

Rapport d'activité annuel

2019

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





# Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Signalements : provenance et type d’allocataire</b> .....	<b>7</b>
A. Provenance des signalements sur la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019.....	7
B. Signalements avec AL, APL et non-allocataires .....	8
C. Nombre de logements déclarés non-décents par type d’allocataire.....	9
<b>II. Nombre de logements non-décents en cours</b> .....	<b>11</b>
A. Nombre de logements non-décents en cours par type d’allocataire .....	11
B. Nombre de conservations en cours (18 mois) .....	11
<b>III. Les sorties de logement</b> .....	<b>15</b>
A. Nombre de logements sortis de la non-décence sur la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2017 au 6 janvier 2020 .....	15
B. Nombre de logements quittés non-décents sur toute la période .....	16
<b>IV. Typologie des familles des logements non-décents</b> .....	<b>19</b>
A. Typologie des familles des logements déclarés non-décents sur la période du 1 <sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2019.....	19
B. Typologie des familles des logements déclarés non-décents au cours de l’année 2019 .....	21



## 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.

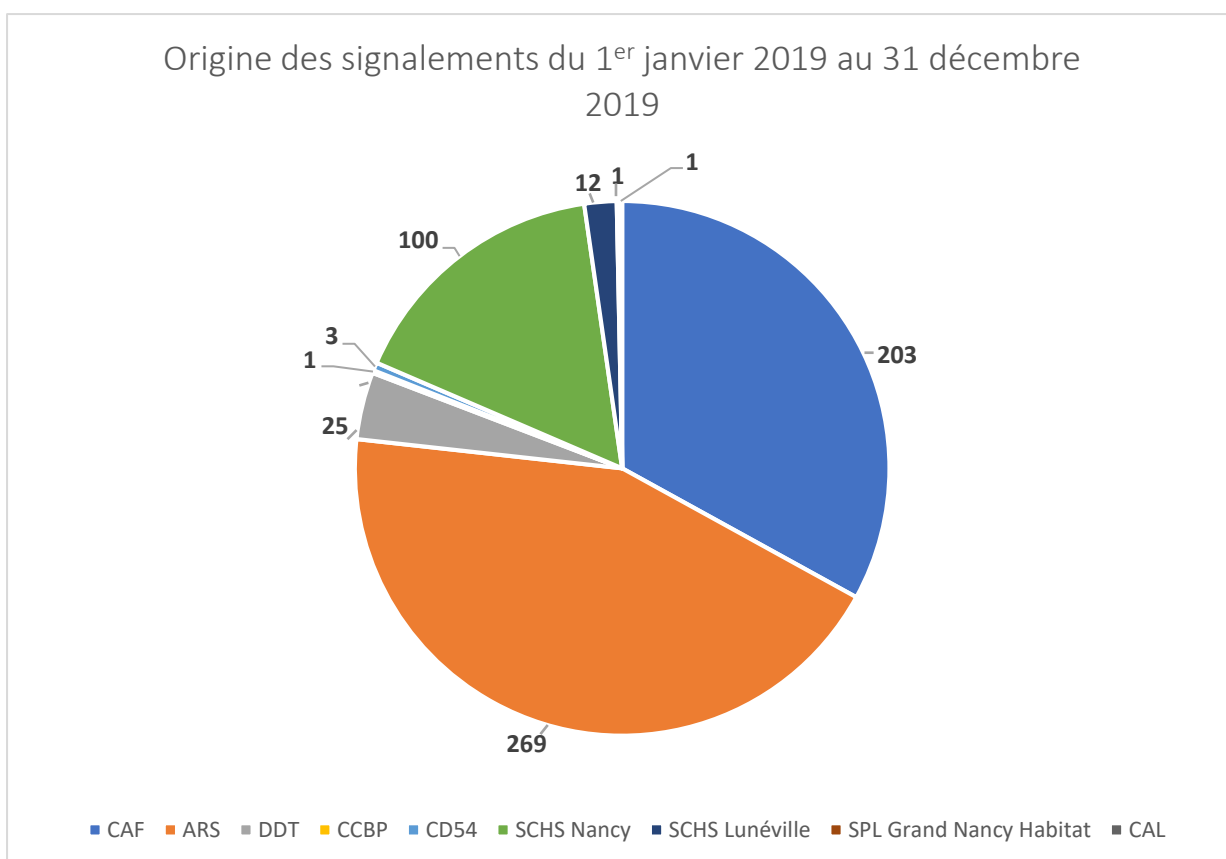
Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019, **1570** logements ont fait l'objet d'un signalement de mal logement dont **615** sur l'année 2019.

## I. Signalements : provenance et type d'allocataire

### A. Provenance des signalements sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019

Sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019, nous recensons **615** signalements de mal logement tout partenaire confondu.

L'origine des signalements est la suivante :



