

Rapport d'activité du 1er
trimestre 2020

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 2020 au 31 mars 2020.....	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 au 1 ^{er} trimestre 2020.....	11
B. Nombre de logements non-décents en cours par type d’allocataire et par territoire	13
A. Nombre de conservations en cours (18 mois)	13
III. Les sorties de logement	17
A. Nombre de logements sortis de la non-décence sur la période du 1 ^{er} janvier 2018 au 2 avril 2020	17
B. Nombre de logements quittés non-décents sur toute la période	19
IV. Typologie des familles des logements non-décents	21
A. Typologie des familles des logements déclarés non-décents sur la période du 1 ^{er} janvier 2018 au 31 mars 2020	21
B. Typologie des familles des logements déclarés non-décents au cours du 1 ^{er} trimestre 2020.....	23

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.

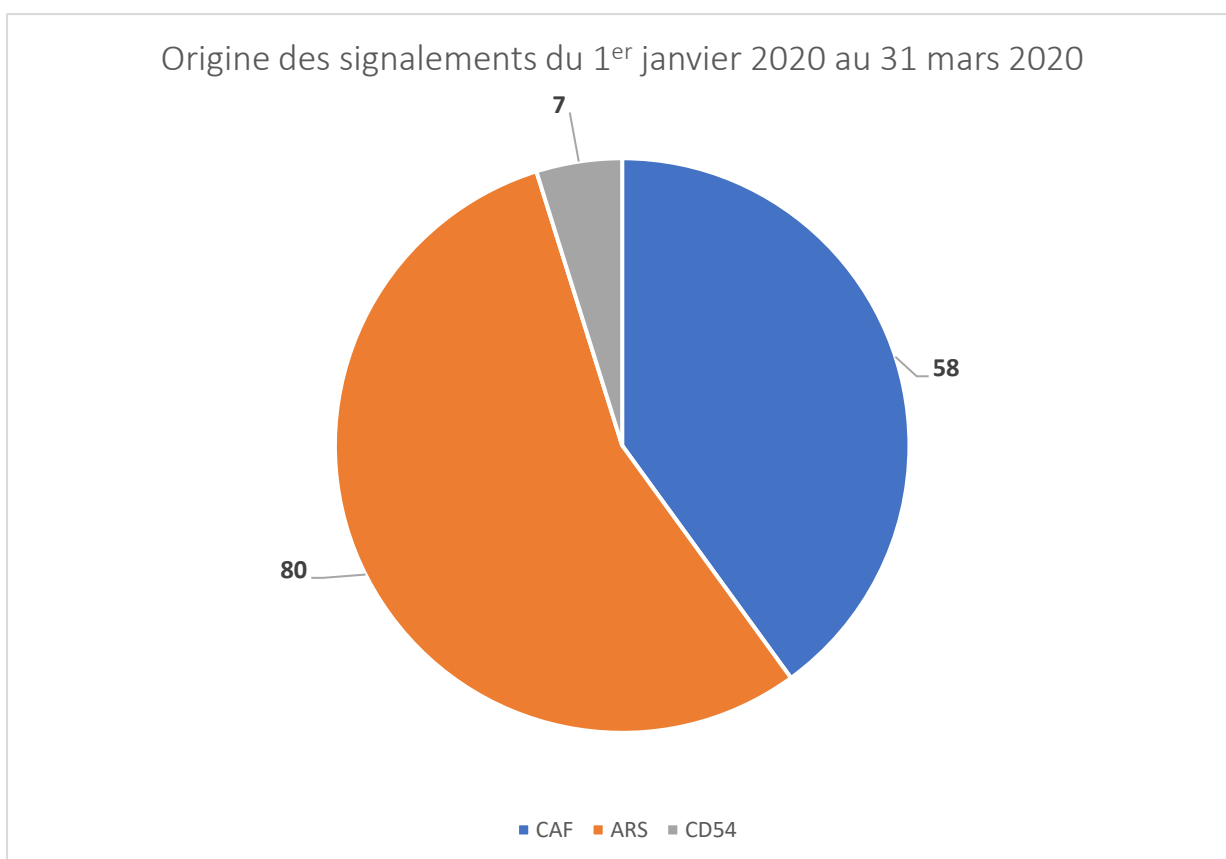
Entre le 1^{er} janvier 2018 et le 31 mars 2020, **1246** logements ont fait l'objet d'un signalement de mal logement dont **145** au 1^{er} trimestre 2020.

I. Signalements : provenance et type d'allocataire

A. Provenance des signalements sur la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 mars 2020

Sur la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 mars 2020, nous recensons **145** signalements de mal logement tout partenaire confondu.

L'origine des signalements est la suivante :



