

Rapport d'activité du 3^e
trimestre 2019

Observatoire de la lutte contre l'habitat indigne et non-décent



Table des matières

Préambule	5
I. Signalements : provenance et type d’allocataire	7
A. Provenance des signalements sur la période du 1 ^{er} janvier 2019 au 30 septembre 2019	7
B. Signalements avec AL, APL et non-allocataires	8
C. Nombre de logements déclarés non-décents par type d’allocataire.....	9
II. Nombre de logements non-décents en cours	11
A. Nombre de logements non-décents en cours par type d’allocataire	11
B. Nombre de conservations en cours (18 mois)	12
III. Les sorties de logement	13
A. Nombre de logements sortis de la non-décence sur la période du 1 ^{er} janvier 2017 au 29 octobre 2019	13
B. Nombre de logements quittés non-décent sur toute la période.....	14
IV. Typologie des familles des logements non-décents	15
A. Typologie des familles des logements déclarés non-décents sur la période du 1 ^{er} janvier 2017 au 30 septembre 2019	15
C. Typologie des familles des logements déclarés non-décents au cours 3 ^e trimestre 2019.....	17

Préambule

La notion de décence est utilisée pour définir les caractéristiques du logement qui doivent être respectées dans le cadre d'une location. Elle se distingue des définitions de l'insalubrité et du péril qui sont des notions administratives permettant à l'administration de désigner des logements présentant un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Ainsi, la décence d'un logement s'évalue selon le respect de caractéristiques de confort, d'équipement, de salubrité et de sécurité conformément au décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Des critères relatifs aux performances énergétiques du logement comme l'étanchéité des fenêtres, le bon état des dispositifs de ventilation en vue de la location ont été ajoutés par un décret du 9 mars 2017.

Le logement qui ne satisfait pas à l'exigence de logement décent peut faire l'objet d'une demande de mise en conformité par le locataire au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception en vertu de l'article 20-1 de la loi du 6 juillet 1989. Le locataire bénéficiaire de l'allocation de logement sociale (ALS) ou de l'allocation de logement familiale (ALF) doit prévenir l'organisme payeur en cas de signe de non-décence de son logement. Une action se met alors en place afin de vérifier si le logement est caractérisé comme non-décent. Dans le cas où ce dernier est considéré comme non-décent, l'information sur la mise en conformité du logement faite au bailleur par l'organisme payeur (CAF ou MSA) tient lieu de demande de mise en conformité par le locataire.

Une procédure de conservation de l'allocation logement (AL) est alors mise en place par la CAF. En conséquence, tant que le logement n'est pas caractérisé « décent », l'allocation logement (ALS ou ALF) cesse d'être versée directement au bailleur pendant un délai maximum de 18 mois (reconductible six mois à titre exceptionnel, pour deux fois maximum, dans certaines circonstances). Quant au locataire, ce dernier devra toujours s'acquitter de son loyer résiduel (loyer charges comprises – allocation logement). Dans le cas où le bailleur réalise les travaux dans le délai qui lui est imparti, le rappel de l'AL lui sera versé. A contrario, il perdra définitivement l'AL conservée. Dans ce dernier cas, à l'issue du délai imparti par la CAF pour la réalisation des travaux, ni le locataire ni le bailleur ne pourront prétendre au versement de l'AL. En d'autres termes, cela signifie que le locataire devra reprendre le complet paiement du loyer et n'aura plus droit à l'AL.

Parallèlement à cette procédure de conservation de l'allocation logement, une procédure peut être engagée auprès de la commission départementale de conciliation dans le cas où le bailleur ne répond pas à la demande de mise en conformité effectuée par le locataire dans un délai de deux mois. La commission départementale de conciliation devra rendre un avis. Toutefois, ce recours à la commission départementale de conciliation n'est pas un préalable à une saisine du juge par l'une ou l'autre des parties.

Le juge peut également être saisi. Ainsi, ce dernier aura la tâche de déterminer, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut également décider de réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux.

C'est à travers sa mission d'information et de renseignements juridiques sur le thème du logement non-décent que l'Agence D'Information sur le Logement de Meurthe-et-Moselle et de Meuse, membre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (PDLHIND), effectue des rapports d'activités trimestriels concernant des données extraites du site internet de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non-décent (SILHIND).

En effet, au sein de ses politiques, « *l'ADIL a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux et commercial.* » art L 366-1 CCH

La Cnaf confirme dans sa nouvelle Convention d'Objectifs et de Gestion 2018-2022 sa politique en faveur du logement en réinscrivant l'engagement de « *Favoriser pour les familles des conditions de logement et un cadre de vie de qualité* », et en préconisant la consolidation des partenariats avec les Agences Départementales d'Information sur le Logement (Adil), et plus particulièrement au sein de dispositifs partagés (CCAPEX, Plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées...).

Dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non décent (PDLHIND), le site Internet de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (SILHIND) est l'outil de recensement des situations de mal logement et de partage d'informations en temps réel permettant à chaque partenaire de suivre les différentes interventions auxquelles le signalement donne lieu (qualification, traitement...)

Ce site tient place d'observatoire de l'Habitat Indigne et Non Décent prévu par la loi N°2006-872 Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, rendu obligatoire par la loi 2009-323 du 25 mars 2009, et annexé au PDALHPD du département.

Il est un outil qui permet d'effectuer un suivi permanent de l'état d'avancement des dossiers par rapport aux différentes actions entreprises par les partenaires, signataires de la charte de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent, et habilités à son accès.