## B. Signalements avec AL, APL et non-allocataires

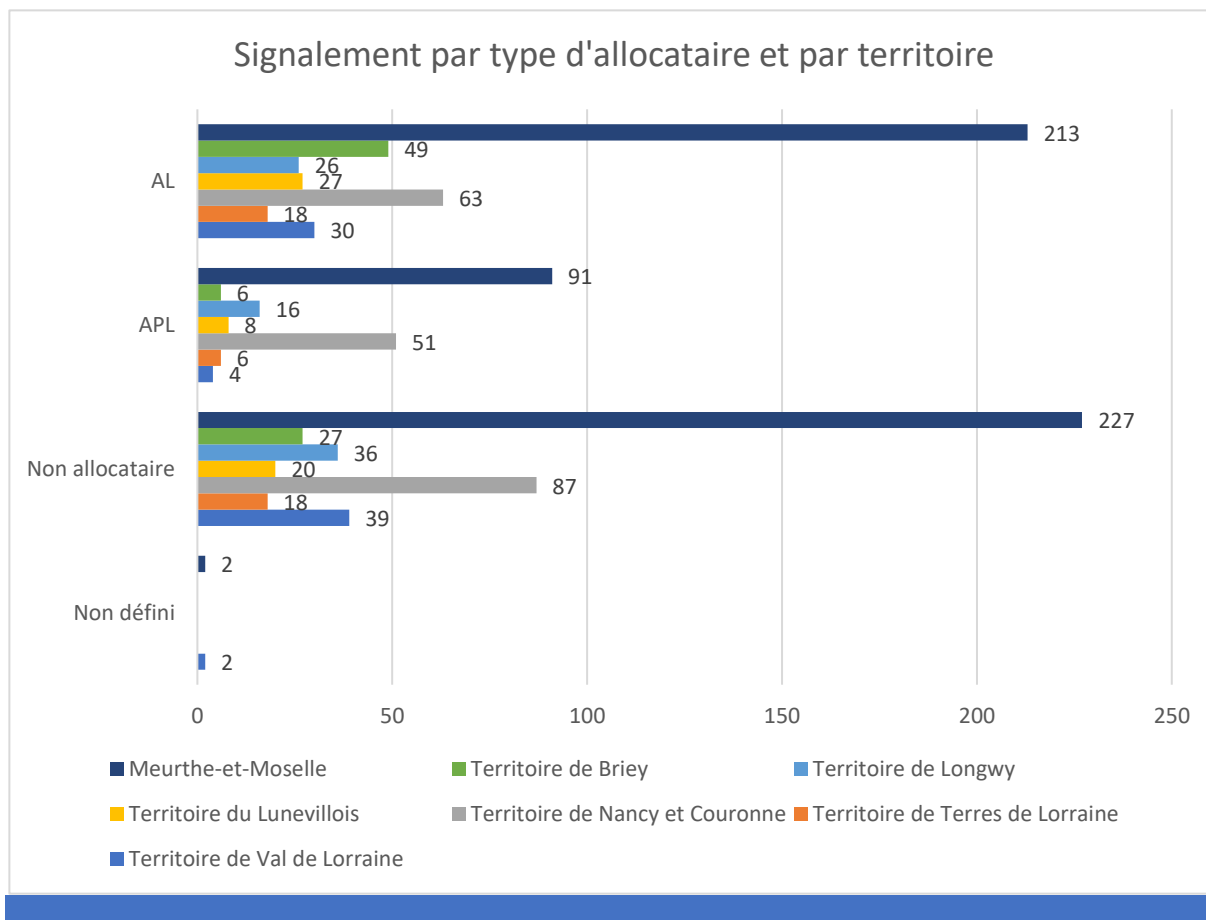
A l'heure actuelle, l'outil ne nous permet pas de distinguer si les allocataires reçoivent l'allocation de logement sociale (ALS) ou l'allocation de logement familiale (ALF). Le terme « AL » désignera alors les allocataires « ALF » et « ALS » sans distinction.

Parmi les **615** fiches de signalements de mal logement créées sur l'année 2019, **533** 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. Il s'agira ici de déterminer le nombre d'allocataires AL/APL pour chaque territoire.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	rang	fiche	active	nb enfants-6ans	matricule	dossier cal	al	versement libelle al	apl	montant loyer
1										
2	6254	1	Non	0	128316	Le 15/01/2	Non	Non défin	Oui	258
3	6255	1	Oui	0	881670	Le 04/01/2	Oui	Tiers paya	Non	430
4	6256	1	Non	1	613460	Le 04/01/2	Non	Non défin	Oui	467
5	6257	1	Non	0				Non défin	Non	0
6	6258	1	Oui	0	769701	Le 07/01/2	Oui	Tiers paya	Non	420
7	6259	1	Non	2	954176	Le 16/01/2	Oui	Tiers paya	Non	450
8	6260	1	Non	0		Le 17/01/2	Non	Non défin	Non	0
9	6261	1	Non	0	742302	Le 09/01/2	Non	Non défin	Oui	261
10	6262	1	Non	1	975469	ex numéri	Oui	Tiers paya	Non	300
11	6263	1	Non	0	850214	06/07/201	Non	Non défin	Non	0
12	6264	1	Oui	0	631326	Le 07/03/2	Oui	Direct	Non	345
13	6265	1	Non	0	632315	14/01/19	Oui	Tiers paya	Non	390
14	6266	1	Non	0		Le 15/01/2	Non	Non défin	Non	0
15	6267	1	Non	0	634991	Le 14/01/2	Oui	Tiers paya	Non	510
16	6268	1	Non	0	945651	Le 14/01/2	Oui	Direct	Non	600
17	6269	1	Oui	0	595925	Le 18/01/2	Oui	Tiers paya	Non	590
18	6270	1	Oui	1	912111	Le 15/01/2	Oui	Tiers paya	Non	680
19	6272	1	Non	1	754592	Le 17/01/2	Non	Non défin	Non	0
20	6273	1	Non	0	401971	Le 17/01/2	Oui	Direct	Non	800
21	6275	1	Non	0	725847	Le 05/02/2	Non	Non défin	Non	0
22	6276	1	Oui	1	742659	Le 03/05/1	Oui	Tiers paya	Non	400
23	6277	1	Oui	1	822016	Le 23/01/2	Oui	Tiers paya	Non	480
24	6278	1	Non	0	296294	08/02/19	Oui	Tiers paya	Non	506
25	6278	1	Non	0	126639	Le 06/02/2	Non	Non défin	Non	0
26	6280	1	Non	0	887710	Le 14/02/2	Non	Non défin	Non	0
27	6281	1	Non	0	99295	Le 25/01/2	Non	Non défin	Non	0
28	6282	1	Non	0	620535	Le 25/01/2	Oui	Tiers paya	Non	470
29	6283	1	Oui	0	900832	Le 25/01/2	Oui	Direct	Non	575
30	6285	1	Non	0		PAS ALLO	Non	Non défin	Non	0
31	6286	1	Non	0	965356	Le 28/01/2	Non	Non défin	Non	0
32	6287	1	Non	0				Non défin	Non	0