B. Signalements avec AL, APL et non-allocataires

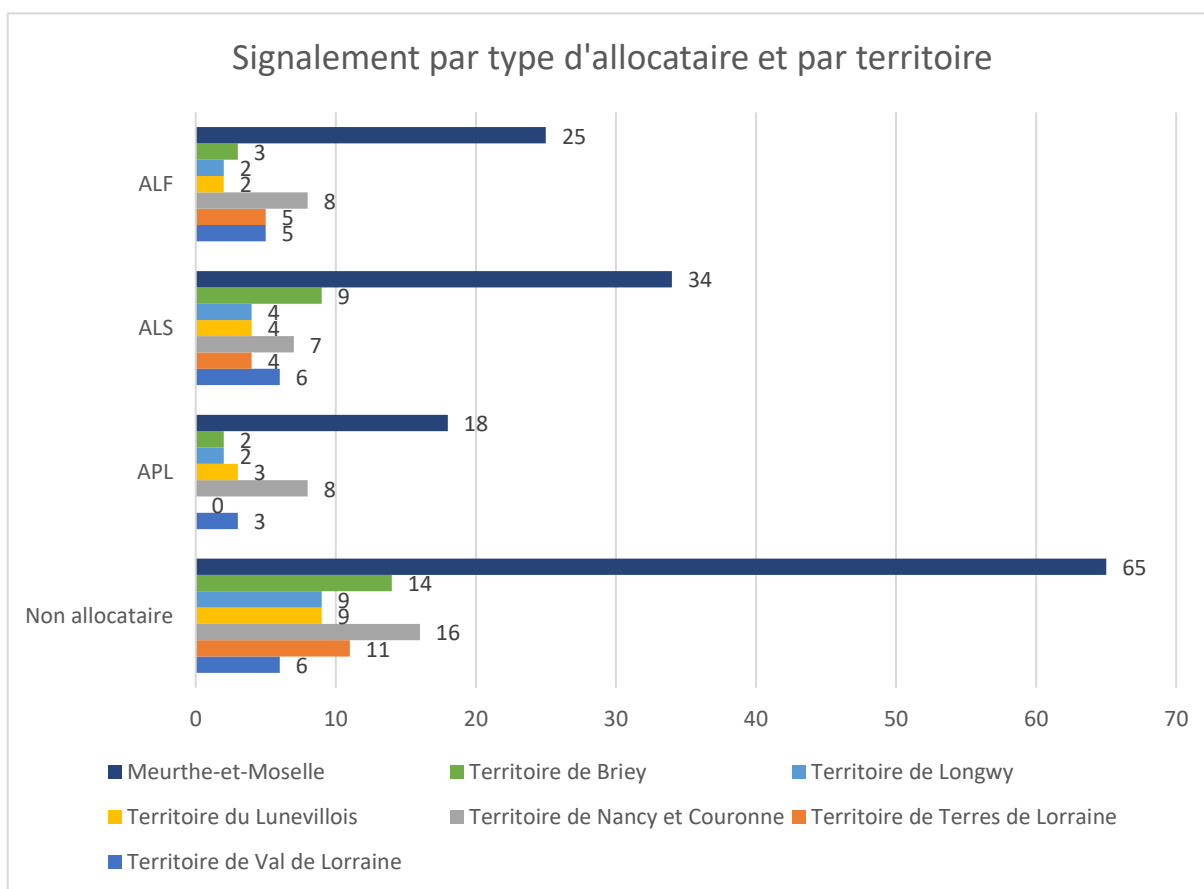
Pour le 1^{er} trimestre 2020, un onglet « alf » et « als » ont remplacé le terme « al ». Il est dorénavant possible de distinguer les dossiers des ménages recevant l'ALF de ceux qui reçoivent l'ALS.

Parmi les **145** fiches de signalements de mal logement créées au 1^{er} trimestre 2020, **142** fiches CAF ont été créées. C'est à partir de l'onglet « CAF » que l'on peut déterminer si la personne reçoit l'ALF, l'ALS, l'APL ou est non-allocataire. Il s'agira ici de déterminer le nombre d'allocataires ALF/ALS/APL pour chaque territoire.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	rang	fiche	active	nb enfants- sans	matricul e	dossier caf	alf	als	verseme nt libelle al	apl
1										
2	6880	1	Non	1	155785	Le 02/01/ Non	Non	Non	Non défini	Oui
3	6881	1	Oui	0	767500	Le 24/01/ Non	Oui	Non	Tiers paya	Non
4	6882	1	Non	1	938066	Le 17/01/ Non	Non	Non	Non défini	Non
5	6883	1	Oui	0	681343		Non	Non	Non défini	Non
6	6884	1	Oui	0	872590	Le 08/01/ Non	Non	Non	Non défini	Non
7	6885	1	Non	0	908523	Le 16/02/2 Non	Oui	Direct	Non	Non
8	6886	1	Non		581816	Le 08/01/ Non	Non	Non	Non défini	Non
9	6887	1	Oui	3	853556	Le 10/12/ Oui	Non	Non	Tiers paya	Non
10	6888	1	Non	0	75377	Le 17/01/ Non	Non	Non	Non défini	Non
11	6889	1	Non	0	604796	Le 08/01/ Non	Non	Non	Non défini	Non
12	6890	1	Non	0	3560	LOGEMEN	Non	Non	Non défini	Oui
13	6891	1	Oui	1	837907	Le 08/01/ Oui	Non	Non	Tiers paya	Non
14	6892	1	Oui	0	916296	Le 08/01/ Non	Oui	Non	Tiers paya	Non
15	6893	1	Oui	0	722723	Le 09/01/ Non	Non	Non	Tiers paya	Non
16	6894	1	Non	0	272677	Le 08/01/ Non	Non	Non	Non défini	Oui
17	6895	1	Non	3	577969	Le 09/01/ Non	Non	Non	Non défini	Oui
18	6896	1	Oui		750294	09/01/20 Non	Oui	Non	Tiers paya	Non
19	6897	1	Non	0	617613	Signaleme	Non	Non	Non défini	Non