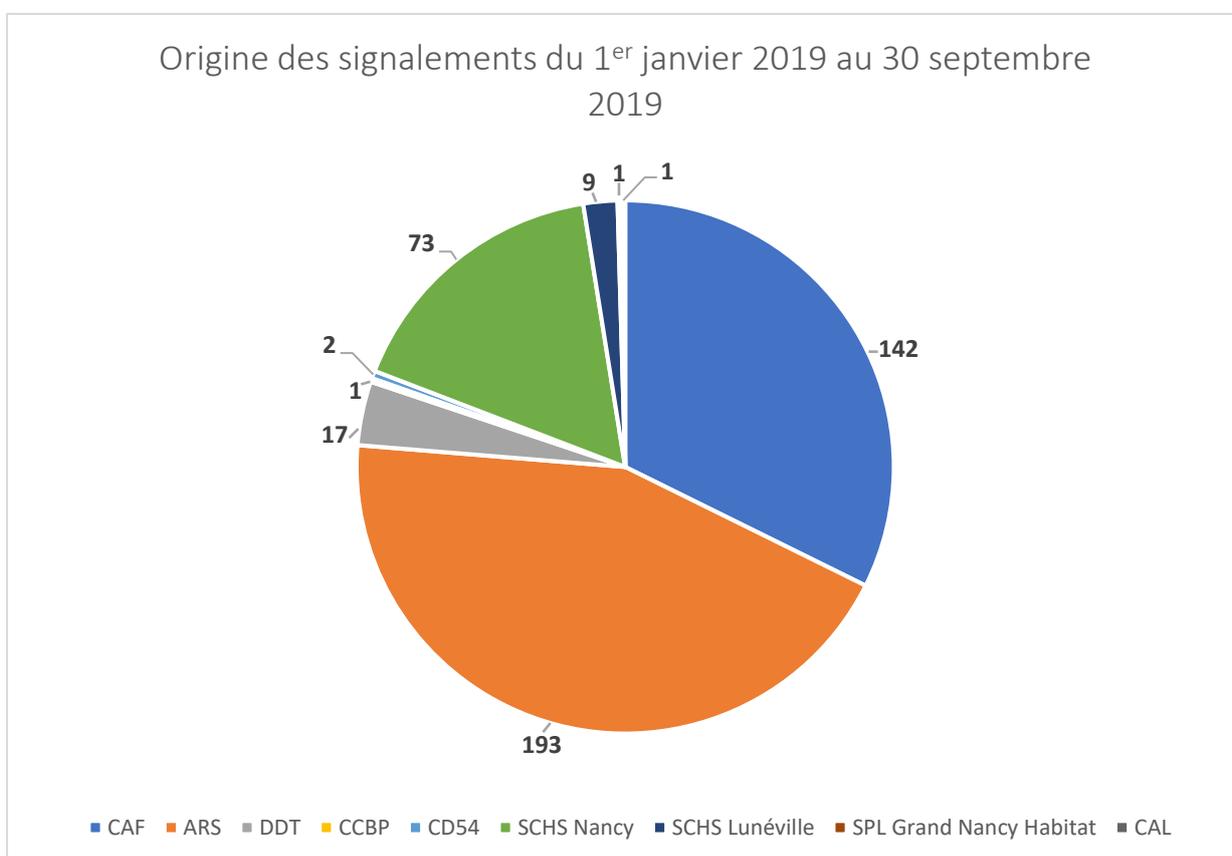
Entre le 1^{er} janvier 2017 et le 30 septembre 2019, **1394** logements ont fait l'objet d'un signalement dont **140** au 3^e trimestre 2019.

I. Signalements : provenance et type d'allocataire

A. Provenance des signalements sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 septembre 2019

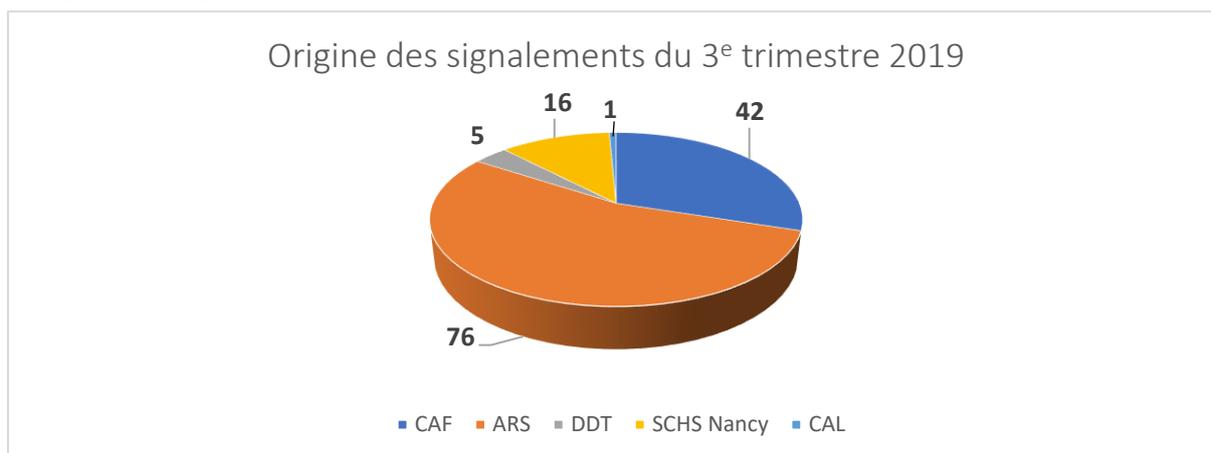
Sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 septembre 2019, nous recensons **439** signalements.

L'origine des signalements est la suivante :



Sur le 3^e trimestre 2019, **140** signalements ont été réalisés.

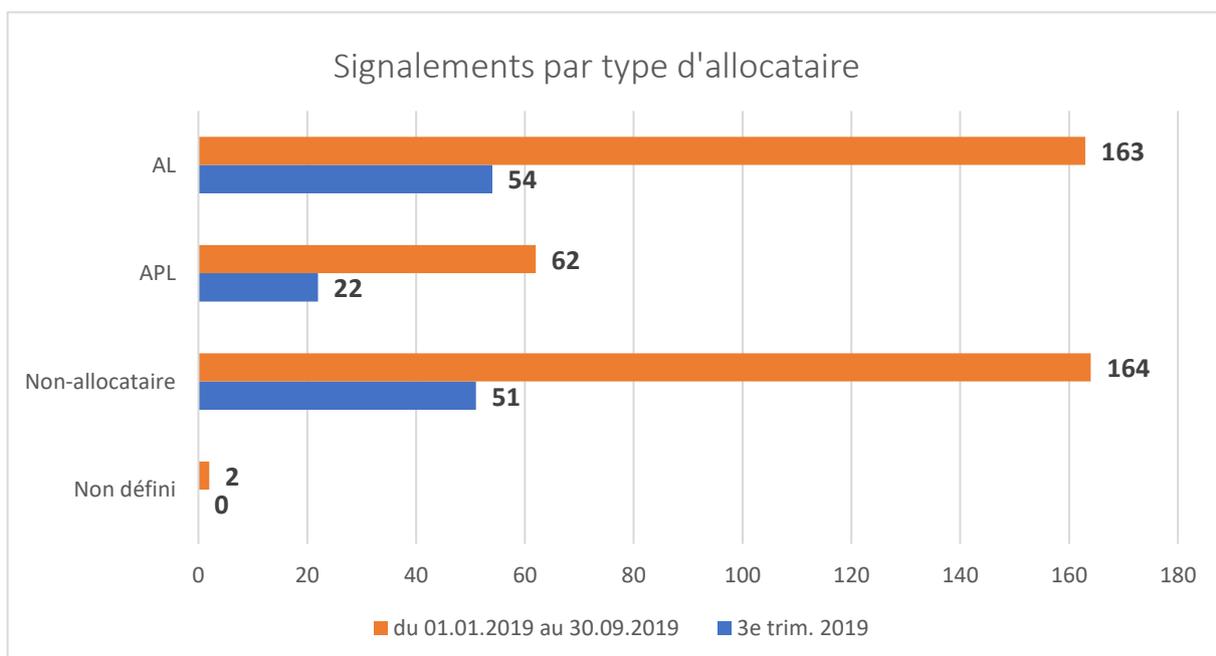
L'origine des signalements est la suivante :



