

RAPPORT D'ACTIVITÉ

LE LOGEMENT NON DECENT EN MEURTHE-ET-MOSELLE



Sommaire

Préambule	03	Territoires : Du signalement à la non-décence 2023 & 2024	11
Que retenir en quelques mots ?	04	Le public en 2023 et 2024	13
La procédure de conservation des aides personnelles au logement	05	Zoom par territoire en 2024 par type d'allocataire	14
Les résultats sur les 5 dernières années	07	Logements sortis de la non décence	15
Zoom sur les désordres constatés entre 2022 et 2024	08	Actions menées en 2024	18
Panorama des signalements en 2024 (répartition par pourcentages)	09	Suivi histologe	19
		Le permis de louer pour lutter contre le mal logement	22



PREAMBULE

En Meurthe-et-Moselle, la dynamique partenariale initiée dès 2006 dans le cadre du Plan Départemental d'Action en faveur du Logement et de l'hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) s'est vue confortée par l'instauration d'un Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (PDLHIND) le 1er juillet 2013.

A cet effet, le site Internet de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décent (LHIND) créé en 2007 par la Caisse d'Allocations Familiales de Meurthe et Moselle, 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 tenait 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 reste à ce jour 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, sur le champ de la non-décence.

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.

Entre le 1er janvier 2022 et le 31 décembre 2024, **1295** logements ont fait l'objet d'un signalement de mal logement dont **594** sur l'année 2024.

QUE RETENIR EN QUELQUES MOTS ?

1. Entre 2022 et 2024, **ce sont 1 295 logements** signalés pour mal-logement, dont **594 signalements en 2024**.
2. Tendance générale : Hausse continue des signalements avec une **augmentation de 88,61 % entre 2023 et 2024**.
3. Facteurs pouvant expliquer cette hausse :
 - a. Communication renforcée autour des dispositifs de signalement.
 - b. Interdiction de louer des logements très énergivores (DPE G+ interdits depuis 2023, DPE G interdits dès 2025).
4. Environ **50 % des signalements restent en cours de qualification** à la fin 2024.
5. **30 %** des signalements concernent des bénéficiaires de **l'APL**.
6. **Taux de sortie de la non-décence en baisse** : 25 % des logements déclarés indécents en 2024 ont été remis en conformité, contre 59 % en 2023.
7. **En 2024, 679 signalements de mal-logement ont été recensés**, dont les deux tiers émanaient de locataires aidés au logement. La CAF de Meurthe-et-Moselle ne prend en charge que les dossiers des bénéficiaires d'aides sociales ou familiales, soit environ un tiers des cas. Les autres sont orientés vers l'ADIL, ce qui révèle une prise en charge limitée pour les locataires non bénéficiaires d'aides.
8. Le permis de louer est un outil facultatif permettant aux collectivités de contrôler la décence des logements avant leur mise en location. En Meurthe-et-Moselle, plusieurs communes ont adopté ce dispositif via l'APML, en partenariat avec la CAF. Ce mécanisme renforce la lutte contre l'habitat indécents en assurant un meilleur suivi et une coordination des actions.

LA PROCÉDURE DE CONSERVATION DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Rappel