142 fiches CAF

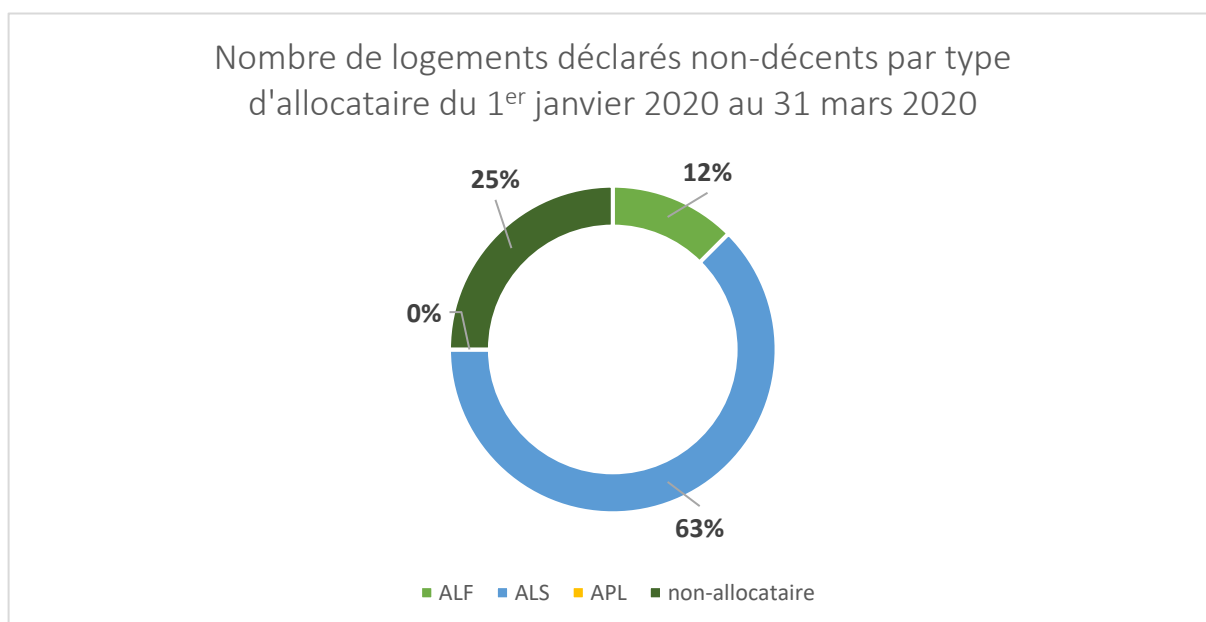
145 fiches de signalement



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. Au 1^{er} trimestre 2019, le CAL SOLIHA 54 a effectué **8** visites initiales sur des logements signalés non-décents.

Sur les **145** signalements de mal logement de la période du 1^{er} janvier 2020 au 31 mars 2020, **8** 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).

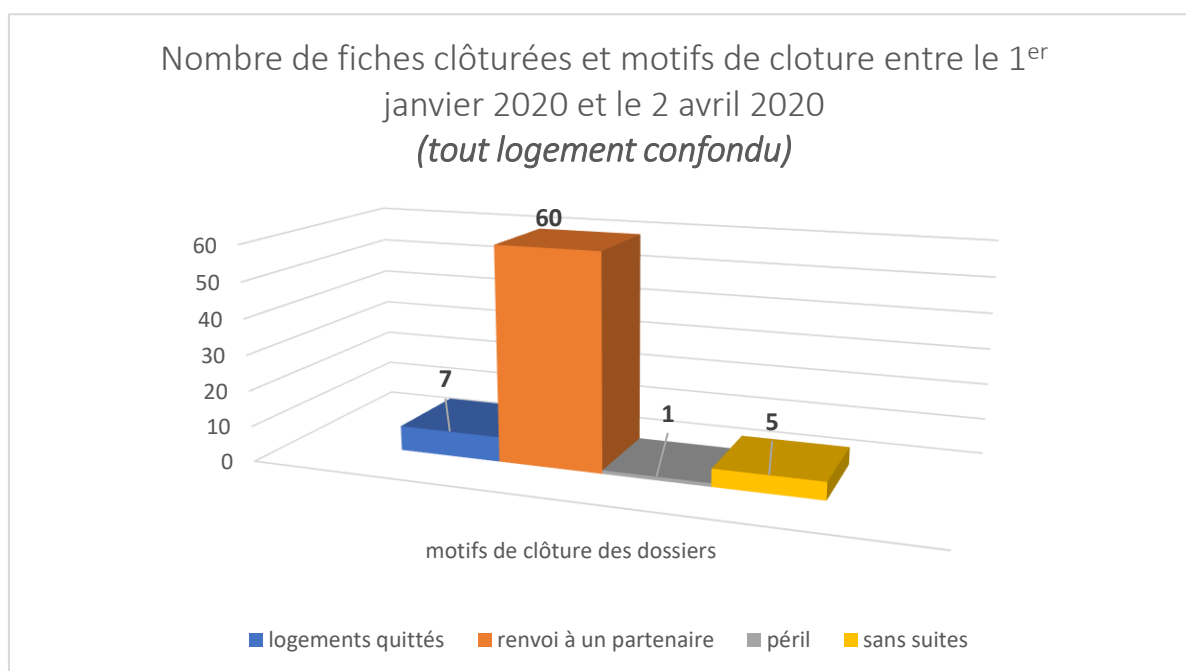


II. Nombre de logements non-décents en cours

A. Nombre de logements non-décents en cours au 1^{er} trimestre 2020

Parmi les **145** signalements de mal logement sur la période du **1^{er} janvier 2020 au 31 mars 2020**, la CAF a créé **143** fiches. Parmi ces fiches, **73** ont été clôturées et les **69** autres demeuraient actives au 2 avril 2020 (date de consultation du tableau).

