

Rapport d'activité année

2021

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



Préambule.....	5
I. Impact de la non-décence sur le versement de l'AL par la CAF	7
II. Les statistiques en Meurthe-et-Moselle	9
A. Signalements : provenance et type d'allocataire	9
a. Provenance des signalements sur la période du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2021.....	9
b. Signalements avec AL, APL et non-allocataires	10
B. Nombre de logements non-décents en cours	11
a. Nombre de logements non-décents en cours au 31 décembre 2021	11
b. Nombre de logements non-décents en cours par type d'allocataire	13
c. Nombre de conservation en cours.....	13
C. Les sorties de logement.....	14
a. Nombre de logements sortis de la non-décence sur la période du 1 ^{er} janvier 2019 au 31 décembre 202	14
b. Nombre de logements quittés non-décents sur toute la période.....	14
D. Typologie des familles des logements non-décents.....	15
III. Les statistiques sur le territoire de Longwy.....	19
IV. Les statistiques sur le territoire de Briey.....	20
V. Les statistiques sur le territoire de Val de Lorraine	21
VI. Les statistiques sur le territoire du Grand Nancy	22
VII. Les statistiques sur le territoire de Terres de Lorraine	23
VIII. Les statistiques sur le territoire du Lunéillois	24
IX. Les perspectives pour 2022	25

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 2019 et le 31 décembre 2021, **1453** logements ont fait l'objet d'un signalement de mal logement dont **454** uniquement en 2021 soit une **augmentation de 17,01% par rapport à l'année 2020 (388 signalements)**.

I. Impact de la non-décence sur le versement de l'AL par la CAF

La procédure de conservation de l'AL est régie par les articles L843-1 à L843-7 et R843-1 à R843-8 du code de la construction et de l'habitation (créés par l'Ordonnance n°2019-770 du 17 juillet 2019).

Le logement ne répond pas aux caractéristiques du logement décent

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002

L'organisme payeur notifie au propriétaire le constat de non-décence du logement et l'informe qu'il a un délai maximal de 18 mois pour le mettre en conformité afin que l'AL conservée lui soit versée.

Le locataire continue, durant ce délai, de s'acquitter du montant du loyer et des charges diminué du montant de l'AL, sans que cette diminution puisse fonder une action du propriétaire à son encontre pour obtenir un résiliation de bail.

Au terme des 18 mois

Travaux effectués

Le bailleur récupère la partie AL conservée

Travaux non-effectués ou si travaux d'office en exécution d'une mesure de police

Le bailleur perd définitivement la partie AL conservée

Cette perte ne constitue pas un impayé de loyer et ne peut être demandée au locataire. Cependant, le locataire doit reprendre le complet paiement du loyer.

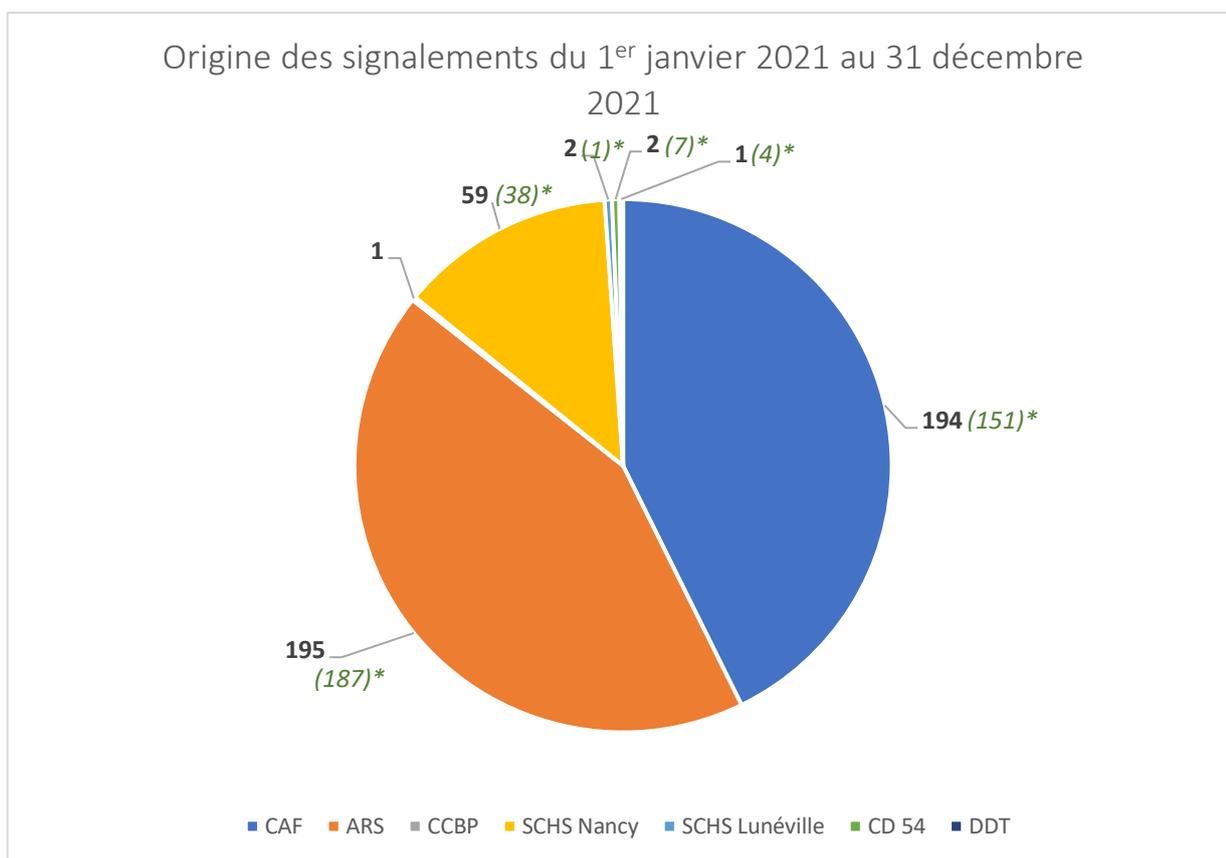
II. Les statistiques en Meurthe-et-Moselle

A. Signalements : provenance et type d'allocataire

a. Provenance des signalements sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021

Sur la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021, nous recensons **454** signalements de mal logement tout partenaire confondu.

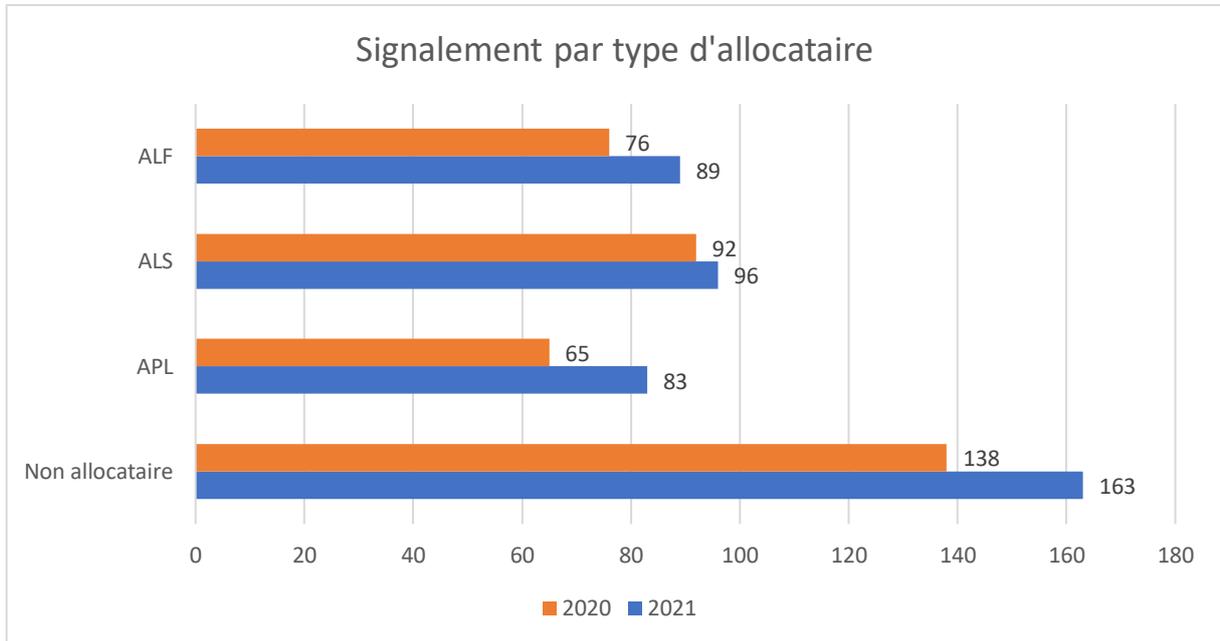
L'origine des signalements est la suivante :