533 fiches CAF

615 fiches de signalement

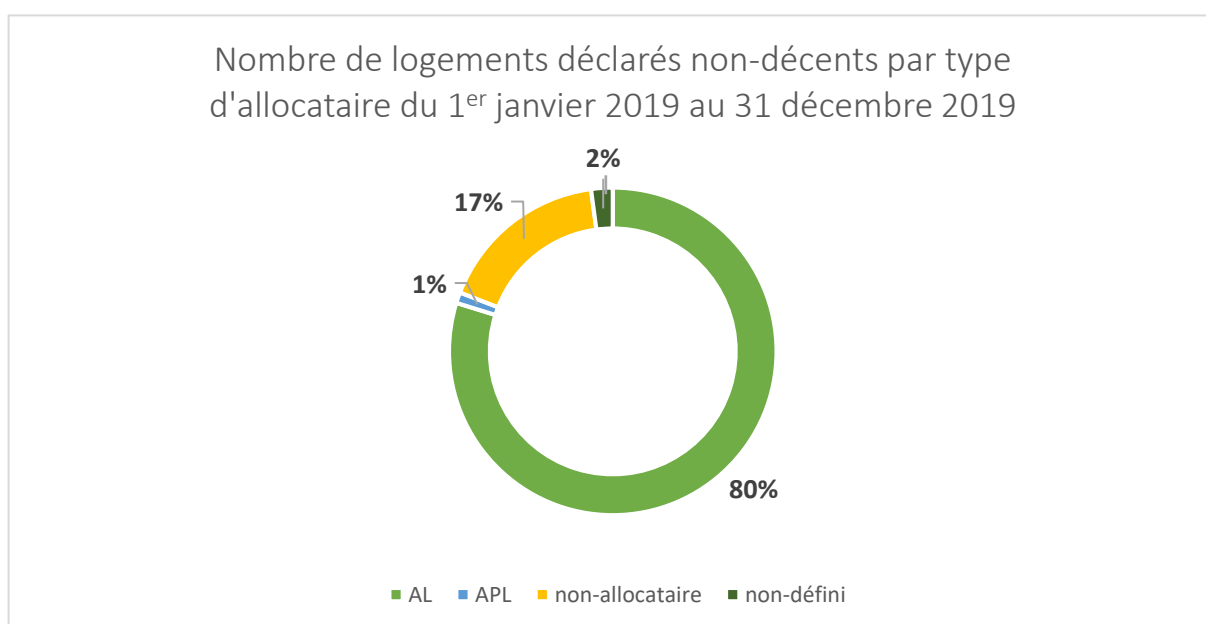




### C. Nombre de logements déclarés non-décents par type d'allocataire

Les logements sont déclarés non-décents par la CAF sur la base d'un rapport établi par le CAL SOLIHA 54 ou par le SCHS de Nancy ou de Lunéville. La CAF, elle-même sur la base d'éléments suffisamment probants (photos, fiche habitat étayée, échange avec les occupants...), peut également constater la non-décence du logement. En 2019, le CAL SOLIHA 54 a effectué 97 visites initiales sur des logements signalés non-décents.

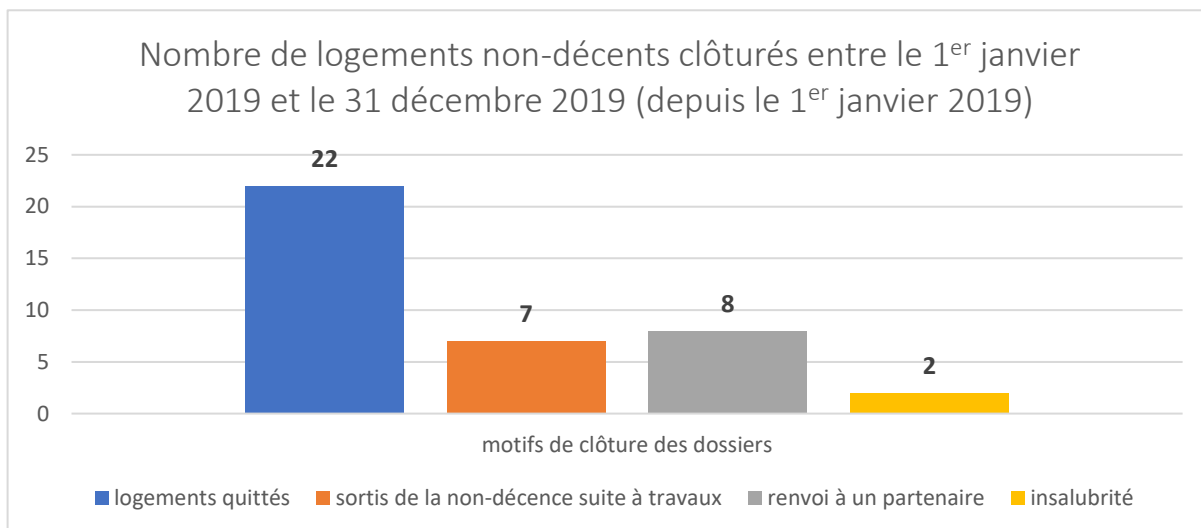
Sur les **615** signalements de mal logement de la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019, **94** logements ont été déclarés non-décents. En Meurthe-et-Moselle, au 30 juin 2019, 148 727 personnes étaient bénéficiaires d'une aide au logement. (source CAF.fr).