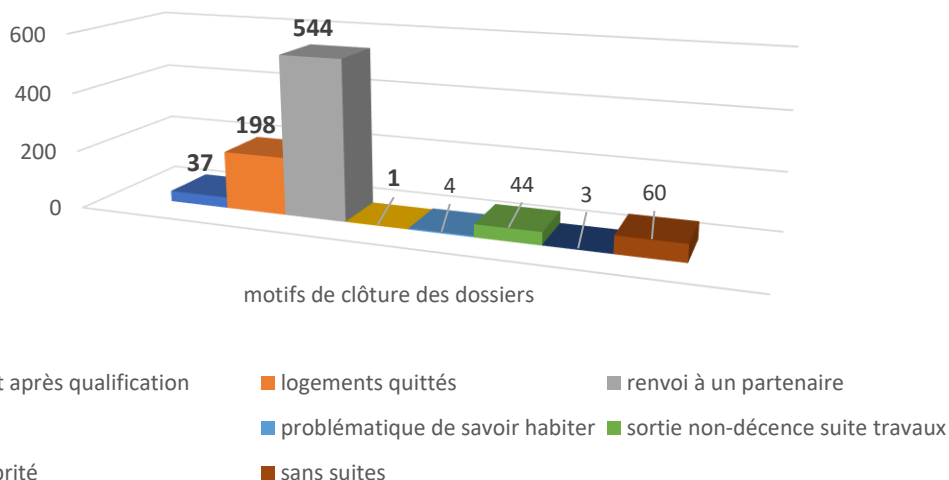
Parmi ces **143** fiches CAF, **8** concernent des logements caractérisés non-décents et ces **8** fiches n'étaient pas clôturées au 2 avril 2020.



Depuis le **1^{er} janvier 2018 jusqu'au 31 mars 2020**, **1246** signalements de mal logement ont été recensés.

Parmi ces dossiers, la CAF a créé **1158** fiches dont **233** logements ont été caractérisés non-décents d'après le tableau global. Sur ces **1158** fiches, **891** ont été clôturées.

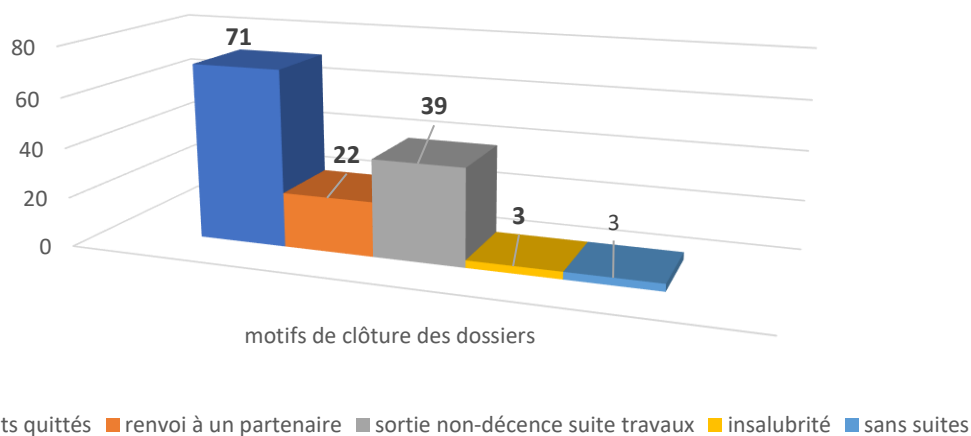
Nombre de fiches clôturées et motifs de cloture entre le 1^{er} janvier 2018 et le 2 avril 2020
(tout logement confondu)



Depuis le 1^{er} janvier 2018 jusqu'au 31 mars 2020, **1246** signalements de mal logement ont eu lieu. Parmi ces signalements, **233** logements ont été déclarés non-décents d'après le tableau des logements déclarés non-décents.

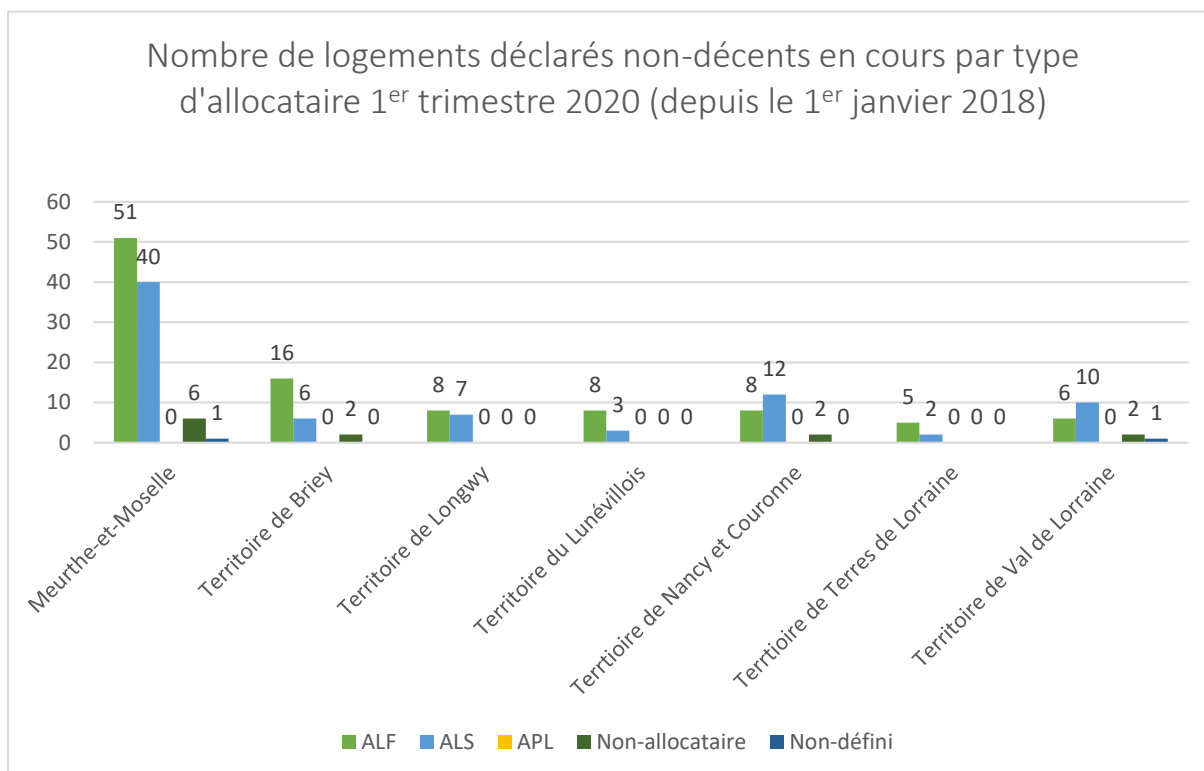
Il est également constaté que la CAF a créé **236** fiches logement déclarés **non-décents** ce qui peut correspondre à des signalements pour un même logement sur cette même période. Sur ces **236** fiches créés par la CAF, **98** étaient encore en cours au **2 avril 2020** (date de consultation du tableau) et **138** ont été clôturées