B. Signalements avec AL, APL et non-allocataires

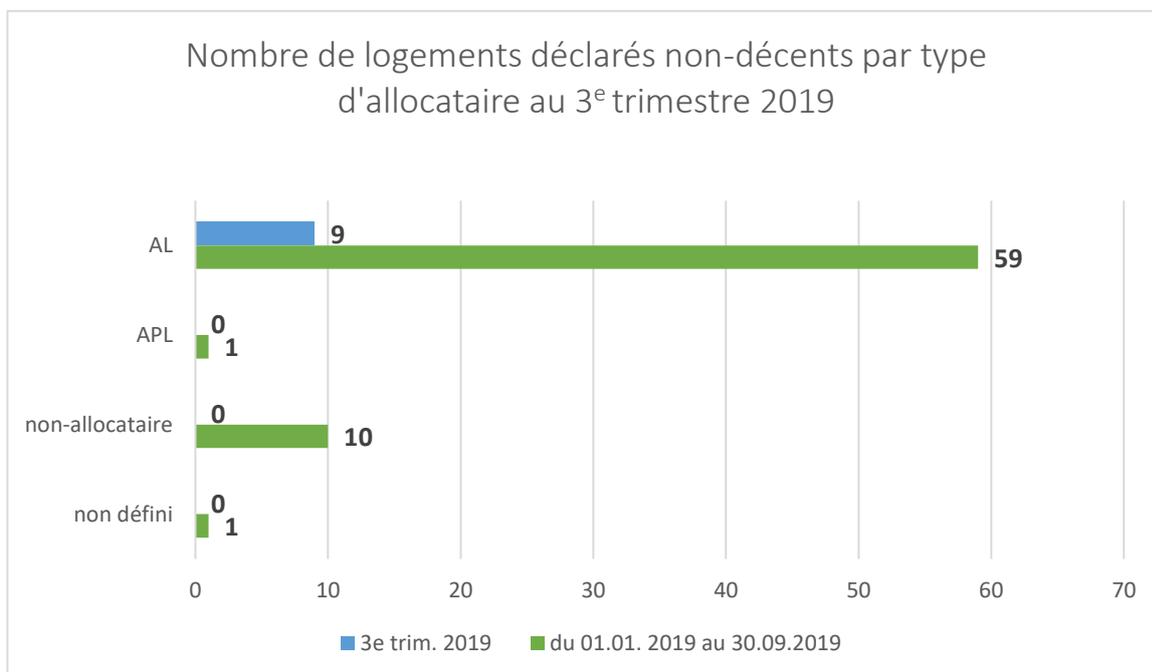
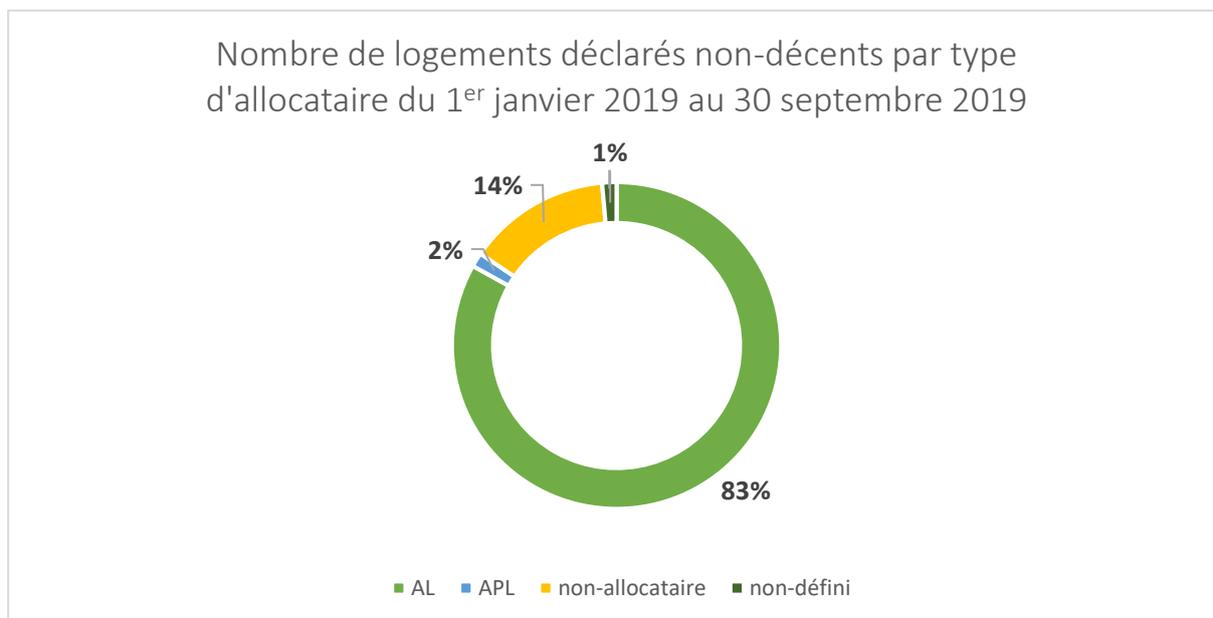
A l'heure actuelle, l'outil ne nous permet pas de distinguer si les allocataires reçoivent l'allocation de logement sociale (ALS) ou l'allocation de logement familiale (ALF). Le terme « AL » désignera alors les allocataires « ALF » et « ALS » sans distinction.