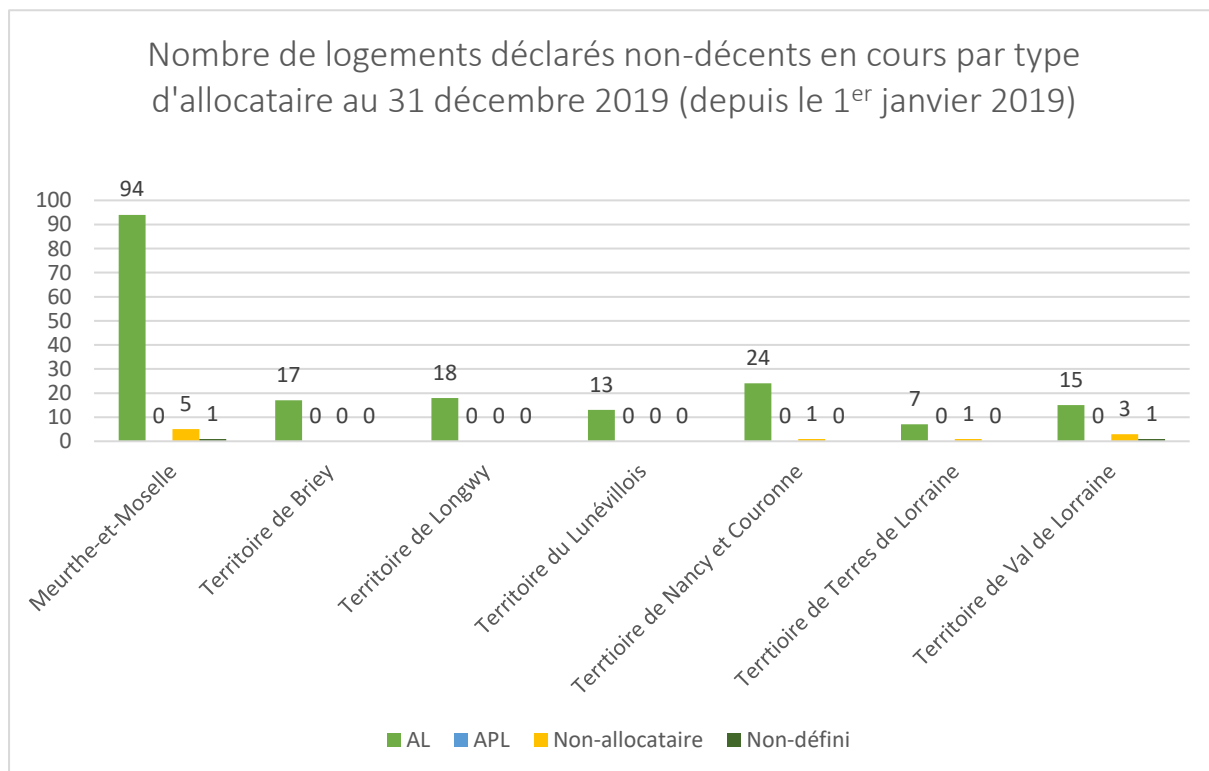


## II. Nombre de logements non-décents en cours

Parmi les **615** signalements de mal logement sur la période du **1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019**, le nombre total de logements non-décents déclarés est de **94**. Parmi ces dossiers, **39** ont été clôturés et **55** dossiers étaient encore en cours au 15 janvier 2020 (date de consultation du tableau).

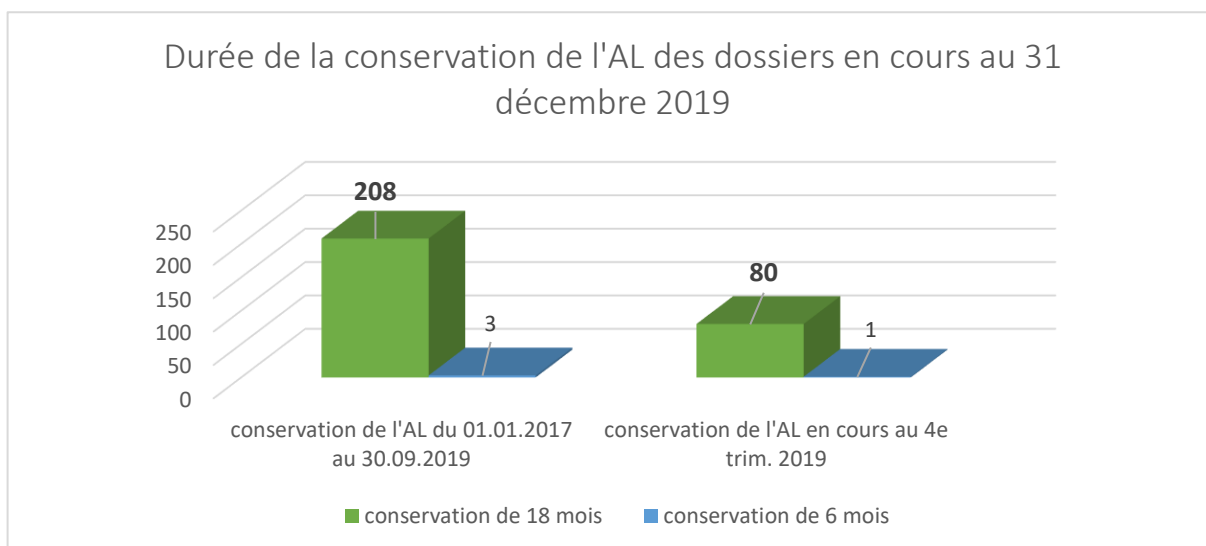


### A. Nombre de logements non-décents en cours par type d'allocataire



Le nombre total de logements déclarés non-décents **sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2019** est de **312**. Parmi ces dossiers, **101** ne sont pas concernés par une suspension de l'AL. **211** indiquent une conservation de l'AL dont **81** sont toujours en cours au 31 décembre 2019.