Nombre de fiches clôturées et motifs de cloture entre le 1^{er} janvier 2018 et le 2 avril 2020
(logements déclarés non-décents)



B. Nombre de logements non-décents en cours par type d'allocataire et par territoire

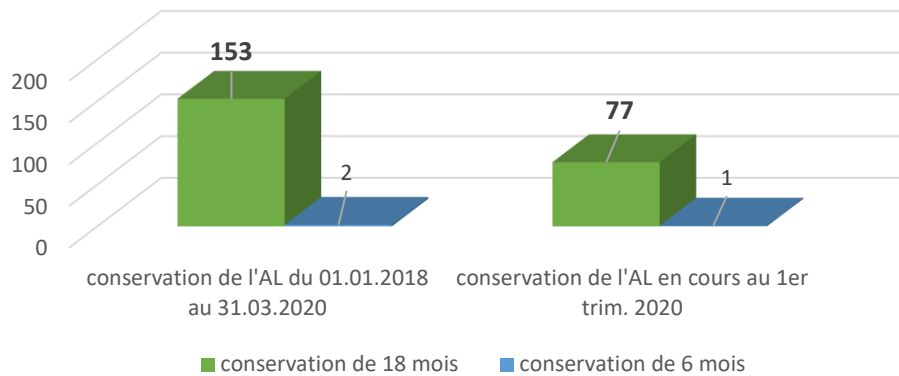
Pour avoir des données significatives et exploitables pour la partie suivante, nous prendrons en compte **la période du 1^{er} janvier 2018 jusqu'au 2 avril 2020**. Sur les **236** logements déclarés non-décents sur la période donnée, **98** concernaient des dossiers toujours en cours à la fin du 1^{er} trimestre 2020.



Le nombre total de logements déclarés non-décents **sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2020** est de **236**. Parmi ces dossiers, **81** ne sont pas concernés par une suspension de l'AL. **155** indiquent une conservation de l'AL (ALF/ALS) dont **78** sont toujours en cours **au 31 mars 2020**.

Si l'on compare le nombre de conservation de l'AL au 31 mars 2020 (**78**) au nombre de logements déclarés non-décents en cours au 31 mars 2020 par type d'allocataire (allocataire ALF/ALS) qui est de **91** (voir supra), on constate une différence de **13** qui correspond à des locataires ALF/ALS 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) ».

Durée de la conservation de l'AL des dossiers en cours au 31 mars 2020



<i>Période du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2020</i>	Conservation de 18 mois en cours	Conservation de 6 mois en cours
Territoire de Briey	18	0
Territoire de Longwy	13	0
Territoire du Lunévillois	8	0
Territoire de Nancy et couronne	17	0
Territoire de Terres de Lorraine	5	1
Territoire de Val de Lorraine	16	0

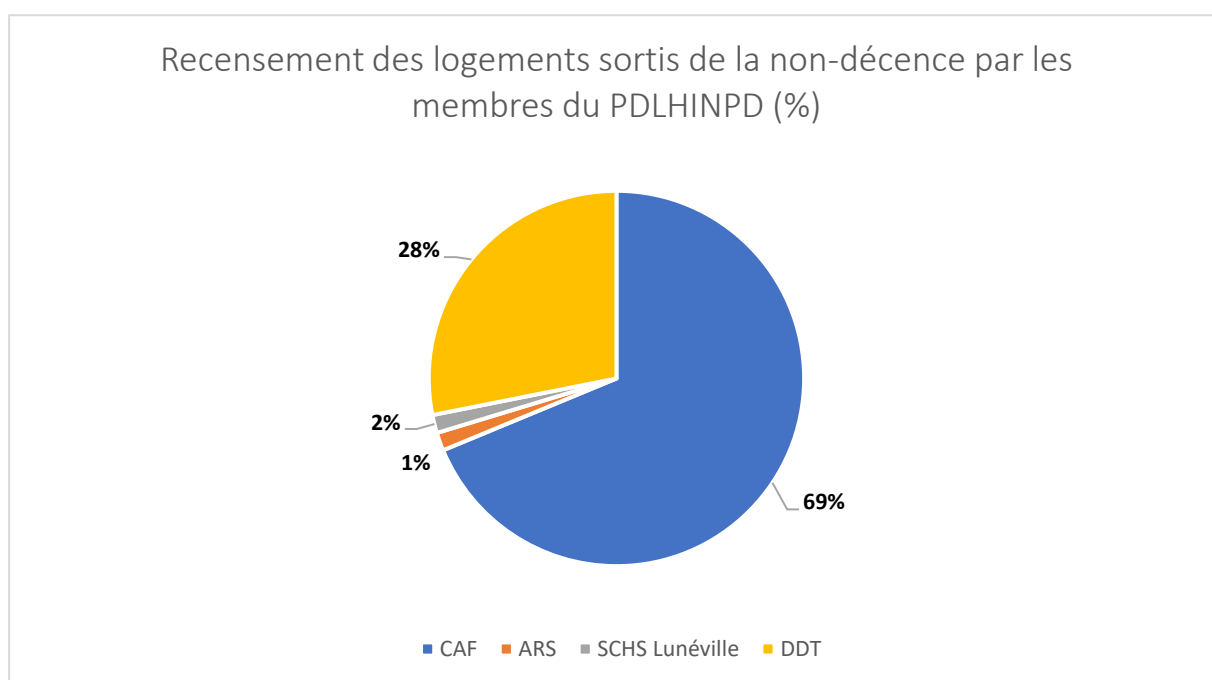
La majorité des conservations représente une conservation de 18 mois quand le locataire est toujours dans le logement. La conservation de 6 mois énoncée dans le tableau a lieu dans le cas où le logement est repéré alors qu'il est toujours non-décent. Dans ce dernier cas, la CAF conserve l'allocation 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^{er} janvier 2018 au 2 avril 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^{er} janvier 2018 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 **63** logements qui ont été sortis de la non-décence pour les dossiers créés **à partir du 1^{er} janvier 2018 au 4 avril 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 64. 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 connaître le nombre de logements sortis de la non-décence au cours du 1^{er} trimestre 2020, 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 **6** dossiers CAF.