Parmi les **140** fiches de signalements créées au 3^e trimestre 2019, **127** fiches CAF ont été créées. C'est à partir de l'onglet « CAF » que l'on peut déterminer si la personne reçoit l'AL, l'APL ou est non-allocataire. Du 1^{er} janvier 2019 au 30 septembre 2019, sur les **439** signalements, **391** fiches CAF ont été créées.



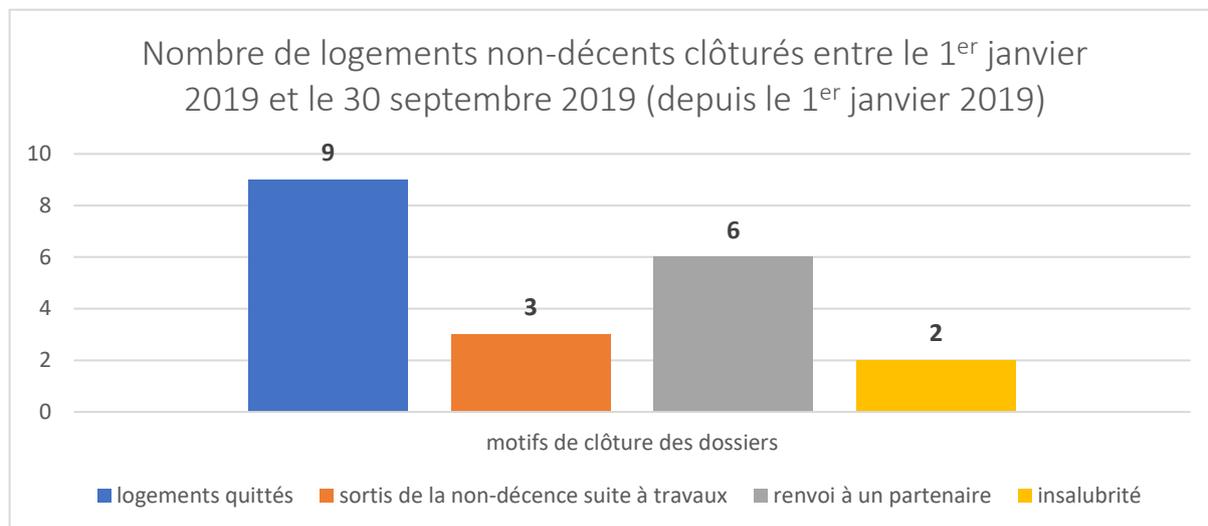
C. Nombre de logements déclarés non-décents par type d'allocataire

Sur les **439** signalements de la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 septembre 2019, **71** logements ont été déclarés non-décents. Parmi les **140** signalements du 3^e trimestre, **9** logements ont été déclarés non-décents.

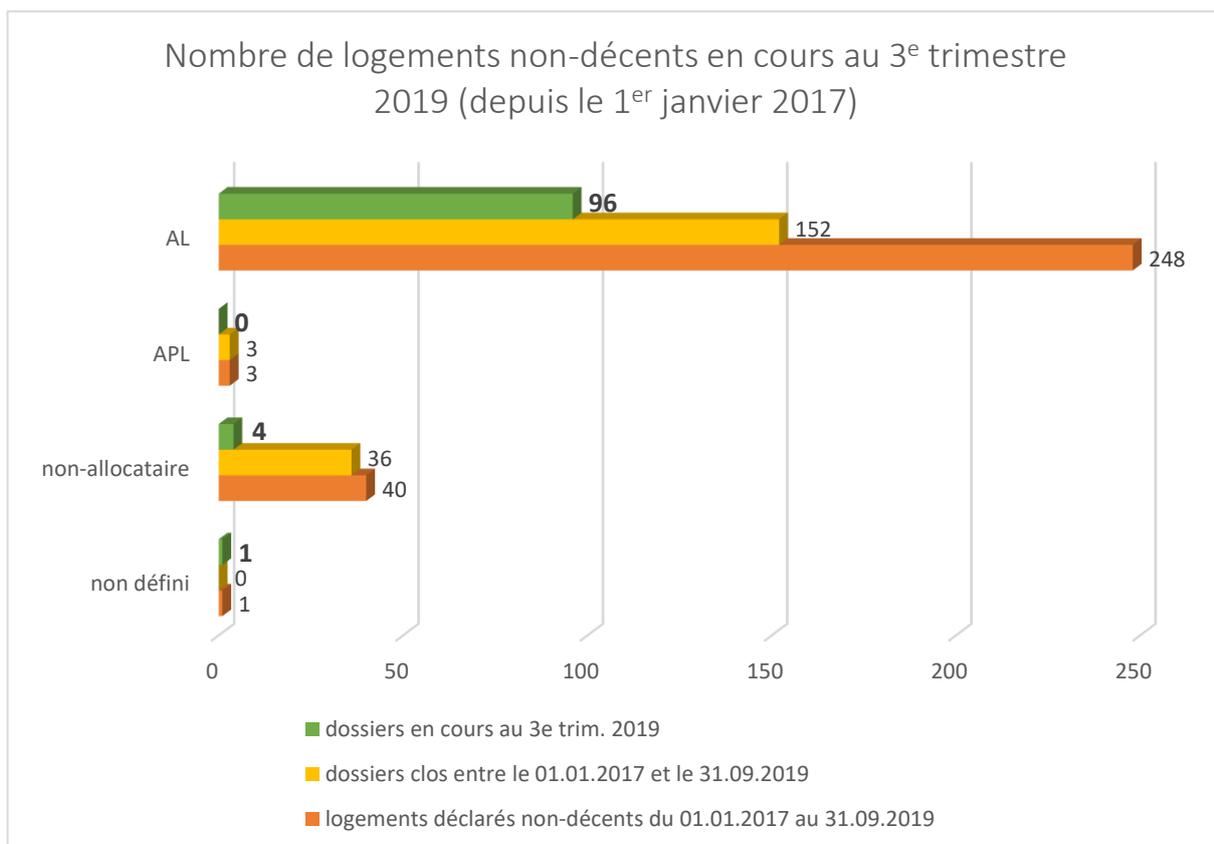


II. Nombre de logements non-décents en cours

Parmi les **439** signalements sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 septembre 2019, le nombre total de logements non-décents déclarés est de **71**. Parmi ces dossiers, **20** ont été clôturés et **51** dossiers étaient encore en cours au 3^e trimestre 2019.