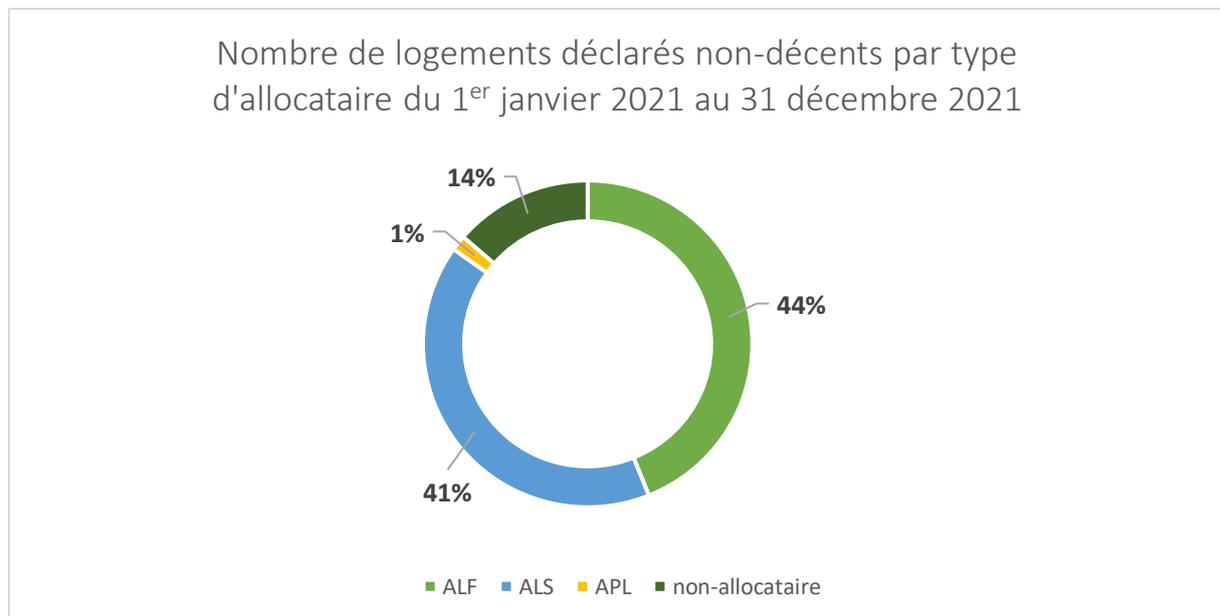
(Chiffres de l'année 2020)*

b. Signalements avec AL, APL et non-allocataires

Parmi les **454** fiches de signalements de mal logement créées en 2021, **431** fiches CAF ont été créées.



Sur les **454** signalements de mal logement de la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021, **66** logements ont été déclarés non-décents contre **54** en **2020** (fiches créés du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020).

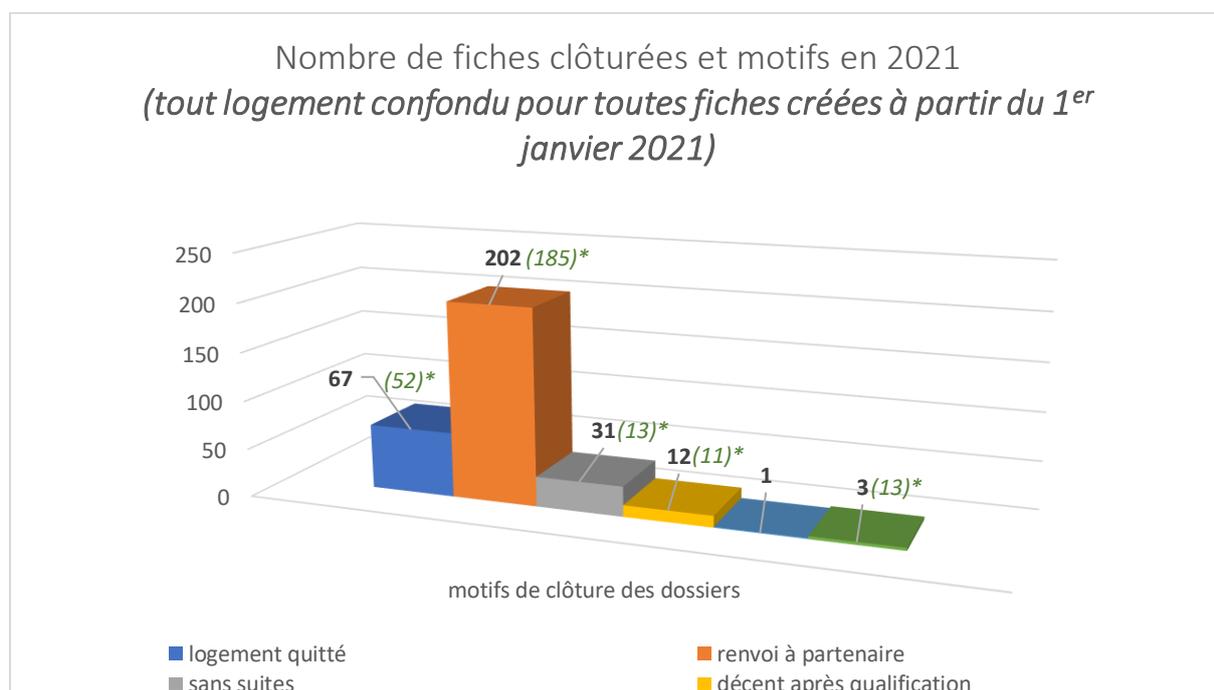


B. Nombre de logements non-décents en cours

a. Nombre de logements non-décents en cours au 31 décembre 2021

Parmi les **454** signalements de mal logement **sur l'année 2021**, la CAF a créé **431** fiches. Parmi ces fiches, **316** ont été clôturées et les **115** autres demeuraient actives au 31 décembre 2021.

Parmi ces **431** fiches CAF, **65** concernent un logement caractérisé non-décent dont **39** demeurent actives. **1** logement déclaré non-décent figure dans l'onglet « opérateur » et pas dans l'onglet CAF.

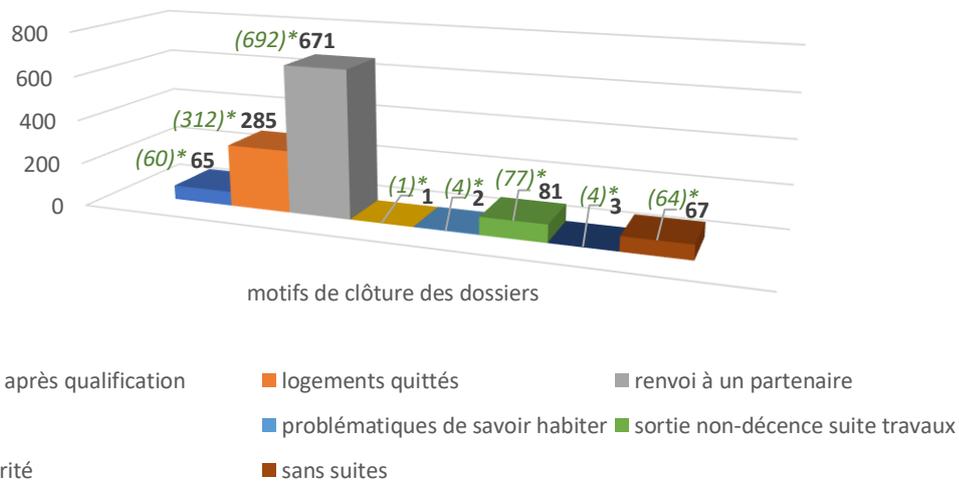


(Chiffres de l'année 2020)*

Depuis le 1^{er} janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2021, 1453 signalements de mal logement ont été recensés.

Parmi ces dossiers, la CAF a créé **1352** fiches dont **270** logements ont été caractérisés non-décents. Sur ces **1352** fiches, **1175** ont été clôturées.