Si l'on compare le nombre de conservation de l'AL au 31 décembre 2019 (**81**) au nombre de logements déclarés non-décents en cours au 31 décembre 2019 par type d'allocataire (allocataire AL) qui est de **94** (voir supra), on constate une différence de **13** 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 « (vides) ».



<b>Période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019</b>	Conservation de 18 mois en cours	Conservation de 6 mois en cours
Territoire de Briey	16	0
Territoire de Longwy	16	0
Territoire du Lunévillois	11	0
Territoire de Nancy et couronne	20	0
Territoire de Terres de Lorraine	6	0
Territoire de Val de Lorraine	11	1

La majorité des conservations représente une conservation de 18 mois quand le locataire est toujours dans le logement. La conservation de 6 mois énoncée dans le tableau a lieu dans le

cas où le logement est repéré alors qu'il est toujours non-décent. Dans ce dernier cas, la CAF conserve l'allocation logement une nouvelle fois pendant 6 mois (temps imparti au bailleur pour réaliser les travaux).

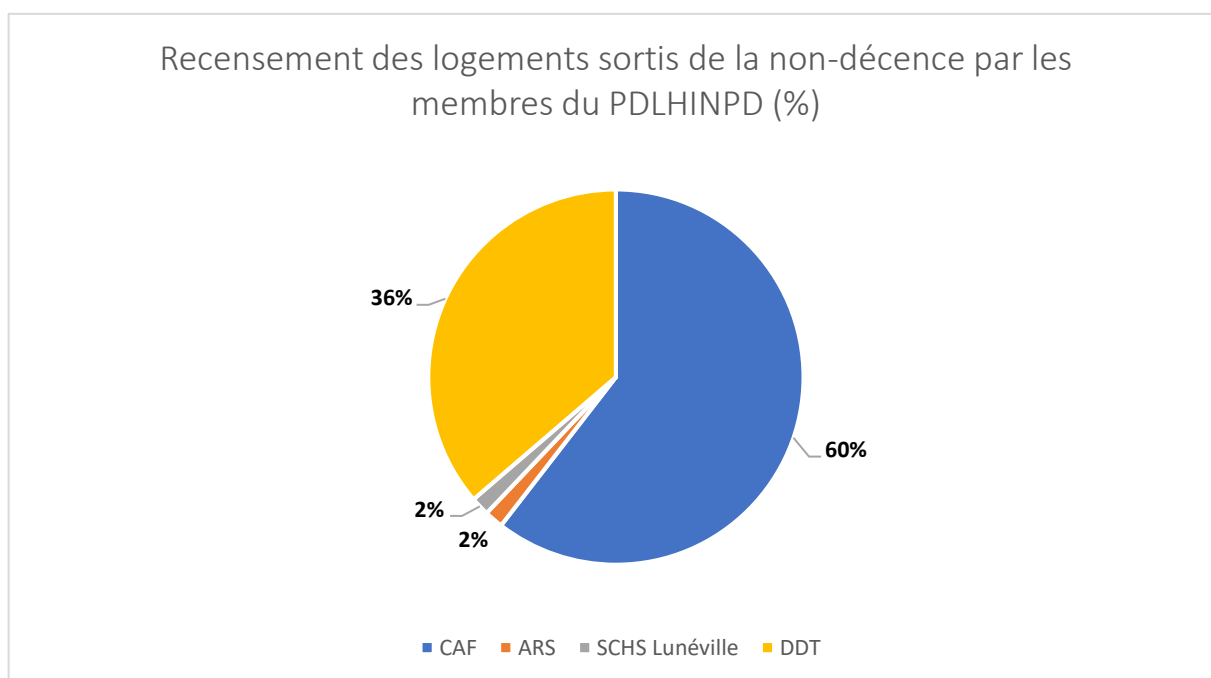


### III. Les sorties de logement

#### A. Nombre de logements sortis de la non-décence sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 6 janvier 2020

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<sup>er</sup> 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 (date de qualification du logement).

Le résultat est de **123** logements qui ont été sortis de la non-décence pour les dossiers créés **à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 6 janvier 2020** (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 124. 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 l'année 2019, nous prenons en compte la date de clôture du dossier qui a eu lieu pendant cette période.

En Meurthe-et-Moselle, pour cette période, le résultat est de **34** dossiers CAF. Pour les dossiers sortis de la non-décence **en 2019**, nous retrouvons également des dossiers clos dans l'onglet DDT. Le résultat est de **4**.

Il y aurait donc **38** logements sortis de la non-décence pendant l'année 2019.

Il convient alors de voir où se situent les logements sortis de la non-décence dont les signalements ont eu lieu **entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019** dans les différents territoires.

En l'absence de date précise, la méthode utilisée ici est de se focaliser sur la date de clôture du dossier avec le motif « sorti de la non-décence ».

