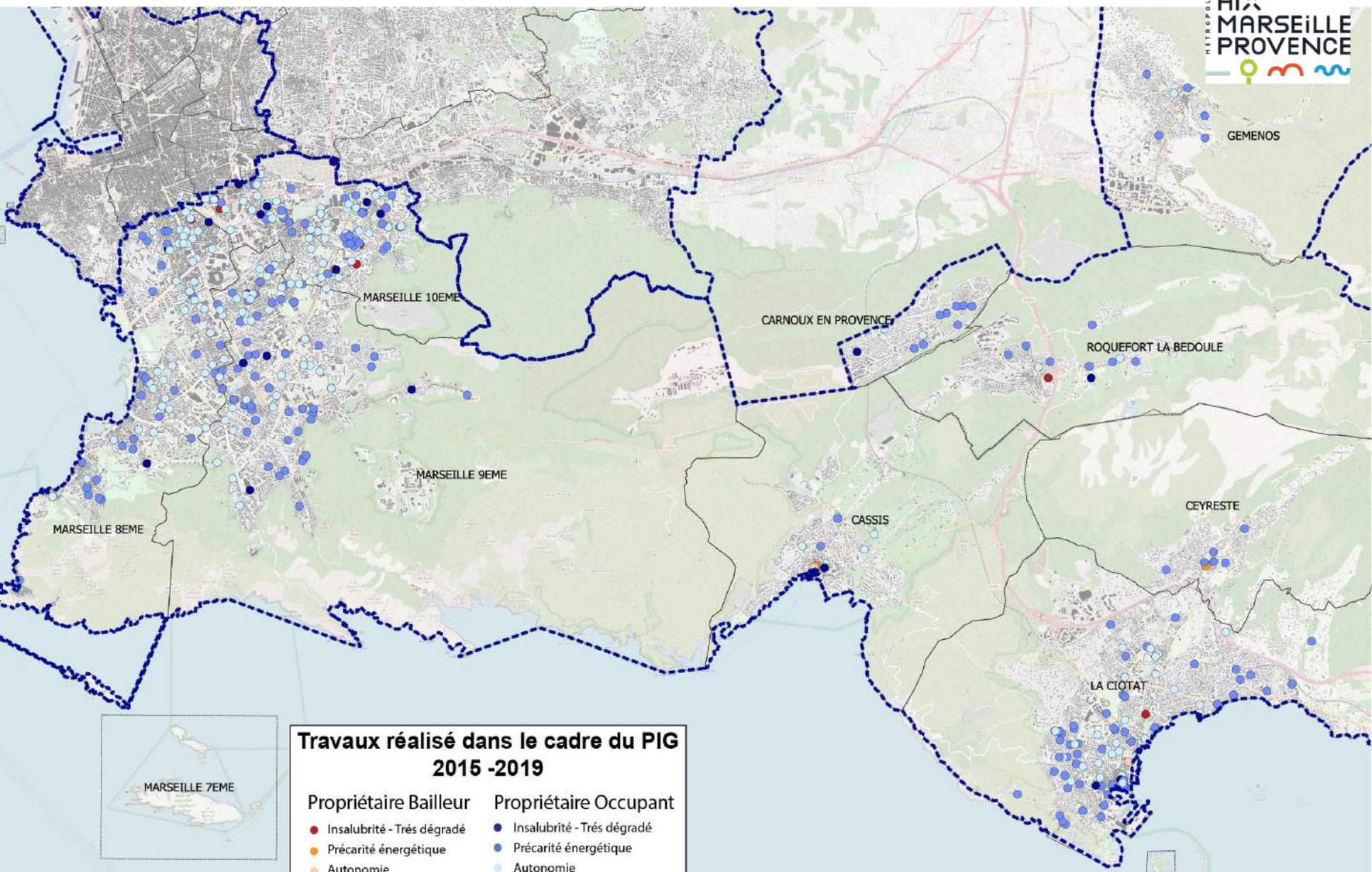
- Des secteurs « oubliés »?
- Localisation des autres dispositifs d'amélioration? (Provence Eco Rénov?, autres dossiers sans l'intermédiaire des opérateurs?)