Nombre de fiches clôturées et motifs de cloture entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021
(tout logement confondu)

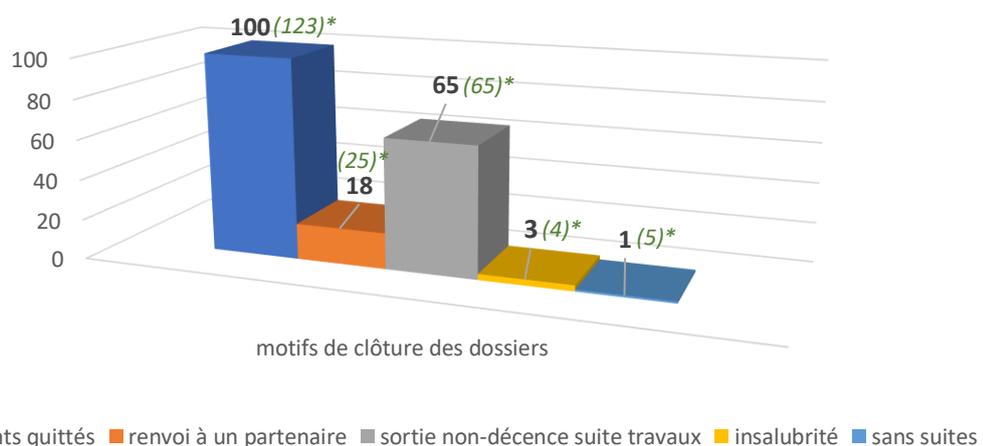


(Chiffres sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020)*

Depuis le 1^{er} janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2021, **1453** signalements de mal logement ont eu lieu. Parmi ces signalements, **270** logements ont été déclarés non-décents d'après le tableau des logements déclarés non-décents.

Sur ces **270** logements signalés non-décents, **83** étaient encore en cours au **31 décembre 2021** (date de consultation du tableau) et **187** ont été clôturées.

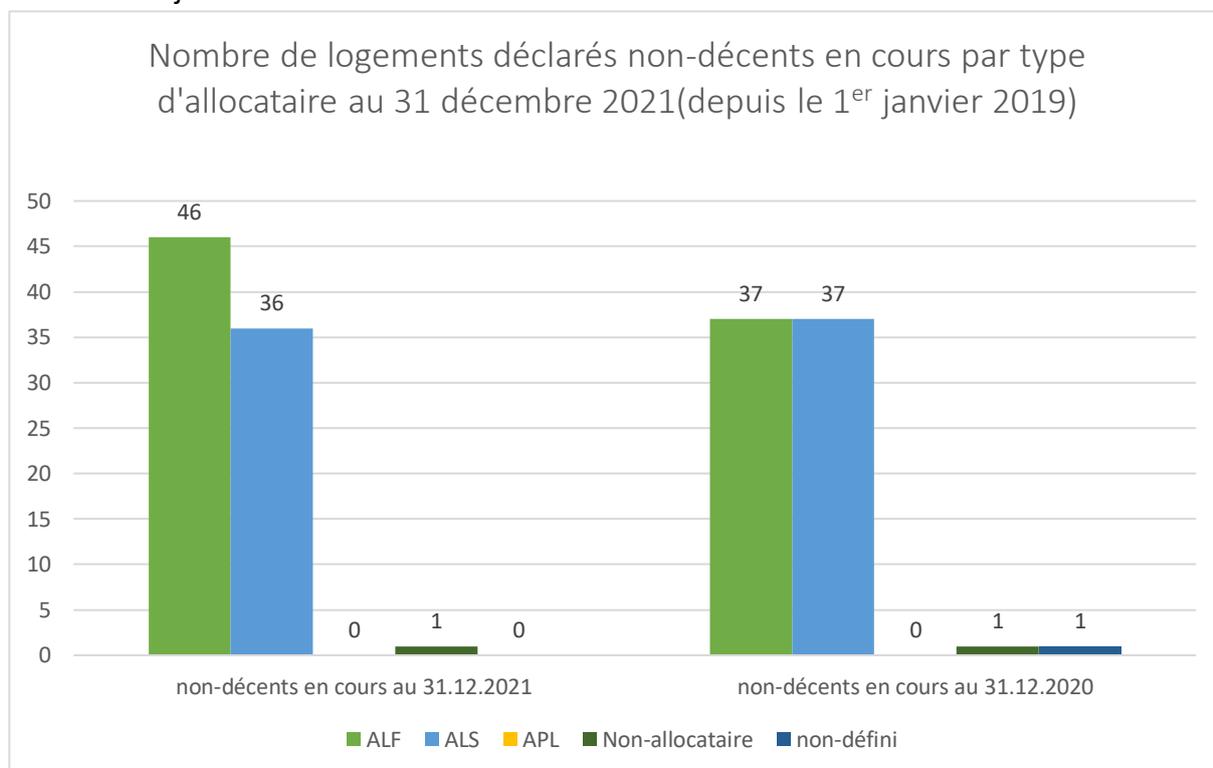
Nombre de fiches clôturées et motifs de cloture entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2021
(logements déclarés non-décents)



(Chiffres sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020)*

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

Pour avoir des données significatives et exploitables pour la partie suivante, nous prenons en compte la période du 1^{er} janvier 2019 jusqu'au 31 décembre 2021. Sur les 270 logements déclarés non-décents sur la période donnée, 83 (82 CAF + 1 opérateur) concernaient des dossiers toujours en cours au 31 décembre 2021.



c. Nombre de conservation en cours

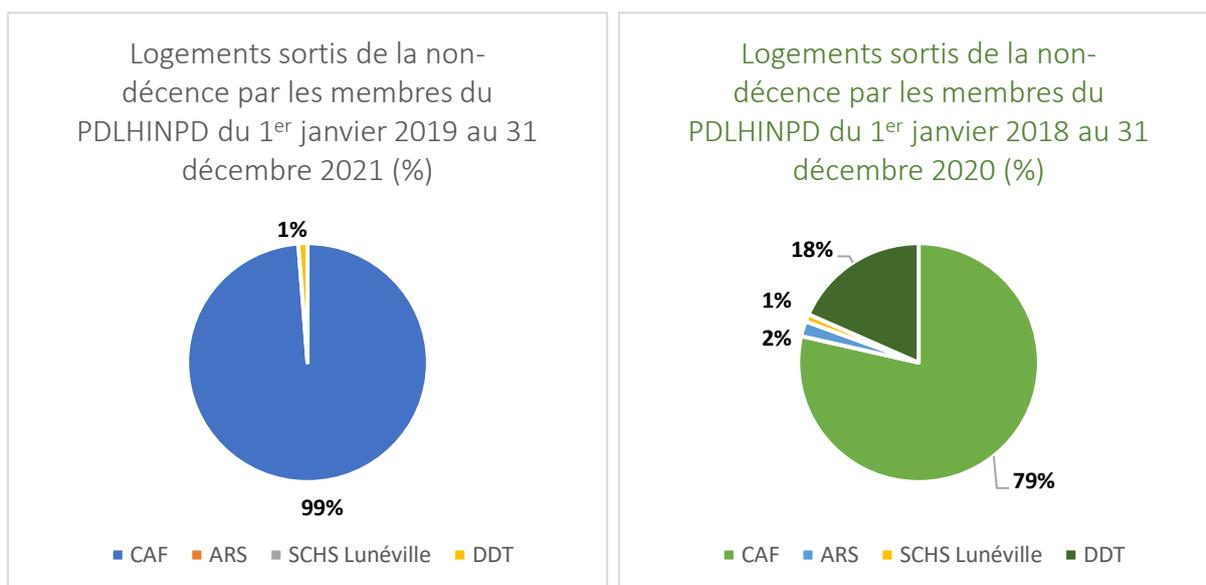
Le nombre total de logements déclarés non-décents sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021 est de 270 (269 CAF + 1 opérateur). Parmi ces dossiers, 89 ne sont pas concernés par une suspension de l'AL. 180 indiquent une conservation de l'AL (ALF/ALS) dont 76 sont toujours en cours au 31 décembre 2021.



C. Les sorties de logement

a. Nombre de logements sortis de la non-décence sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021

Le résultat est de **82** logements qui ont été sortis de la non-décence pour les dossiers créés à partir du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021 contre **98** sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020 soit une diminution de 16,33%.