Nombre de logements sortis de la non-décence entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019

<b>Du 01.01.2017 au 31.12.2019</b>	CAF	ARS	SCHS Nancy	SCHS Lunéville	DDT	<b>Total</b>
Territoire de Briey	10	0	0	0	2	12
Territoire de Longwy	9	1	0	0	8	18
Territoire du Lunévillois	10	0	0	2	1	13
Territoire de Nancy et couronne	29	1	0	0	29	58
Territoire de Terres de Lorraine	7	0	0	0	2	9
Territoire de Val de Lorraine	10	0	0	0	3	13
Total	75*	2	0	2	45	<b>123</b>

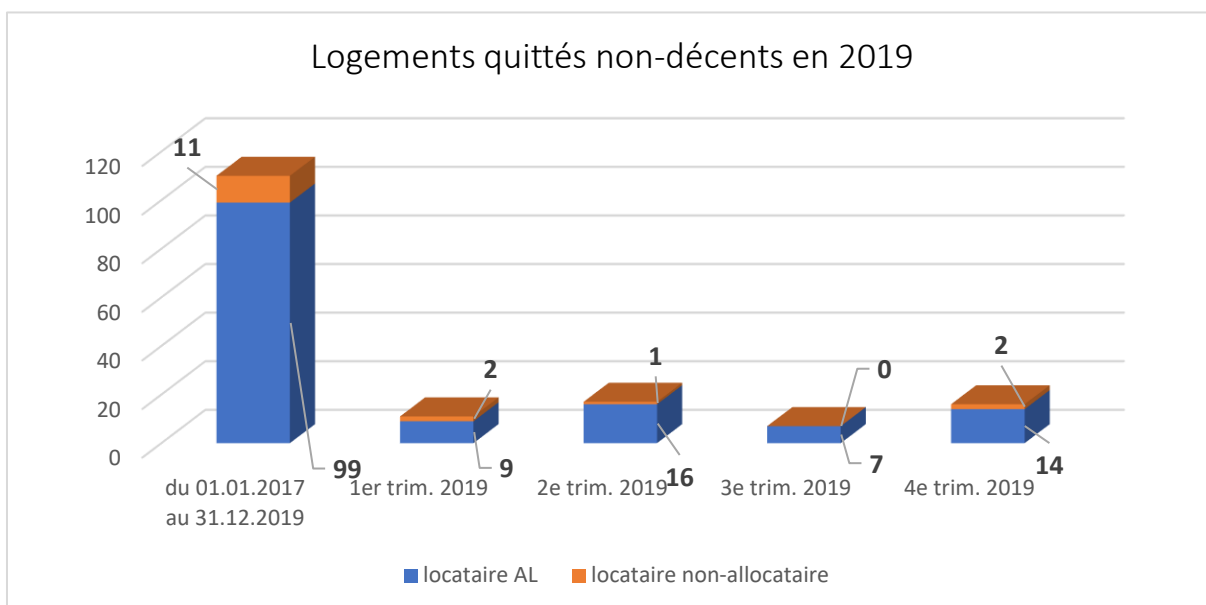
\*dont 38 logements en 2019

### *B. Nombre de logements quittés non-décents 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 non-décents. 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 **312** logements déclarés non-décents **du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2019** qui ont été clôturés, **110** logements ont été quittés non-décents sur la période dont **51** sur l'année 2019.





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

**99** d'entre eux recevaient l'AL et les **11** autres étaient non-allocataires.

Sur l'année 2019, **51** logements déclarés non-décents ont été clôturés à la suite d'un départ du/des locataires. **47** recevaient l'allocation logement et **4** étaient non-allocataires.

Il convient alors de voir où se situent les logements déclarés non-décents qui ont été quittés non-décents et dont les signalements ont eu lieu **entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019** dans les différents territoires.

En l'absence de date précise, la méthode utilisée ici est de se focaliser sur la date de clôture du dossier avec le motif « logement quitté ».

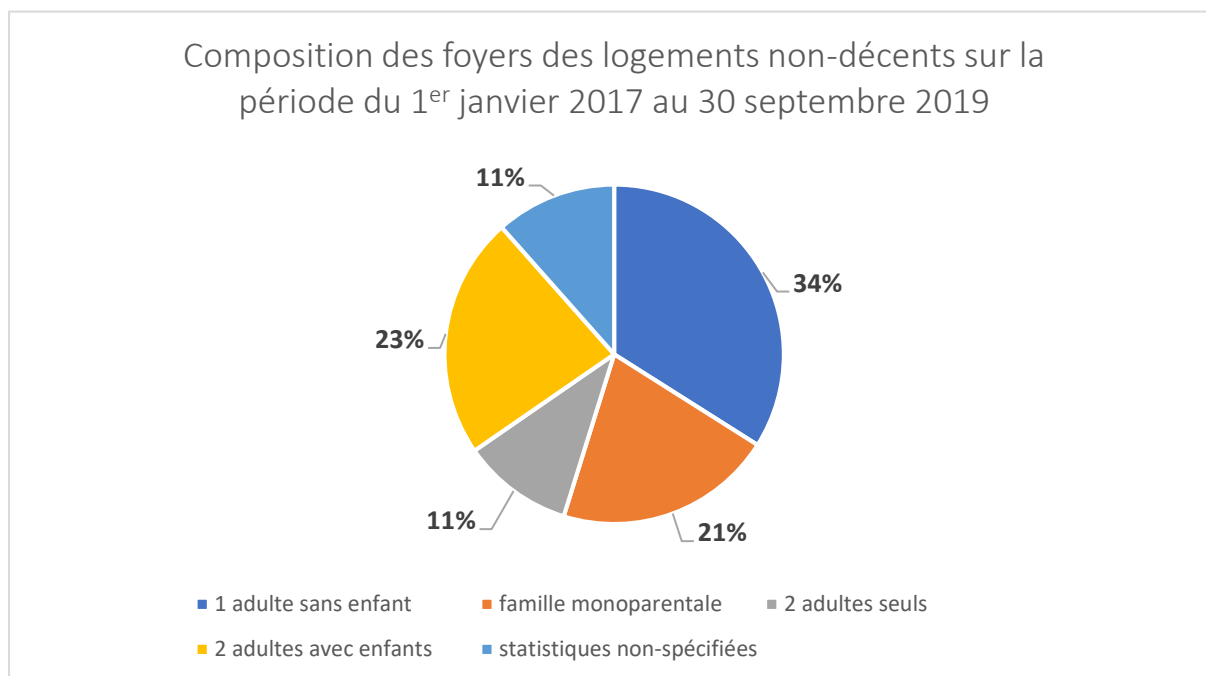
Nombre de logements quittés non-décents entre le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et le 31 décembre 2019