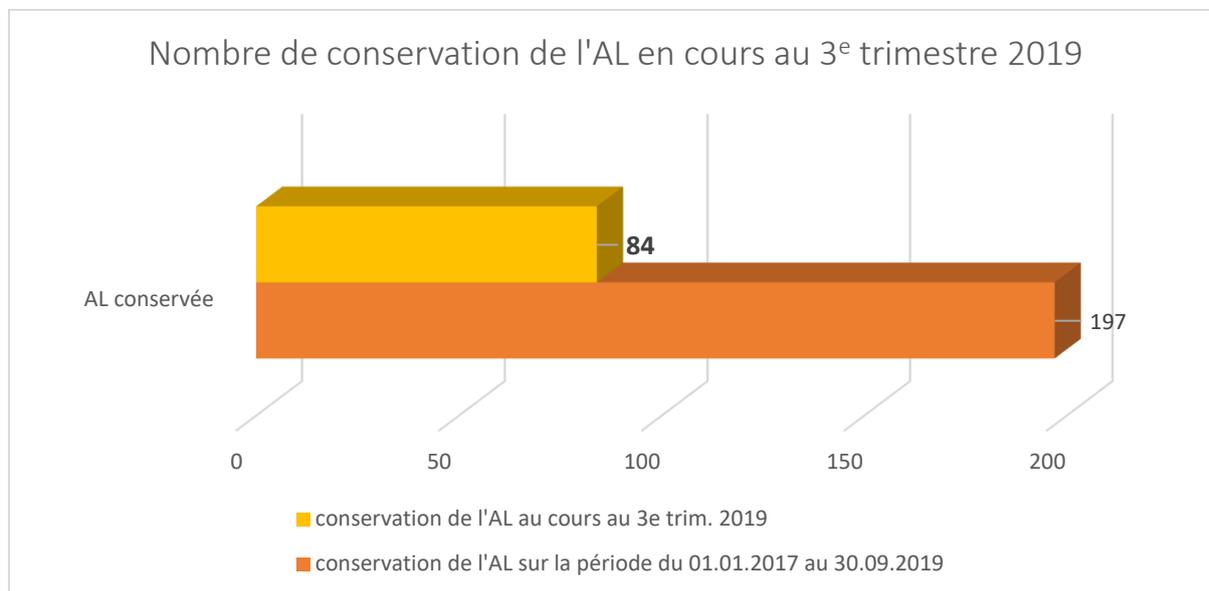


A. Nombre de logements non-décents en cours par type d'allocataire

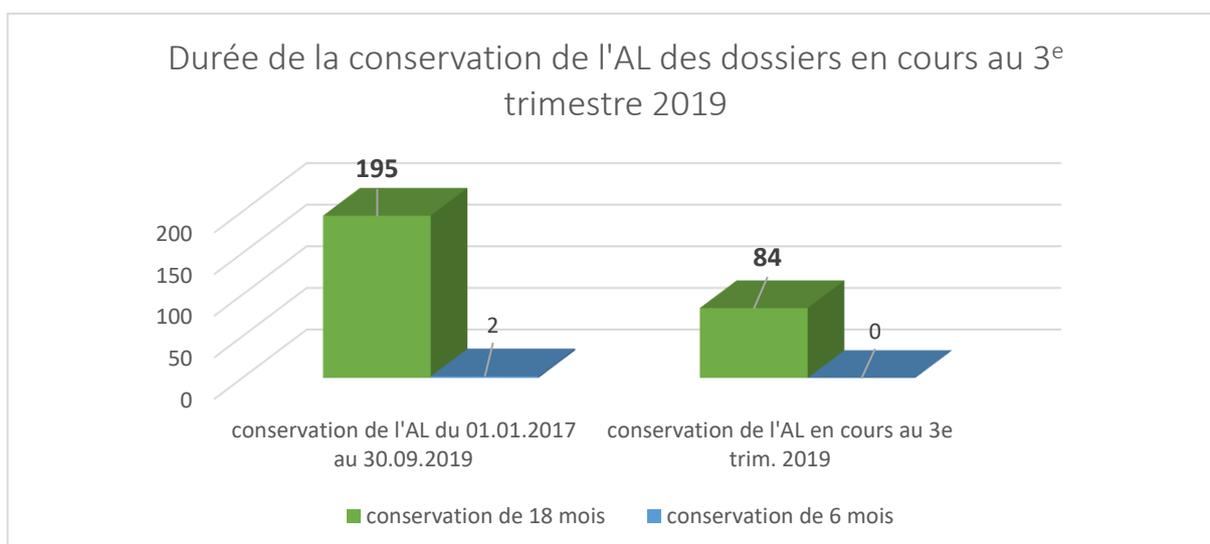


B. Nombre de conservations en cours (18 mois)

Le nombre total de logements déclarés non-décents sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 30 septembre 2019 est de **292**. Parmi ces dossiers, **95** ne sont pas concernés par une suspension de l'AL. **197** indiquent une conservation de l'AL dont **84** sont toujours en cours au 3^e trimestre 2019.



Si l'on compare le nombre de conservation de l'AL en cours au 3^e trimestre (**84**) au nombre de logements déclarés non-décents en cours au 3^e trimestre 2019 par type d'allocataire (allocataire AL) qui est de **96** (voir supra), on constate une différence de **12** qui correspond à des locataires AL dont le logement a été caractérisé non-décent mais pour lesquels la colonne concernant la conservation de l'AL n'est pas remplie, leur statut étant alors sur « non défini ».