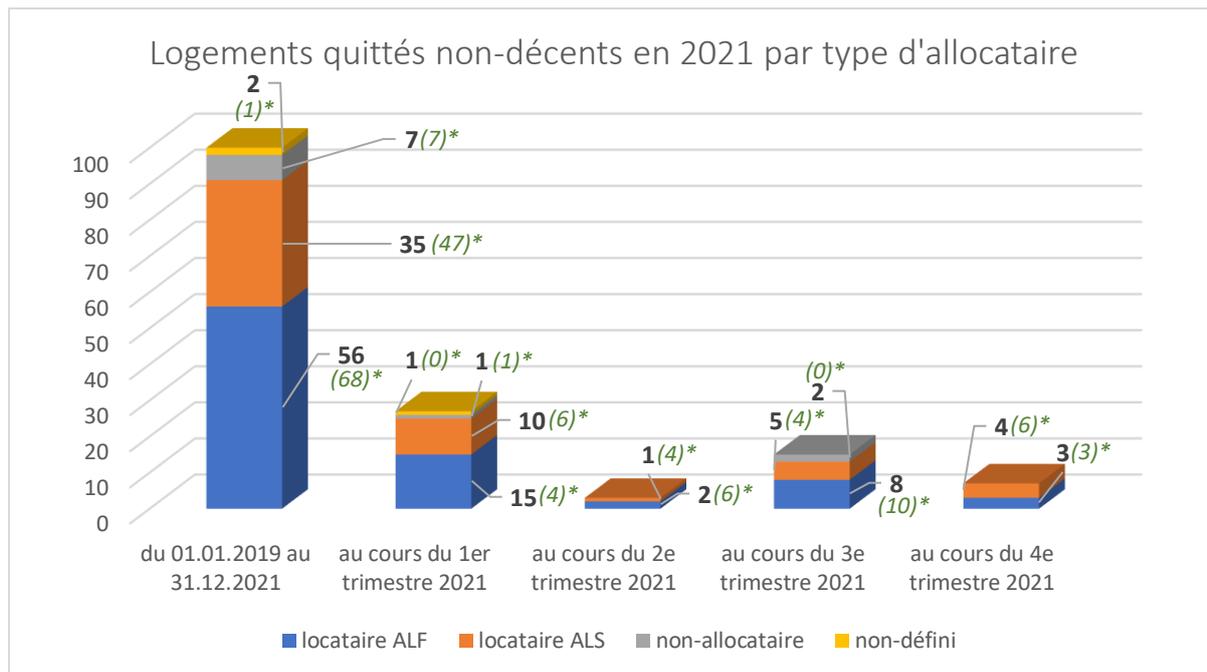
En Meurthe-et-Moselle, sur les **82** logements sortis de la non-décence pour les dossiers créés du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021, **43** l'ont été en 2021 contre **35** en 2020. Le résultat est de **43** dossiers CAF et **0** pour la DDT.

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.

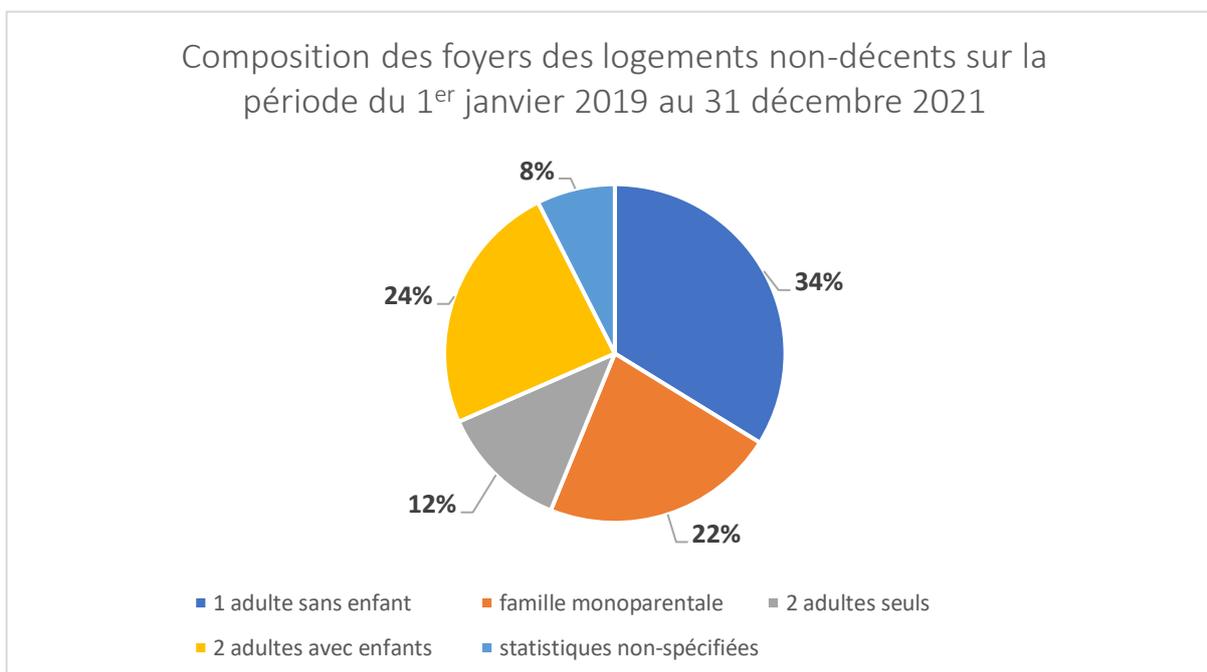
Pour ce faire, il convient d'explorer le tableau relatif au nombre de logements non-décents. Il faut alors aller dans l'onglet CAF puis sélectionner l'onglet « état du logement » puis cliquer sur « non-décent ». Il faut également sélectionner le filtre « sortie n-d » puis cliquer sur « non défini » puis sélectionner le motif de la clôture « logement quitté ». Sur **187** logements

déclarés non-décents **du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021** qui ont été clôturés, **100** logements ont été quittés non-décents sur la période dont **52** en 2021 contre **44** en 2020.



(Chiffres sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020)*

D. Typologie des familles des logements non-décents



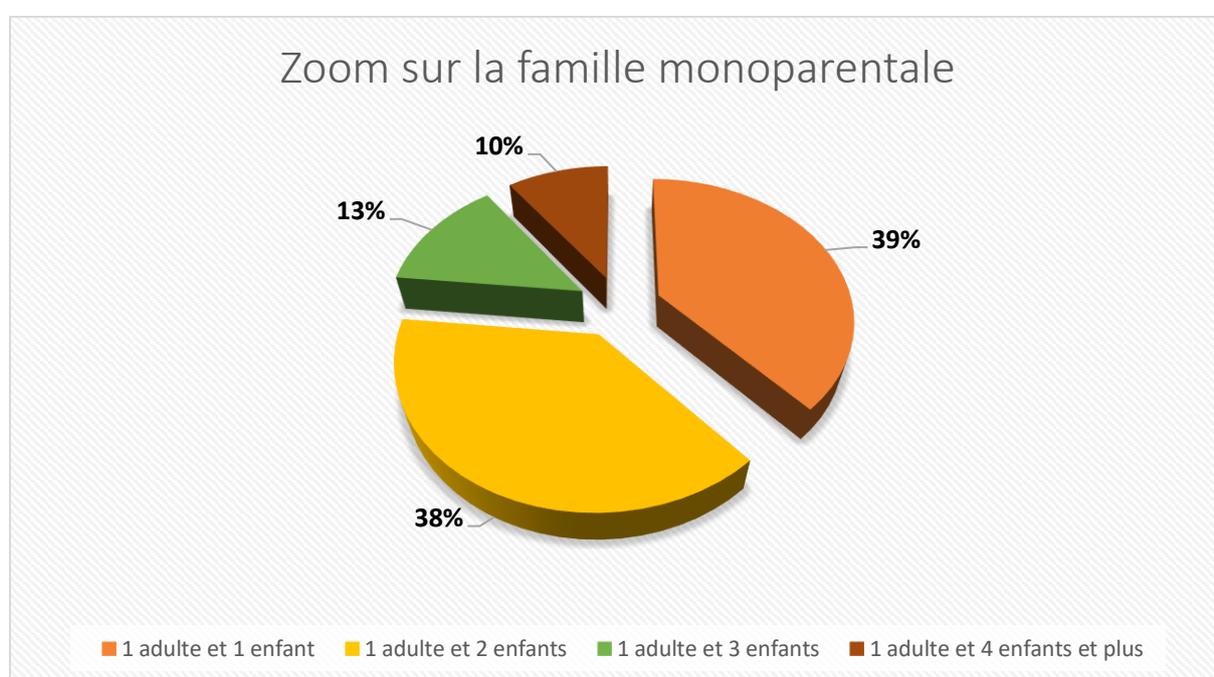
Pour rappel, **269 (297)*** logements ont été déclarés non-décents (onglet InfoCom) sur la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2021. La composition des foyers n'est visible que

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 **269** logements caractérisés non-décents, **91 (97)*** sont composés d'adultes seuls sans enfant, **60 (68)*** de familles monoparentales, **33 (34)*** de deux adultes sans enfant et **65 (64)*** de deux adultes avec enfant(s). Quant aux **20 (34)*** derniers logements, leurs compositions ne sont pas spécifiées.