SECTEUR NORD PIG MARSEILLE PROVENCE



SECTEUR SUD EST PIG MARSEILLE PROVENCE

UN IMPACT POSITIF, QUI DEVRA ÊTRE AMÉLIORÉ

- Un impact positif évident pour les propriétaires concernés, satisfaits des résultats.
- Un impact effectif pour les entreprises au regard du montant des travaux engagés.
- Un PIG qui ne peut prétendre à lui seul traiter tous les problèmes, et qui prend son sens dans la durée. **Il pourra être plus « ciblé » pour éliminer les effets d'aubaine au profit des situations plus difficiles.**

Des communes qui souhaitent une relance rapide d'un nouveau dispositif et formulent des suggestions à son propos.

1ères PISTES

Un PIG peut-il tout faire?
Un PIG doit-il tout faire ?

LE DIAGNOSTIC CONDUIT À S'INTERROGER...

Le PIG, un outil à situer parmi un ensemble de programmes et de dispositifs

- **Recentrer** vers les ménages /logements nécessitant un accompagnement?
- **Plus de cohérence** entre les actions des différents partenaires financeurs?
Concordance des subventions et de leur gestion? **Conférence des financeurs?**
- **Optimiser la communication**, des « cibles » stratégiques : les bailleurs et investisseurs? Via des réseaux spécifiques (sociaux, fédérations de propriétaires...) **et Rendre lisible l'action publique**
- **Prendre en compte les copropriétés non couvertes pas d'autres dispositifs ?**
- Plus de temps imparti à ... **Réduire la part de dossiers sans suite, cohérence entre les dispositifs, acteurs et opérateurs**
- Proximité territoriale pour l'animation : **maintien du découpage géographique ? Echanges avec les communes, accompagnement renforcé sur projet**
- **Diversifier les missions**
 - Mission classique de montage des dossiers
 - Mission de repérage des copros en difficulté à la suite d'articulation avec VOC copros
 - Mission d'analyse des copros repérés par la VOC/POPAC (bons de commande ?)
 - Mission visite technique et faisabilité des situations signalement indigne
 - Accompagnement « post travaux » De certains ménages

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

RECENTRER VERS LES MENAGES NECESSITANT UN ACCOMPAGNEMENT

Utilité de recentrer au profit des ménages/logements nécessitant véritablement un accompagnement

- un premier filtre au moment de l'orientation et des repérages
- Cibler les propriétaires selon les revenus et les travaux, ex: très modestes tous types de travaux et modestes uniquement pour les travaux lourds (indigne et très dégradés) , ...
- Pour cela, mobiliser aussi les relais permettant de « cibler » des ménages/logements parmi
 - Les signalements du PDLHI
 - Les demandeurs de logement pour motifs liés au logement (plus de 2000?)
 - Les « prioritaires » DALO pour motifs logement non relogés (1000/an ?)
 - Les ménages suivis par les travailleurs sociaux
 - Les demandeurs d'aides FSL énergie (plus de 5 000/an ?)
 - CAF, action décence
 - Les secteurs avec permis de louer
- Et diriger les ménages « autonomes » vers les plates-formes avec, pour certains, un appui ponctuel (EAH?)
 - Un allègement de la pression sur les opérateurs
- Les dispositifs parallèles à prendre en compte
 - Provence Eco Rénov, ...

Exemple de sources éventuelles de signalements / articulation avec le PIG

Demandes satisfaites par motif et en attente (total année 2019)					
CT1	Total	Handicap	Logement insalubre	Logement non décent	Logement trop grand
Attributions LLS	4251	85	145	149	11
Demandes	29862	858	980	1255	114
Taux de réponse	14%	10%	15%	12%	10%
"en attente"	25611	773	835	1106	103

Source: statistiques SNE

Motifs retenus par les commissions DALO sur la métropole Aix-Marseille-Provence en 2018, 2019, 2020

	MOTIFS LIÉS AU LOGEMENT			Total tous motifs demandes DALO en 2018, 2019, 2020
	Logé(e) dans des locaux impropres à l'habitation	Logé(e) dans des locaux présentant un caractère insalubre ou dangereux	Logement non décent et avec personne handicapée à charge ou enfant mineur à charge ou vous êtes handicapé(e)	
TOTAL CT 1 sur 3 ans	176	1439	1672	17922
	3287			
MOY 1 AN	59	480	557	5974
		1096		

Source: DREAL PACA

A suivre

- Retours et échanges (en mars)
- **Phase 2** : (CCTP) - perspectives pour poursuivre, compléter, rectifier l'action publique (ajustement des objectifs, des moyens et des procédures, du cadre d'intervention urbain). (avril)

Merci de votre participation