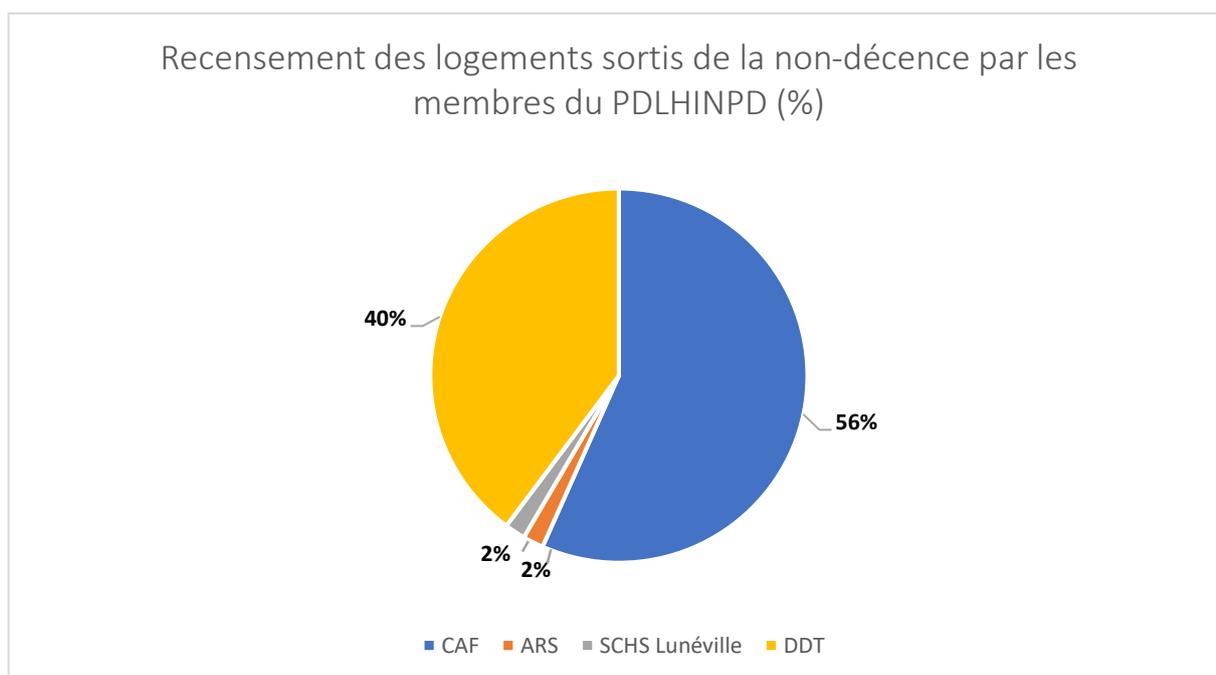


III. Les sorties de logement

A. Nombre de logements sortis de la non-décence sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 29 octobre 2019

Avant toute chose, il convient de préciser que le tableau relatif au nombre de logements sortis de la non-décence est une photographie des logements qui ont été sortis de la non-décence et pour lesquels une fiche a été créée entre le 1^{er} janvier 2017 jusqu'au jour de la consultation de ce tableau. Il convient alors de faire évoluer l'outil en conséquence pour le rendre plus pertinent.

Le résultat est de **112** logements qui ont été sortis de la non-décence pour les dossiers créés à partir du 1^{er} janvier 2017 au 29 octobre 2019 (date à laquelle le tableau est consulté). *Si l'on additionne le nombre de logements sortis de la non-décence (CAF, ARS, SCHS et DDT), le résultat est de 113. Cela peut s'expliquer compte tenu que l'outil ne compte qu'une seule fois un logement lorsque deux fiches sont créées par deux partenaires sur ce même logement.*



Pour le 3^e trimestre 2019, nous prenons en compte la date de clôture du dossier qui a eu lieu pendant cette période.

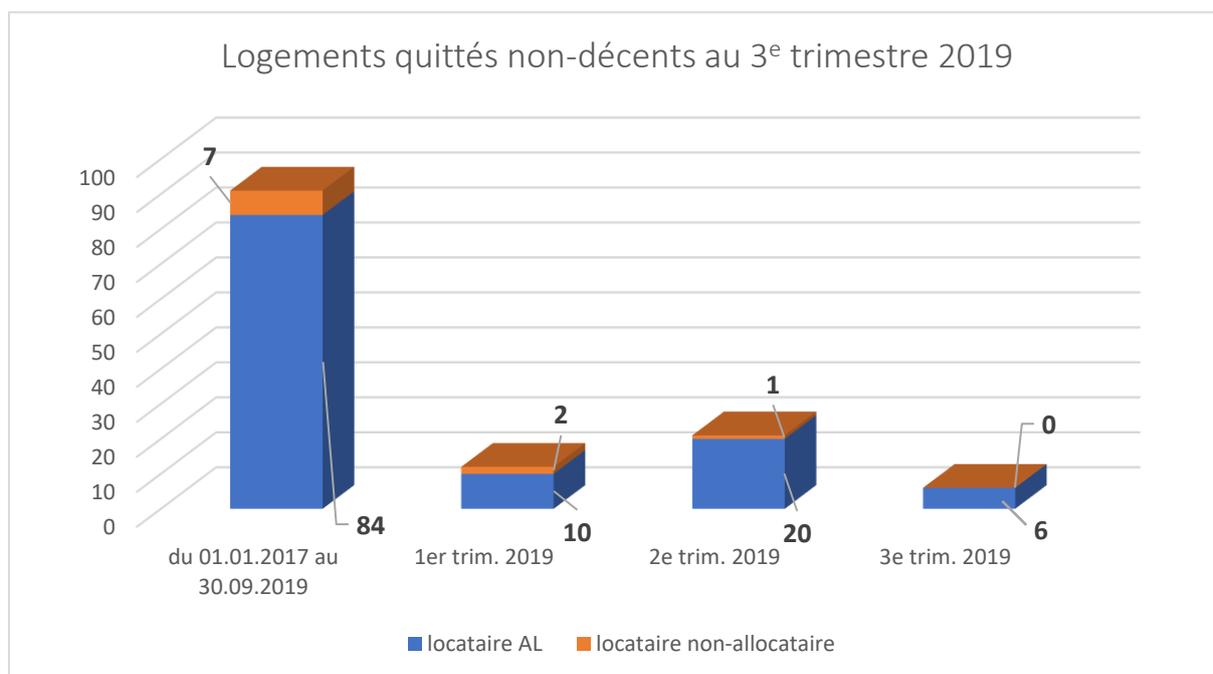
Pour cette période, le résultat est de **10** dossiers CAF. Il y aurait donc **10** logements sortis de la non-décence au 3^e trimestre 2019.

	CAF	ARS	CHS Lunéville	DDT
3 ^e trim. 2019	10	0	0	0

B. Nombre de logements quittés non-décent sur toute la période

Il s'agit ici de déterminer les logements caractérisés non-décents et qui ont été clôturés à la suite d'un départ du locataire.

Pour ce faire, il convient d'explorer le tableau relatif au nombre de logements quittés. Il faut alors aller dans l'onglet CAF puis sélectionner l'onglet « état du logement » puis cliquer sur « non-décent ». Il faut également sélectionner le filtre « sortie n-d » puis cliquer sur « non défini » puis sélectionner le motif de la clôture « logement quitté ». Sur **206** logements déclarés non-décents du 1^{er} janvier 2017 au 30 septembre 2019 qui ont été clôturés, **90** logements ont été quittés non-décents dont **6** au 3^e trimestre 2019.