*(Chiffres sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020)**

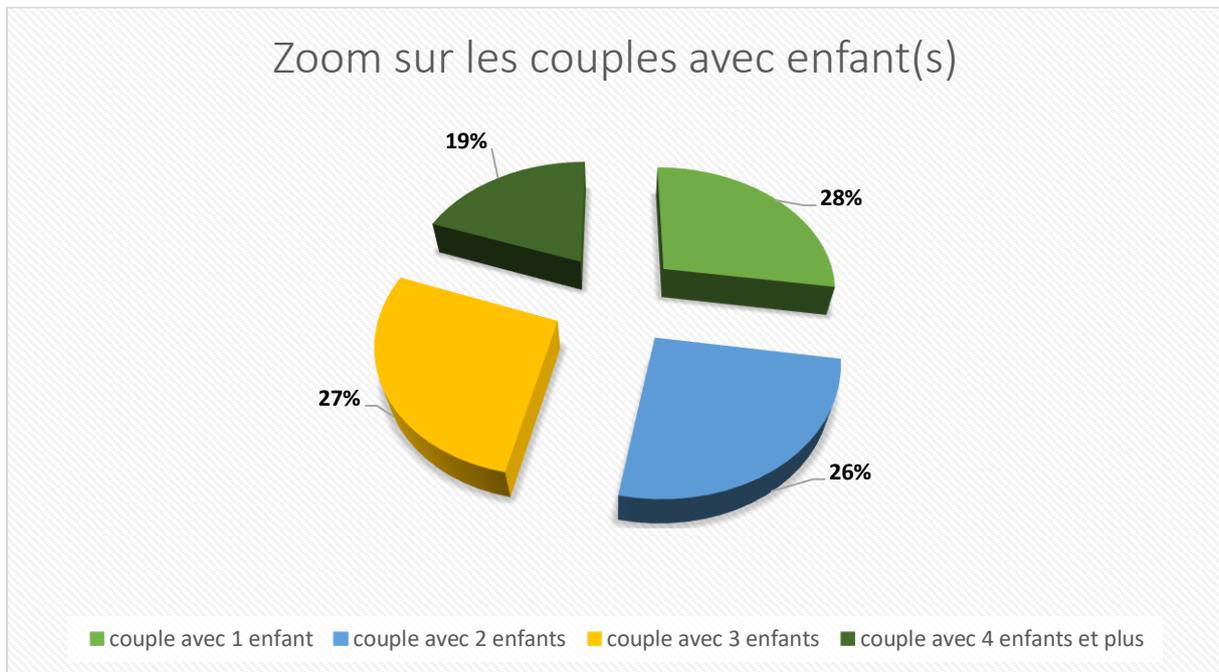
Il convient dorénavant de faire un zoom sur les familles monoparentales ainsi que sur les couples avec enfants. Afin d'éviter toute confusion, il convient de préciser que la statistique « 2 adultes avec enfant(s) » est analysée dans ce rapport comme étant des couples avec enfant(s). Donc, il se peut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



Sur les **60 (68)*** logements non-décents composés de familles monoparentales, **23 (27)*** étaient d'un adulte et d'un enfant, **23 (26)*** d'un adulte et de deux enfants, **8 (8)*** d'un adulte et de trois enfants et **6 (7)*** d'un adulte et de quatre enfants et plus.

*(Chiffres sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020)**

Zoom sur les couples avec enfant(s)

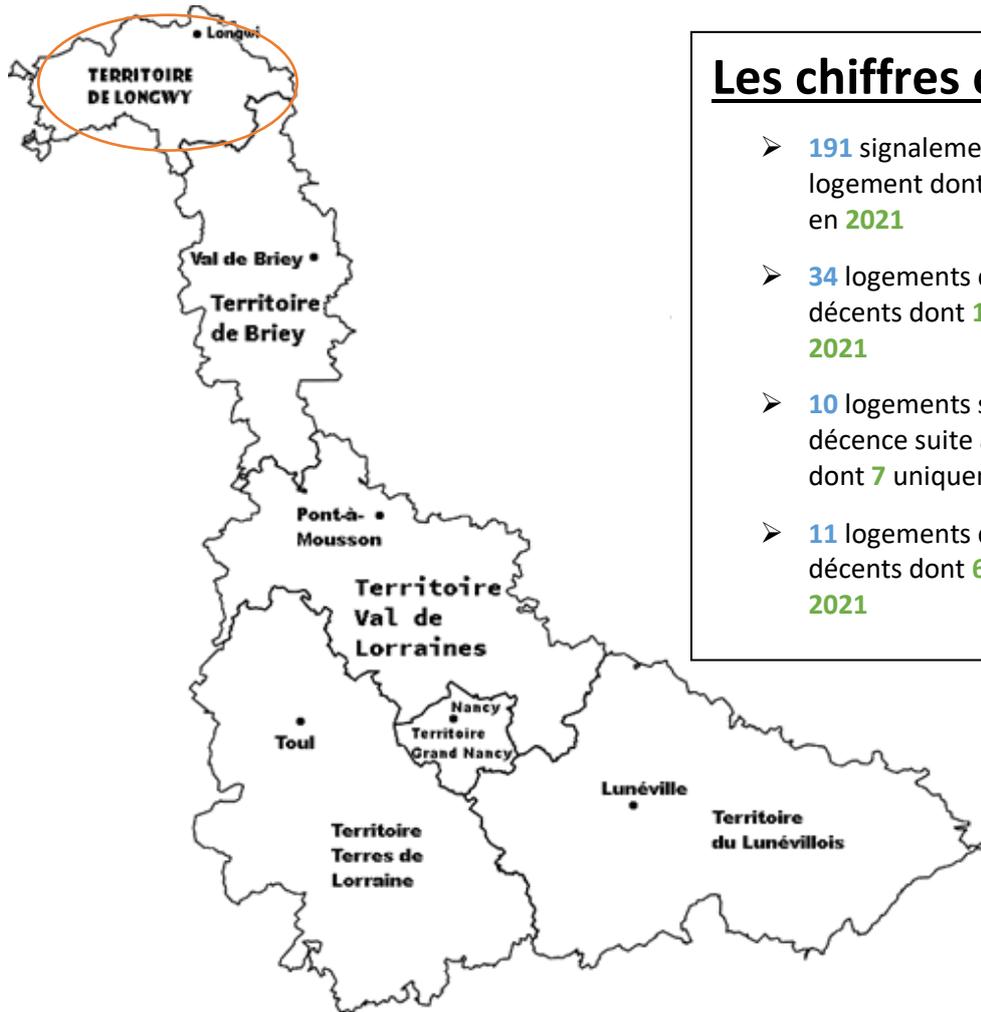


Sur les **65 (64)*** logements non-décents composés de couples avec enfant(s), **17 (20)*** étaient d'un couple et d'un enfant, **16 (12)*** d'un couple et de deux enfants, **17 (24)*** d'un couple avec trois enfants et **15 (8)*** d'un couple et de quatre enfants et plus.

*(Chiffres sur la période du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2020)**

III. Les statistiques sur le territoire de Longwy

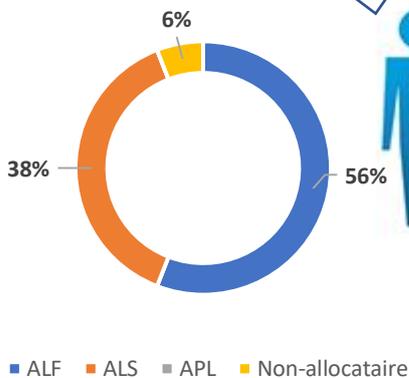
Statistiques sur l'exercice allant du 01.01.2019 au 31.12.2021



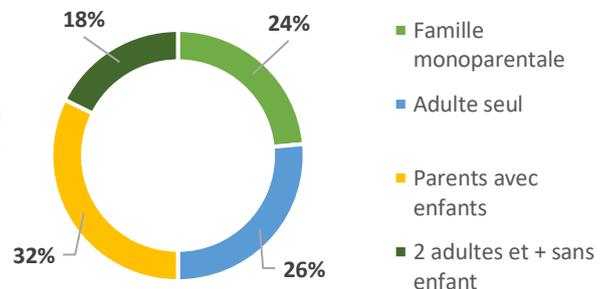
Les chiffres clés :

- 191 signalements de mal logement dont 64 uniquement en 2021
- 34 logements déclarés non-décents dont 10 uniquement en 2021
- 10 logements sortis de la non-décence suite à des travaux dont 7 uniquement en 2021
- 11 logements quittés non-décents dont 6 uniquement en 2021

Quels types d'allocataire composent les logements non-décents ?