<i><b>Du 01.01.2017 au 31.12.2019</b></i>	2017	2018	2019	<b>Total</b>
Territoire de Briey	1	6	7	14
Territoire de Longwy	2	4	7	13
Territoire du Lunévillois	3	5	6	14
Territoire de Nancy et couronne	3	9	13	25
Territoire de Terres de Lorraine	4	10	6	20
Territoire de Val de Lorraine	3	8	12	23
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>42</b>	<b>51</b>	<b>109</b>



## IV. Typologie des familles des logements non-décents

### A. Typologie des familles des logements déclarés non-décents sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2019

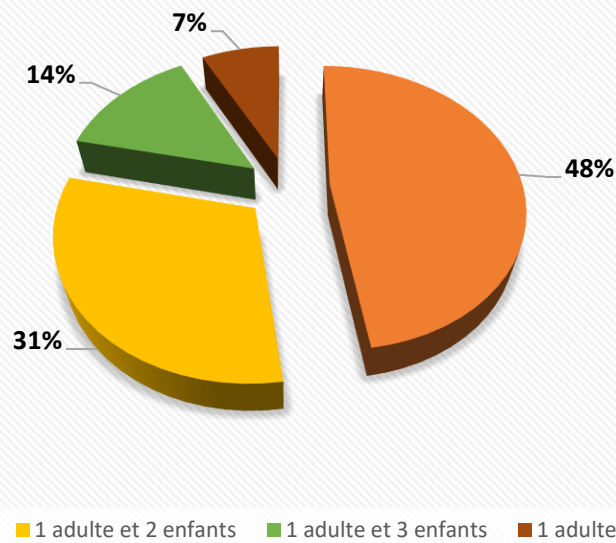


Pour rappel, **312** logements ont été déclarés non-décents sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2019. La composition des foyers n'est visible que dans l'onglet « InfoCom » du tableau des logements non-décents. C'est à partir de ce dernier résultat que la composition familiale des logements déclarés non-décents a été déterminée.

On peut alors remarquer que sur les **312** logements caractérisés non-décents, **106** sont composés d'adultes seuls sans enfant, **65** de familles monoparentales, **33** de deux adultes sans enfant et **72** de deux adultes avec enfant(s). Quant aux **36** derniers logements, leurs compositions ne sont pas spécifiées.

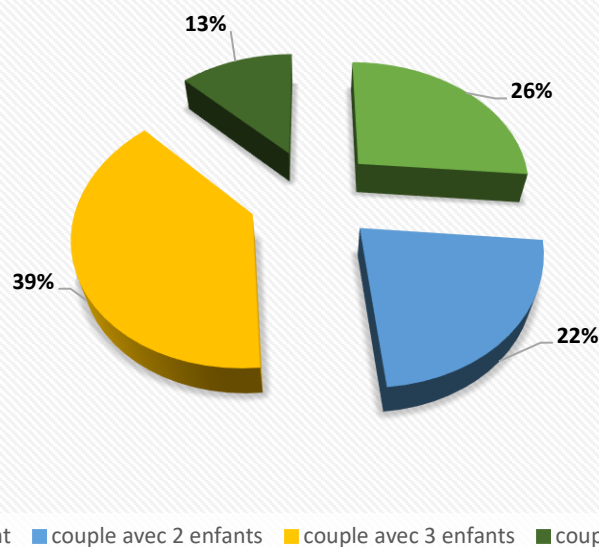
*Il convient dorénavant de faire un zoom sur les familles monoparentales ainsi que sur les couples avec enfants. Afin d'éviter toute confusion, il convient de préciser que la statistique « 2 adultes avec enfant(s) » est analysée dans ce rapport comme étant des couples avec enfant(s). Donc, il se peut 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 **65** logements non-décents composés de familles monoparentales, **31** étaient d'un adulte et d'un enfant, **20** d'un adulte et de deux enfants, **9** d'un adulte et de trois enfants et **5** d'un adulte et de quatre enfants et plus.