90 dossiers concernant des logements caractérisés non-décents ont été clôturés à la suite d'un départ du logement du/des locataires.

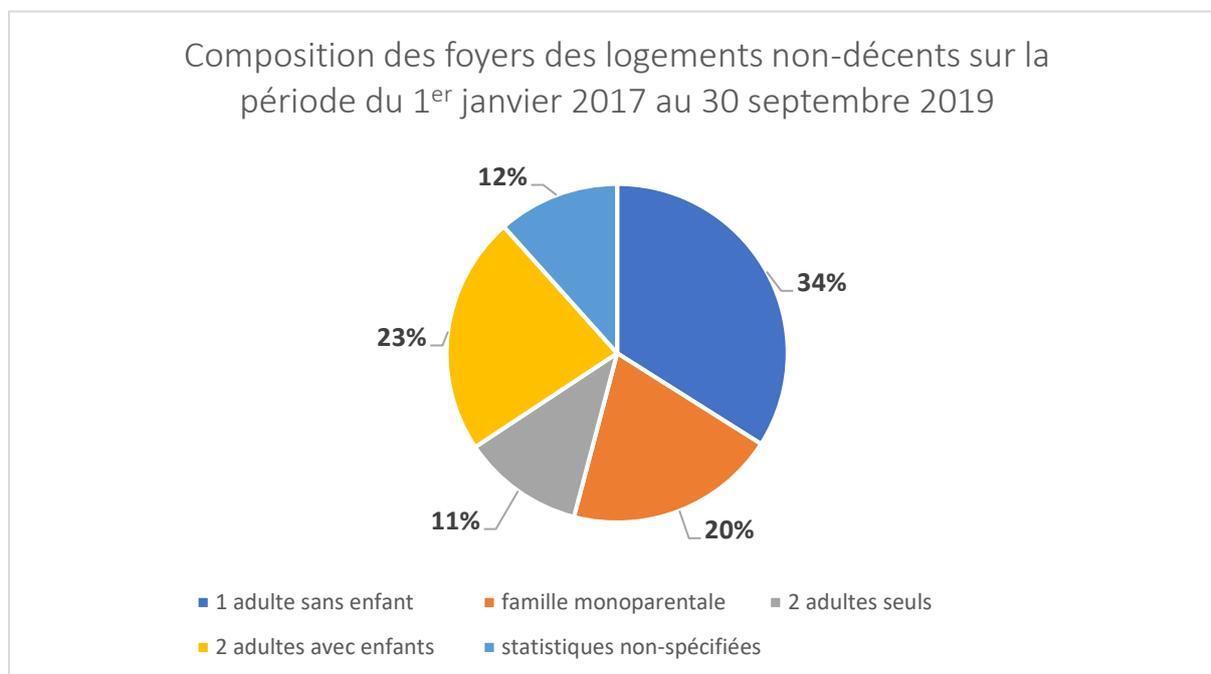
84 d'entre eux recevaient l'AL et les **7** autres étaient non-allocataires.

Au 3^e trimestre, **6** dossiers concernant des logements caractérisés non-décents ont été clôturés à la suite d'un départ du logement du/des locataires.

6 d'entre eux recevaient l'AL et aucun n'était non-allocataire.

IV. Typologie des familles des logements non-décents

A. Typologie des familles des logements déclarés non-décents sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 30 septembre 2019

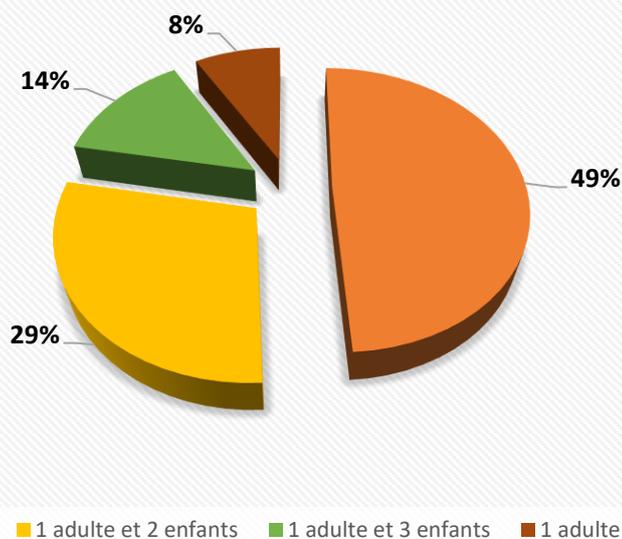


Pour rappel, **294** logements ont été déclarés non-décents sur la période du 1^{er} janvier 2017 au 30 septembre 2019. La composition des foyers n'est visible que dans l'onglet « InfoCom » du tableau des logements non-décents. C'est à partir de ce dernier résultat que la composition familiale des logements déclarés non-décents a été déterminée.

On peut alors remarquer que sur les **294** logements caractérisés non-décents, **100** sont composés d'adultes seuls sans enfant, **59** de familles monoparentales, **34** de deux adultes sans enfant et **67** de deux adultes avec enfant(s). Quant aux **34** derniers logements, leurs compositions ne sont pas spécifiées.

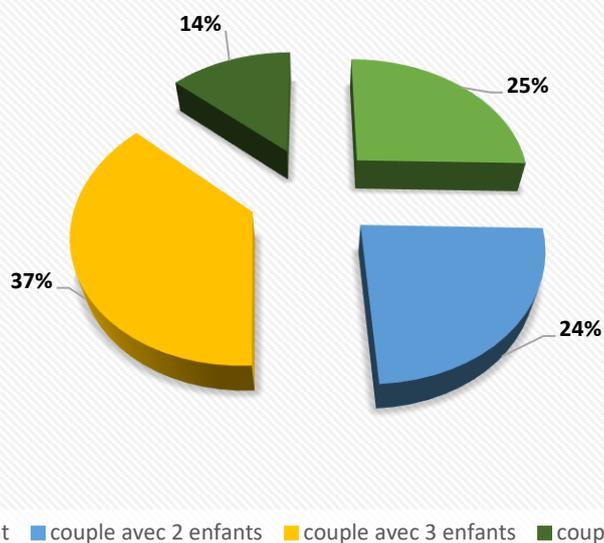
Il convient dorénavant de faire un zoom sur les familles monoparentales ainsi que sur les couples avec enfants. Afin d'éviter toute confusion, il convient de préciser que la statistique « 2 adultes avec enfant(s) » est analysée dans ce rapport comme étant des couples avec enfant(s). Donc, il se peut que les deux adultes ne soient pas forcément en « couple » même si le couple représenterait la majorité des cas.