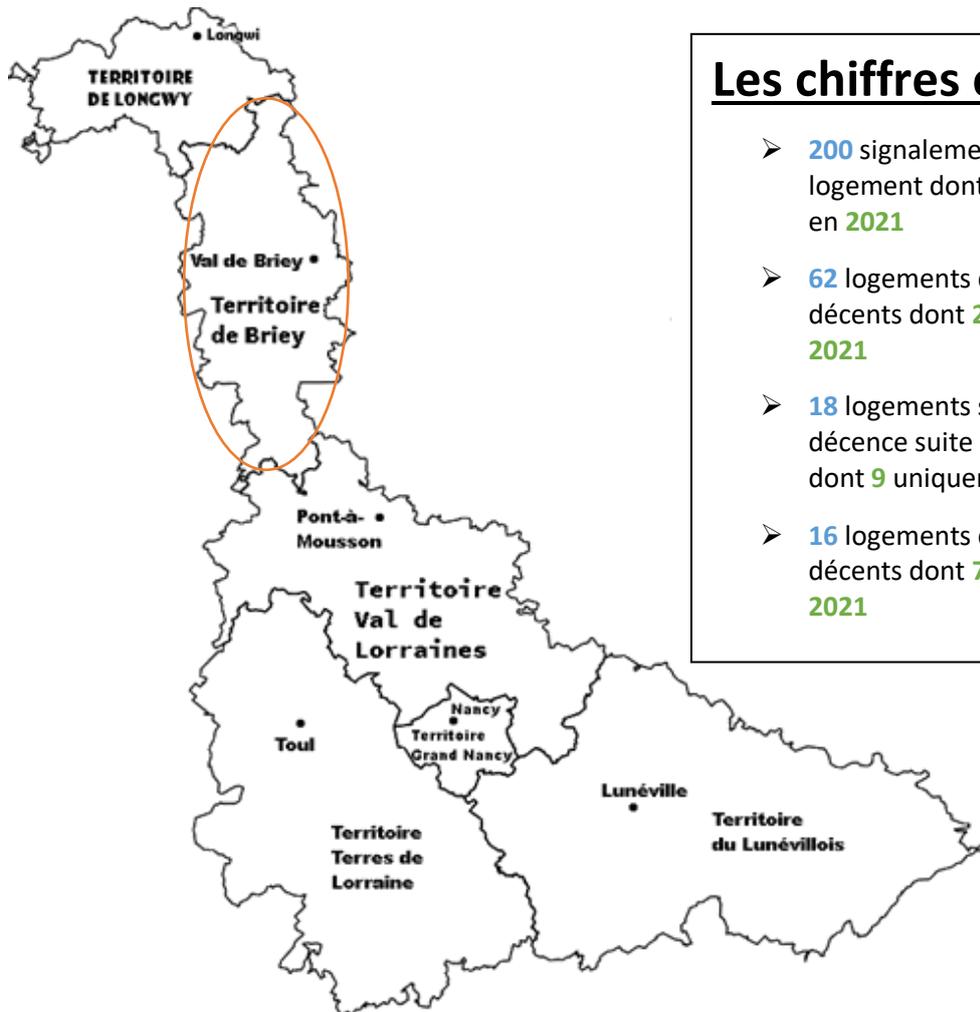


Quelle est la composition familiale des logements non-décents ?



IV. Les statistiques sur le territoire de Briey

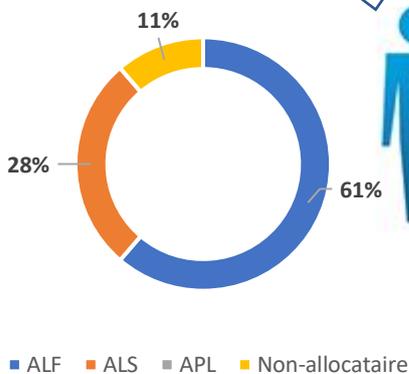
Statistiques sur l'exercice allant du 01.01.2019 au 31.12.2021



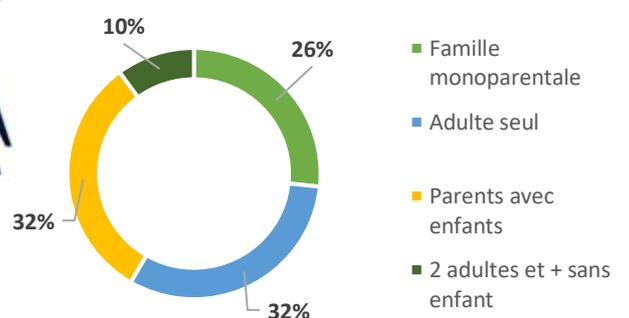
Les chiffres clés :

- 200 signalements de mal logement dont 63 uniquement en 2021
- 62 logements déclarés non-décents dont 23 uniquement en 2021
- 18 logements sortis de la non-décence suite à des travaux dont 9 uniquement en 2021
- 16 logements quittés non-décents dont 7 uniquement en 2021

Quels types d'allocataire composent les logements non-décents ?

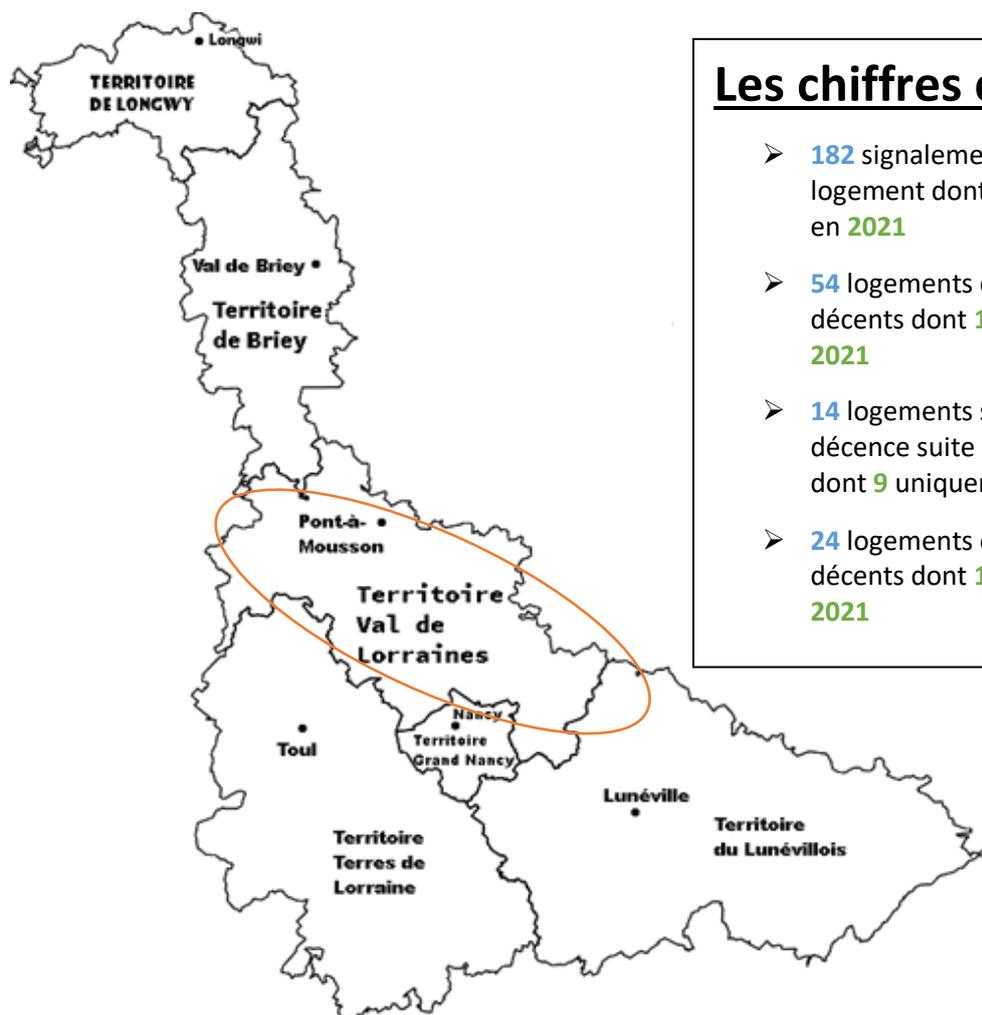


Quelle est la composition familiale des logements non-décents ?