Il y aurait donc **6** logements sortis de la non-décence pendant le 1^{er} trimestre 2020.

Il convient alors de voir où se situent les logements sortis de la non-décence dont les signalements ont eu lieu **entre le 1^{er} janvier 2018 et le 2 avril 2020** 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 ».

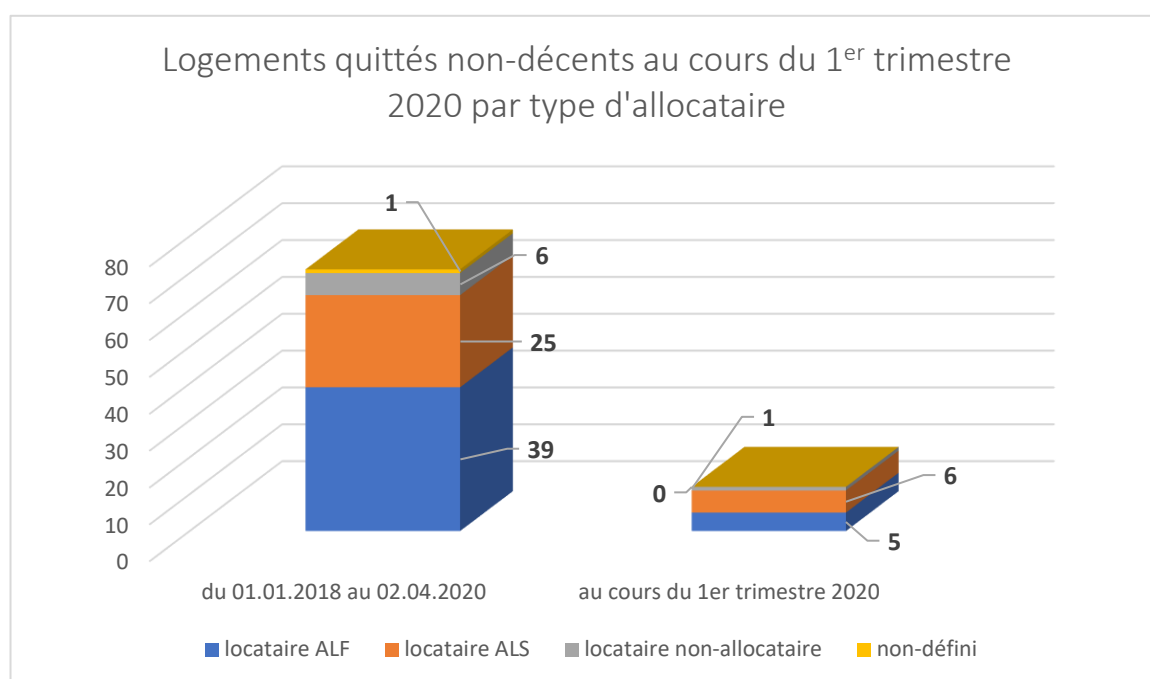
Nombre de logements sortis de la non-décence entre le 1^{er} janvier 2018 et le 2 avril 2020

<i>Du 01.01.2018 au 02.04.2020</i>	CAF	ARS	SCHS Nancy	SCHS Lunéville	DDT	Total
Territoire de Briey	7	0	0	0	2	9
Territoire de Longwy	4	0	0	0	4	8
Territoire du Lunévillois	7	0	0	1	0	8
Territoire de Nancy et couronne	18	1	0	0	10	29
Territoire de Terres de Lorraine	3	0	0	0	1	4
Territoire de Val de Lorraine	5	0	0	0	1	6
Total	44	1	0	1	18	64

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 **138** logements déclarés non-décents du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2020 qui ont été clôturés, **71** logements ont été quittés non-décents sur la période dont **12** au cours du 1^{er} trimestre 2020.



71 dossiers concernant des logements caractérisés non-décents ont été clôturés à la suite d'un départ du logement du/des locataires. **39** d'entre eux recevaient l'ALF, **25** l'ALS, **6** étaient non-allocataires et **1** non-défini.

Au cours du 1^{er} trimestre 2020, **12** logements déclarés non-décents ont été clôturés à la suite d'un départ du/des locataires. **5** recevaient l'ALF, **6** l'ALS et **1** était non-allocataire.