Zoom sur la famille monoparentale



Sur les **59** logements non-décents composés de familles monoparentales, **29** étaient d'un adulte et d'un enfant, **17** d'un adulte et de deux enfants, **8** d'un adulte et de trois enfants et **5** d'un adulte et de quatre enfants et plus.

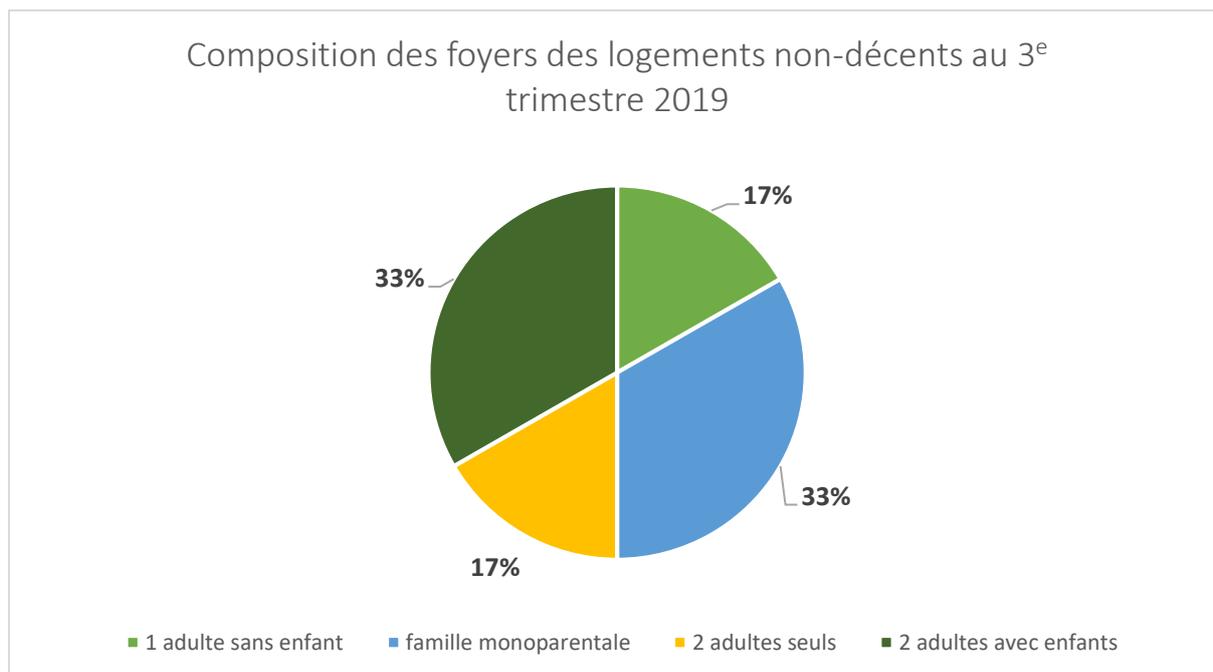
Zoom sur les couples avec enfant(s)



Sur les **67** logements non-décents composés de couples avec enfant(s), **17** étaient d'un couple et d'un enfant, **16** d'un couple et de deux enfants, **25** d'un couple avec trois enfants et **9** d'un couple et de quatre enfants et plus.

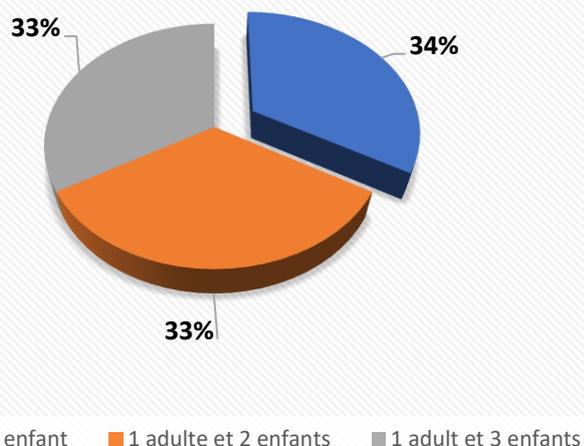
C. Typologie des familles des logements déclarés non-décents au cours 3^e trimestre 2019

Parmi les **140** signalements qui ont eu lieu au cours du 3^e trimestre 2019, **12** logements ont été déclarés non-décents.



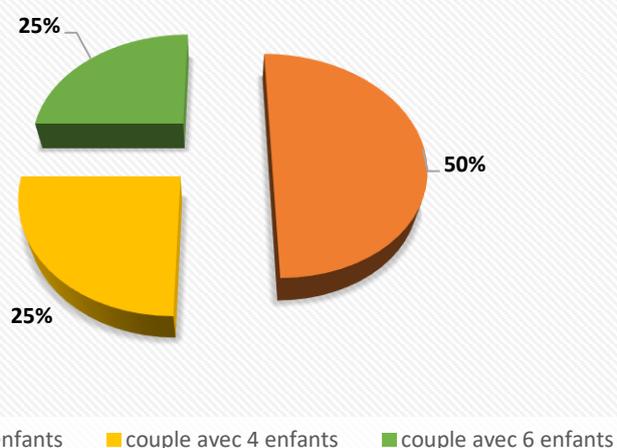
Sur les **140** signalements qui ont eu lieu au cours du 3^e trimestre 2019, **12** logements ont été déclarés non-décents. Sur ces **12** logements caractérisés, **1** était composé d'un adulte seul sans enfant, **4** de familles monoparentales, **2** de deux adultes sans enfant et **4** de deux adultes avec enfants.

Zoom sur la famille monoparentale



Sur les **4** logements non-décents composés de familles monoparentales, **2** étaient d'un adulte et d'un enfant, **1** d'un adulte et de deux enfants et **1** d'un adulte et 3 enfants.

Zoom sur les couples avec enfant(s)



Sur les **12** logements caractérisés non-décents au 3^e trimestre 2019, **4** sont composés de couples avec enfant(s). Parmi ces **4** « couples », **2** étaient composés d'un couple avec deux enfants, **1** d'un couple avec quatre enfants et **1** d'un couple avec six enfants.