V. Les statistiques sur le territoire de Val de Lorraine

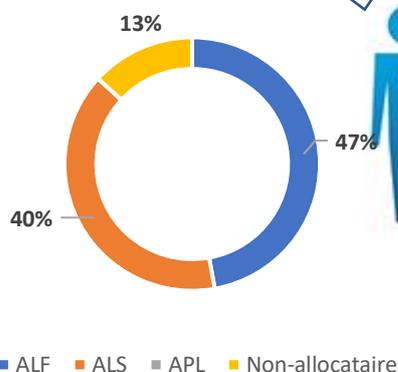
Statistiques sur l'exercice allant du 01.01.2019 au 31.12.2021



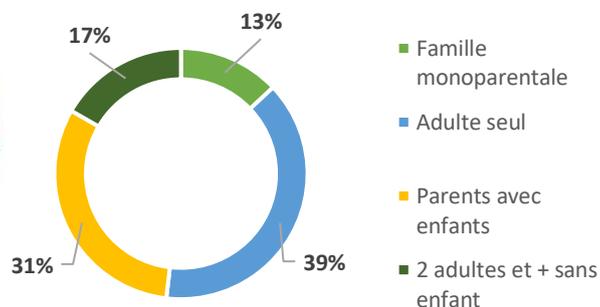
Les chiffres clés :

- 182 signalements de mal logement dont 48 uniquement en 2021
- 54 logements déclarés non-décents dont 18 uniquement en 2021
- 14 logements sortis de la non-décence suite à des travaux dont 9 uniquement en 2021
- 24 logements quittés non-décents dont 12 uniquement en 2021

Quels types d'allocataire composent les logements non-décents ?

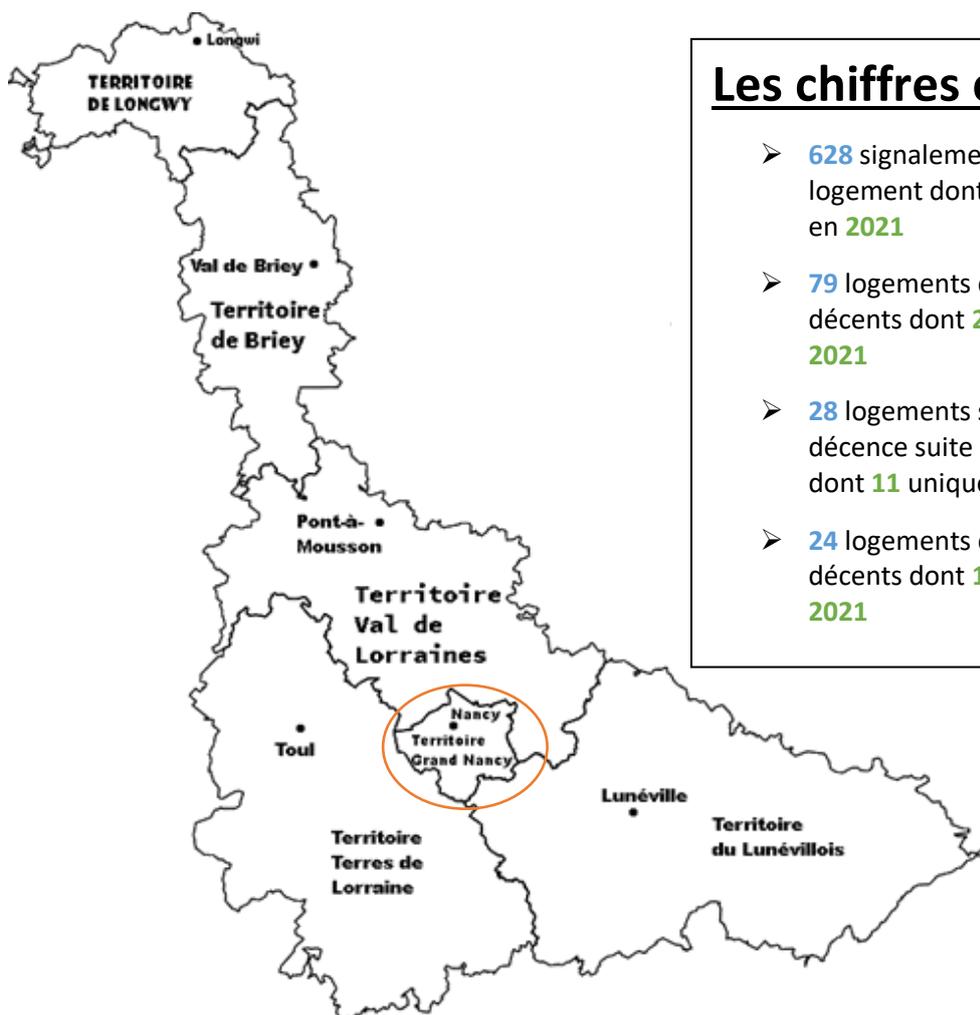


Quelle est la composition familiale des logements non-décents ?



VI. Les statistiques sur le territoire du Grand Nancy

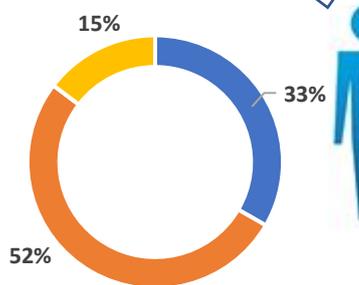
Statistiques sur l'exercice allant du 01.01.2019 au 31.12.2021



Les chiffres clés :

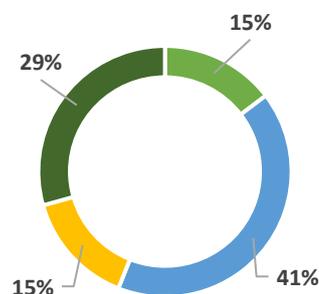
- 628 signalements de mal logement dont 203 uniquement en 2021
- 79 logements déclarés non-décents dont 26 uniquement en 2021
- 28 logements sortis de la non-décence suite à des travaux dont 11 uniquement en 2021
- 24 logements quittés non-décents dont 13 uniquement en 2021

Quels types d'allocataire composent les logements non-décents ?



■ ALF ■ ALS ■ APL ■ Non-allocataire

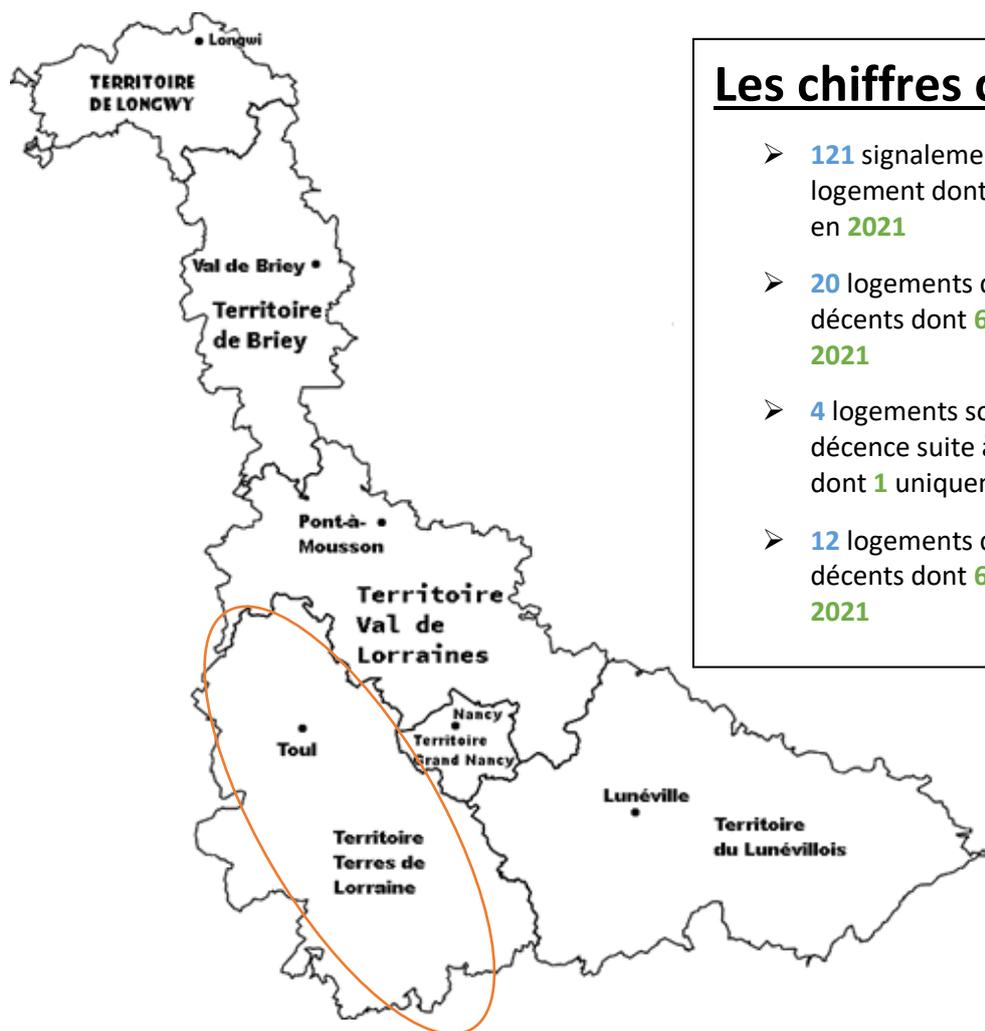
Quelle est la composition familiale des logements non-décents ?