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^{er} janvier 2018 et le 31 mars 2020 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 ».

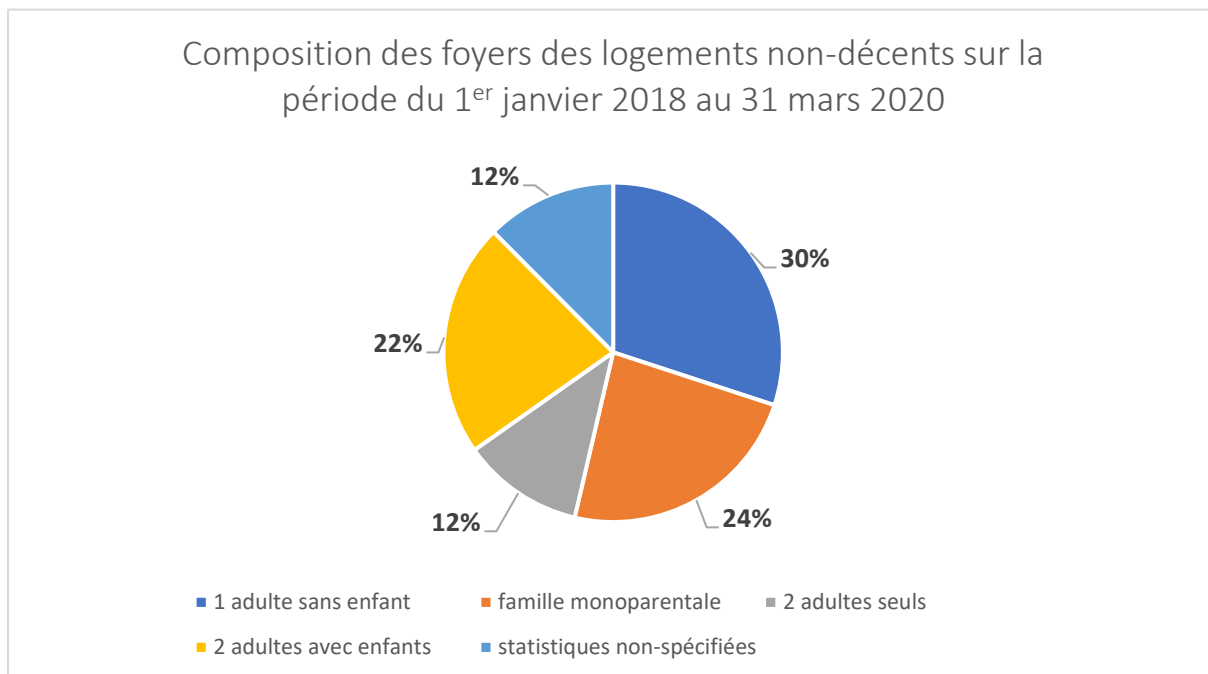
Nombre de logements quittés non-décents au **cours des 1^{er} trimestres des 3 dernières années** (2018, 2019, 2020)

Du 01.01.2018 au 31.03.2020	1 ^{er} trim. 2018*	1 ^{er} trim. 2019	1 ^{er} trim. 2020	Total
Territoire de Briey	0	0	3	3
Territoire de Longwy	0	2	3	5
Territoire du Lunévillois	0	0	1	1
Territoire de Nancy et couronne	1	3	4	8
Territoire de Terres de Lorraine	0	1	1	2
Territoire de Val de Lorraine	0	3	0	3
Total	1	9	12	22

Les statistiques du 1^{er} trimestre 2018 sont à **1 puisqu'il s'agit des dossiers créés dans la base de données à partir du 1^{er} janvier 2018 et qu'il y a eu très peu de logements quittés recensés pour les dossiers créés à partir de cette date dans les premiers mois.*

IV. Typologie des familles des logements non-décents

A. Typologie des familles des logements déclarés non-décents sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2020

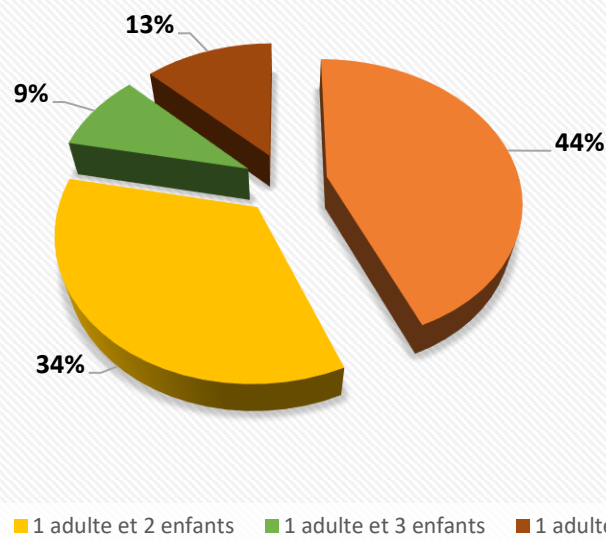


Pour rappel, **233** logements ont été déclarés non-décents (onglet InfoCom) sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 2020. La composition des foyers n'est visible que dans l'onglet « InfoCom » du tableau des logements non-décents. C'est à partir de ce dernier résultat que la composition familiale des logements déclarés non-décents a été déterminée.

On peut alors remarquer que sur les **233** logements caractérisés non-décents, **70** sont composés d'adultes seuls sans enfant, **55** de familles monoparentales, **27** de deux adultes sans enfant et **52** de deux adultes avec enfant(s). Quant aux **29** derniers logements, leurs compositions ne sont pas spécifiées.