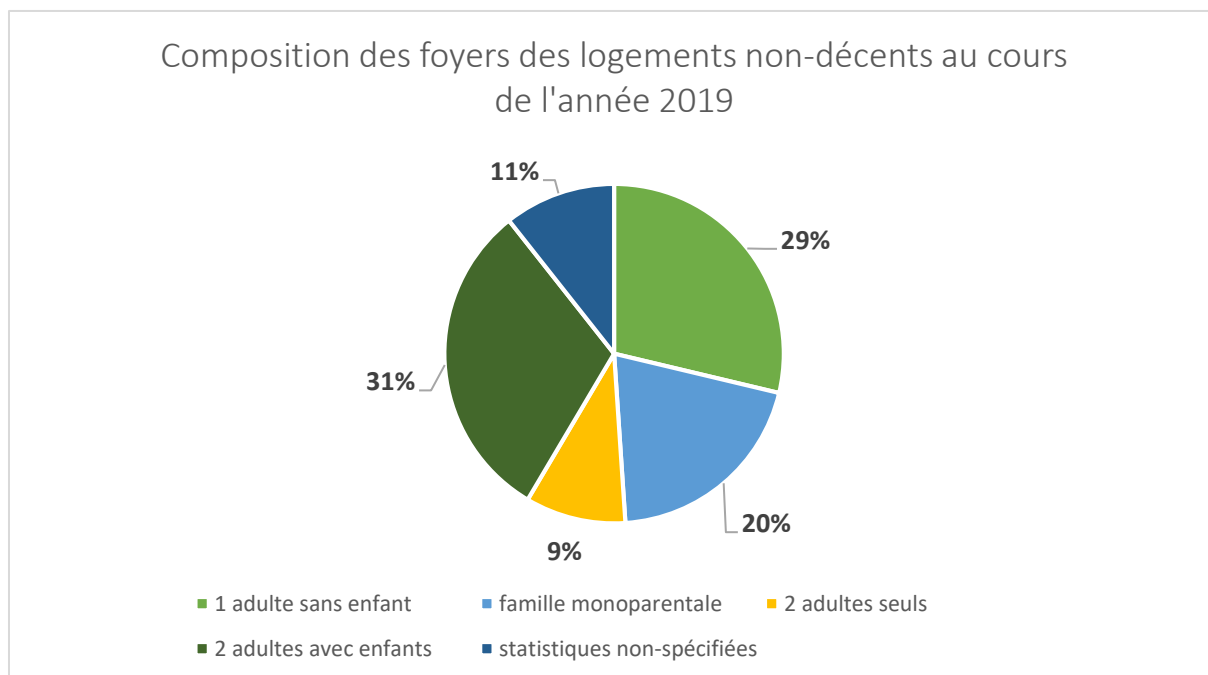
## Zoom sur les couples avec enfant(s)



Sur les **72** logements non-décents composés de couples avec enfant(s), **19** étaient d'un couple et d'un enfant, **16** d'un couple et de deux enfants, **28** d'un couple avec trois enfants et **9** d'un couple et de quatre enfants et plus.

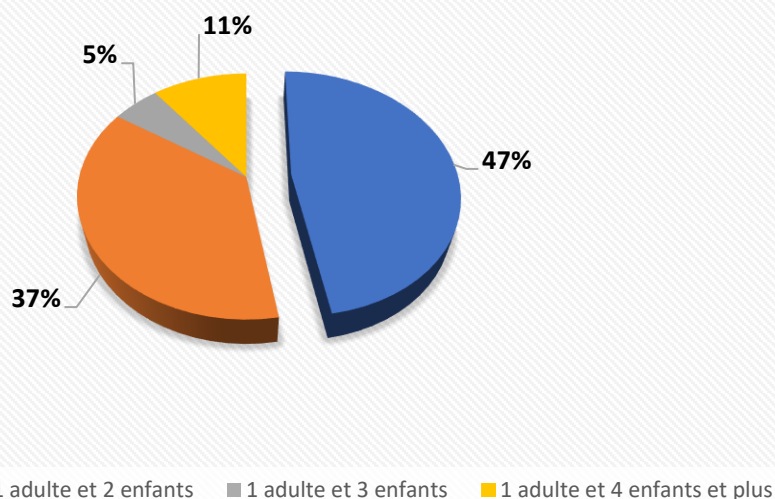
## B. Typologie des familles des logements déclarés non-décents au cours de l'année 2019

Parmi les **615** signalements de mal logement qui ont eu lieu au cours de l'année 2019, **94** logements ont été déclarés non-décents. Détaillé le nombre de dossiers traités par la CAF.



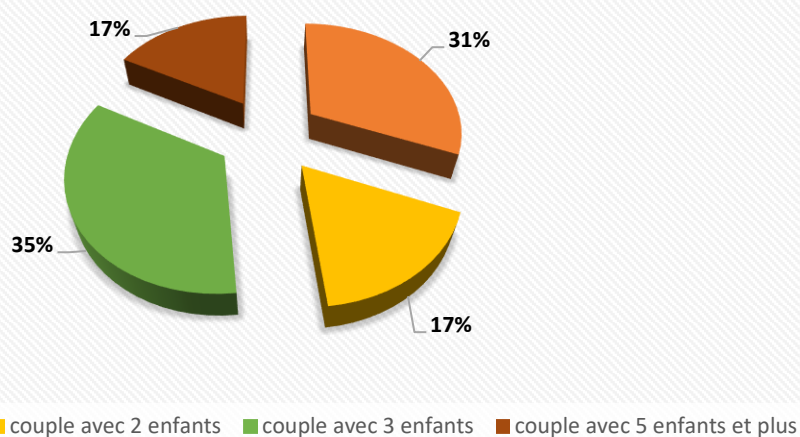
Sur les **94** logements déclarés non-décents sur l'année écoulée, **27** étaient composés d'un adulte seul sans enfant, **19** de familles monoparentales, **9** de deux adultes sans enfant et **29** de deux adultes avec enfants.

## Zoom sur la famille monoparentale



Sur l'année écoulée, **19** logements composés de familles monoparentales ont été déclarés non-décents. Parmi ces logements, **9** étaient composés d'un adulte et d'un enfant, **7** d'un adulte et de deux enfants, **1** d'un adulte et 3 enfants et **2** d'un adulte et 4 enfants et plus.

## Zoom sur les couples avec enfant(s)



Sur les **94** logements caractérisés non-décents en 2019, **29** sont composés de couples avec enfant(s). Parmi ces **29** « couples » avec enfant(s), **9** étaient composés d'un couple avec un enfant, **5** d'un couple avec 2 enfants, **10** d'un couple avec 3 enfants et **5** d'un couple avec 4 enfants et plus.