■ Famille monoparentale
■ Adulte seul
■ Parents avec enfants
■ 2 adultes et + sans enfant

VII. Les statistiques sur le territoire de Terres de Lorraine

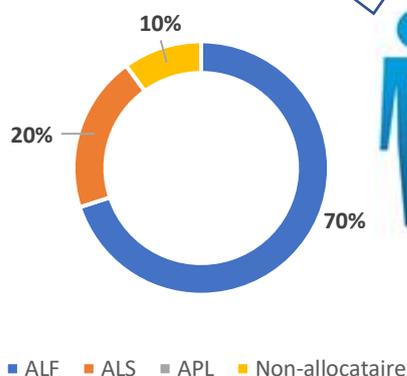
Statistiques sur l'exercice allant du 01.01.2019 au 31.12.2021



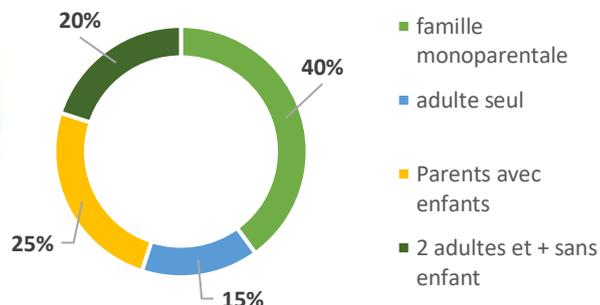
Les chiffres clés :

- 121 signalements de mal logement dont 36 uniquement en 2021
- 20 logements déclarés non-décents dont 6 uniquement en 2021
- 4 logements sortis de la non-décence suite à des travaux dont 1 uniquement en 2021
- 12 logements quittés non-décents dont 6 uniquement en 2021

Quels types d'allocataire composent les logements non-décents ?

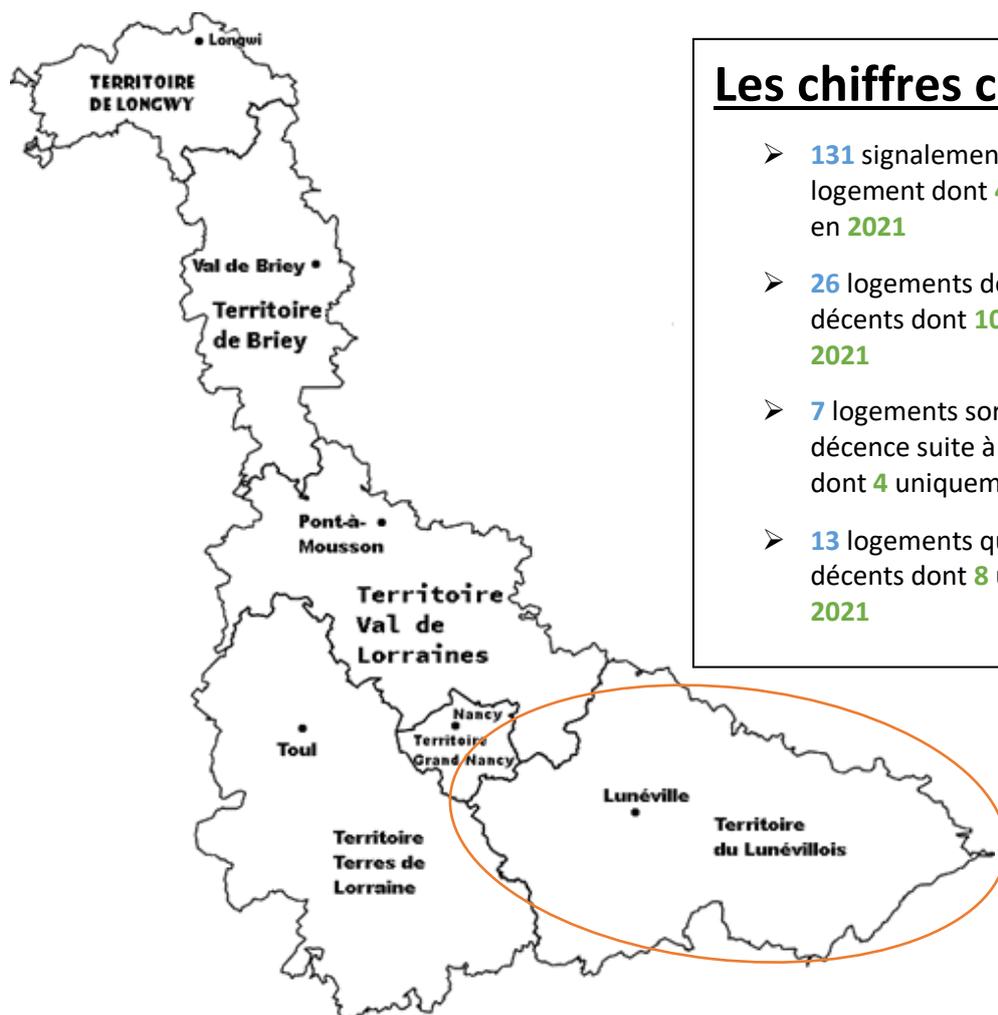


Quelle est la composition familiale des logements non-décents ?



VIII. Les statistiques sur le territoire du Lunévillois

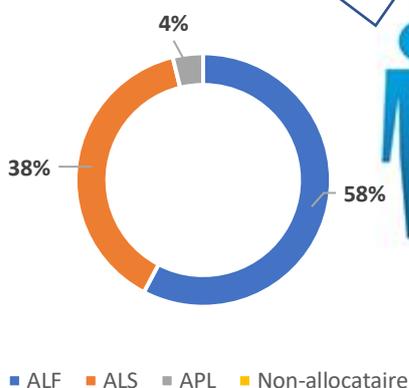
Statistiques sur l'exercice allant du 01.01.2019 au 31.12.2021



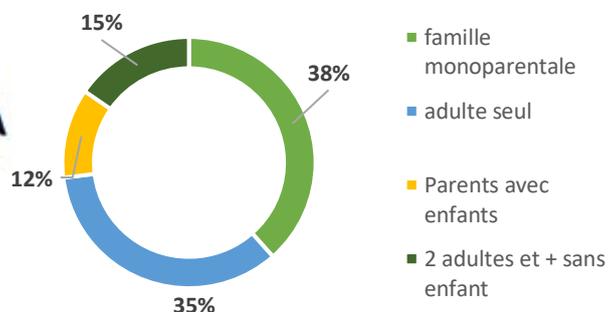
Les chiffres clés :

- 131 signalements de mal logement dont 40 uniquement en 2021
- 26 logements déclarés non-décents dont 10 uniquement en 2021
- 7 logements sortis de la non-décence suite à des travaux dont 4 uniquement en 2021
- 13 logements quittés non-décents dont 8 uniquement en 2021

Quels types d'allocataire composent les logements non-décents ?



Quelle est la composition familiale des logements non-décents ?



IX. Les perspectives pour 2022

La CAF de Meurthe-et-Moselle tend à devenir un pôle logement de la région c'est pourquoi il sera possible d'intégrer d'autres départements et d'en faire un site régional sur la non-décence. Pour ce faire, nous prévoyons de moderniser et d'améliorer le site de l'observatoire LHIND.



**maquette de présentation non-définitive*

- L'observatoire LHIND devient l'observatoire du mal logement (OMALLOG)
- Changement de logo
- Le site deviendra accessible au public (sauf la partie dédiée aux partenaires pour le partage des données) avec un contenu dédié au mal logement (conseils juridiques, fiche de signalement etc...)
- Modifications permettant de réaliser de meilleures statistiques et suivi
- Ouverture de l'accès aux collectivités mettant en place le permis de louer
 - Outil de travail pour les communes
 - Exemple : la commune de Toul a utilisé le site de l'observatoire avec son opérateur le CAL, le site pour définir le périmètre du permis de louer
- Présentation de webinaires auprès des fédérations de bailleur
 - Webinaire sur les logements non-décents (en préparation) sera publié sur le site internet