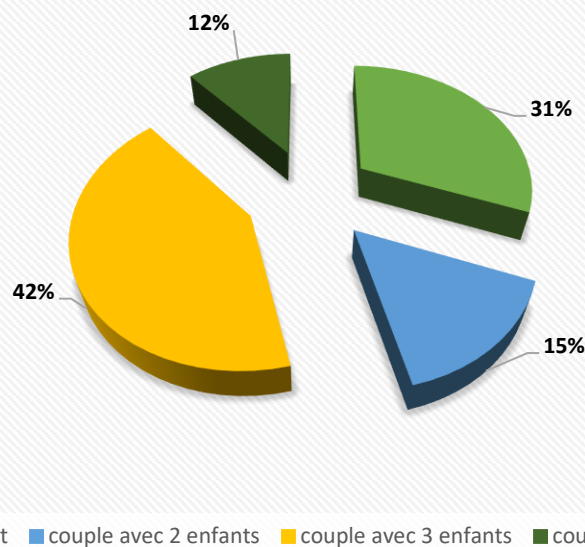
Il convient dorénavant de faire un zoom sur les familles monoparentales ainsi que sur les couples avec enfants. Afin d'éviter toute confusion, il convient de préciser que la statistique « 2 adultes avec enfant(s) » est analysée dans ce rapport comme étant des couples avec enfant(s). Donc, il se peut 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 **55** logements non-décents composés de familles monoparentales, **24** étaient d'un adulte et d'un enfant, **19** d'un adulte et de deux enfants, **5** d'un adulte et de trois enfants et **7** d'un adulte et de quatre enfants et plus.

Zoom sur les couples avec enfant(s)

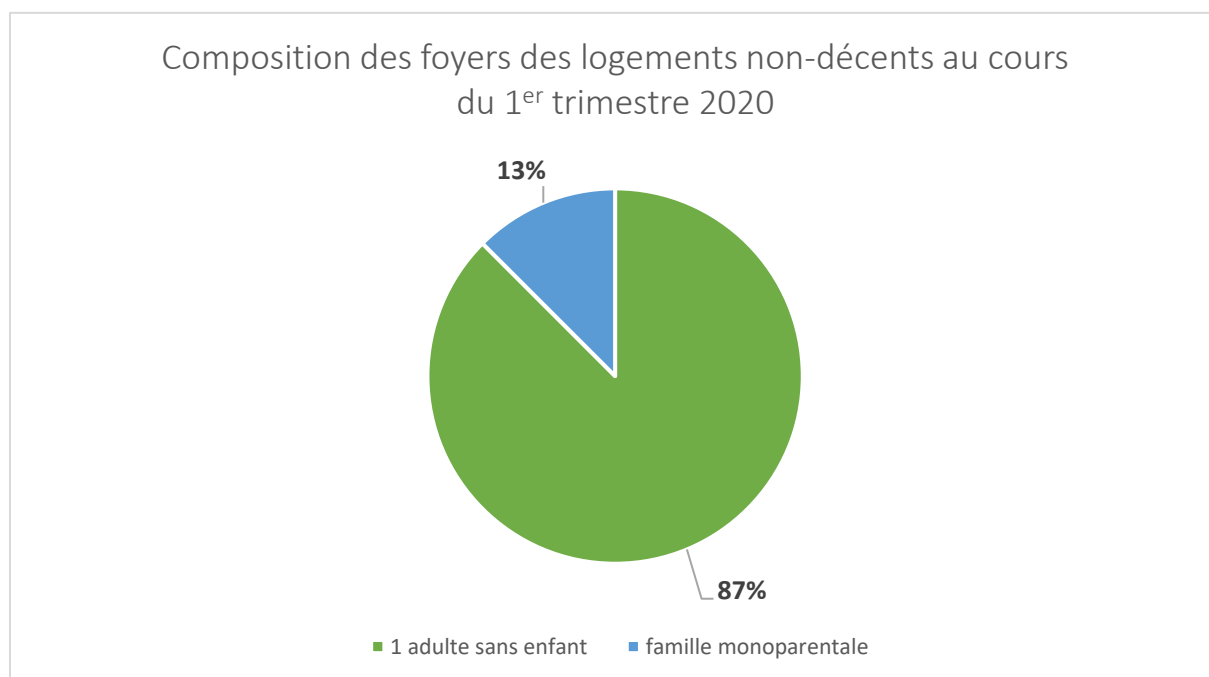


Sur les **52** logements non-décents composés de couples avec enfant(s), **16** étaient d'un couple et d'un enfant, **8** d'un couple et de deux enfants, **22** d'un couple avec trois enfants et **6** d'un couple et de quatre enfants et plus.

B. Typologie des familles des logements déclarés non-décents au cours du 1^{er} trimestre 2020

Parmi les **145** signalements de mal logement qui ont eu lieu au cours du 1^{er} trimestre 2020, **8** logements ont été déclarés non-décents. Détaillé le nombre de dossiers traités par la CAF.

Le site a subi quelques modifications au cours du 1^{er} trimestre 2020 et il est désormais possible d'extraire la date exacte de « caractérisation du logement » dans l'onglet « date de qualification de la non-décence ». Cependant, toutes les dates ne sont pas disponibles parmi tous les logements caractérisés. Nous ne pouvons utiliser ces données pour le moment. En effet, sur les 236 logements caractérisés non-décents depuis le 1^{er} janvier 2018, seulement 6 l'auraient été au cours du 1^{er} trimestre 2020, ce qui semble peu.



Sur les **8** logements déclarés non-décents sur le 1^{er} trimestre écoulé, **7** étaient composés d'un adulte seul sans enfant et **1** était une famille monoparentale.