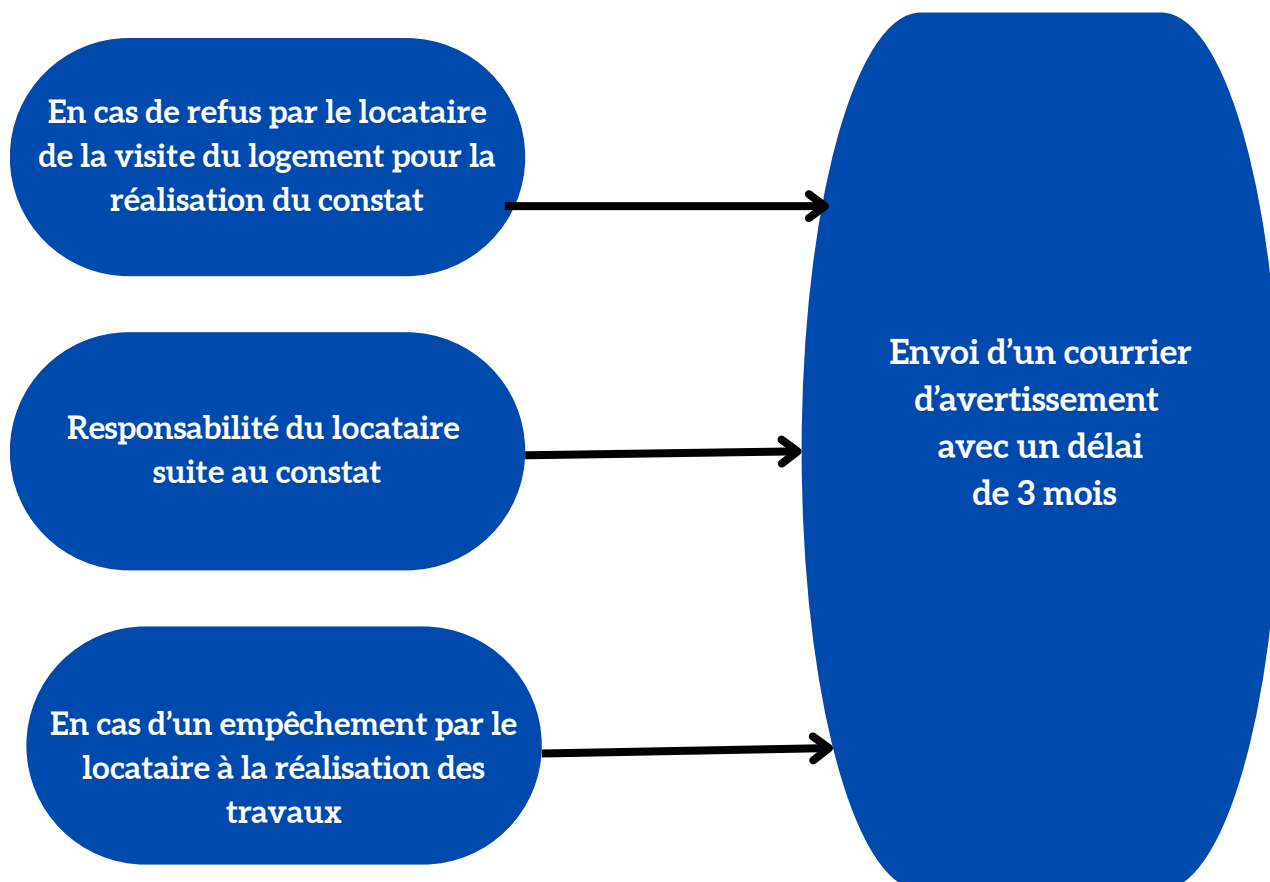
Au retour du diagnostic réalisé

Si le logement est considéré non décent :

- Conservation de l'aide au logement familiale ou sociale, le temps que les travaux soient réalisés pour une période de 18 mois (réduite à 6 mois pour un logement déjà connu non décent mais reloué malgré l'interdiction)
- Envoi du constat au bailleur en courrier recommandé en lui demandant de procéder aux travaux nécessaires à la mise en conformité du logement.
- Envoi du constat au locataire en courrier recommandé l'informant de la conservation des aides au logement.

Particularité : pour les habitants de Nancy et Lunéville c'est le Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) qui réalise les visites de qualification

Le locataire est tenu de s'acquitter de son loyer résiduel durant la période de conservation et de laisser l'accès à son logement pour les travaux.



Dans ces trois cas,
aux termes du délai de 3 mois, l'allocation logement est suspendue
et le locataire doit régler la totalité de son loyer



LA CAF NE DISPOSE PAS DE LA COMPÉTENCE JURIDIQUE POUR ARBITRER LES LITIGES ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES SUR L'ORIGINE DE LA NON-DÉCENCE ET LA RESPONSABILITÉ DE L'UNE OU L'AUTRE PARTIE

A l'expiration du délai de 18 mois :

- si les travaux sont réalisés et après constat de mise en conformité, les sommes conservées par la CAF sont reversées au bailleur
- si les travaux ne sont pas réalisés, les sommes conservées par la CAF sont définitivement perdues pour le bailleur sans que ce dernier ne puisse réclamer ces sommes à son locataire

Renouvellement(2 fois 6 mois) possible si :

- Demande du bailleur pour achèvement des travaux
- L'aide au logement constitue plus de la moitié du loyer brut
- L'allocataire est en situation d'impayé de loyer et de bonne foi
- L'allocataire a engagé une action en justice en cours
- L'allocataire a saisi la commission de médiation et recherche un autre logement

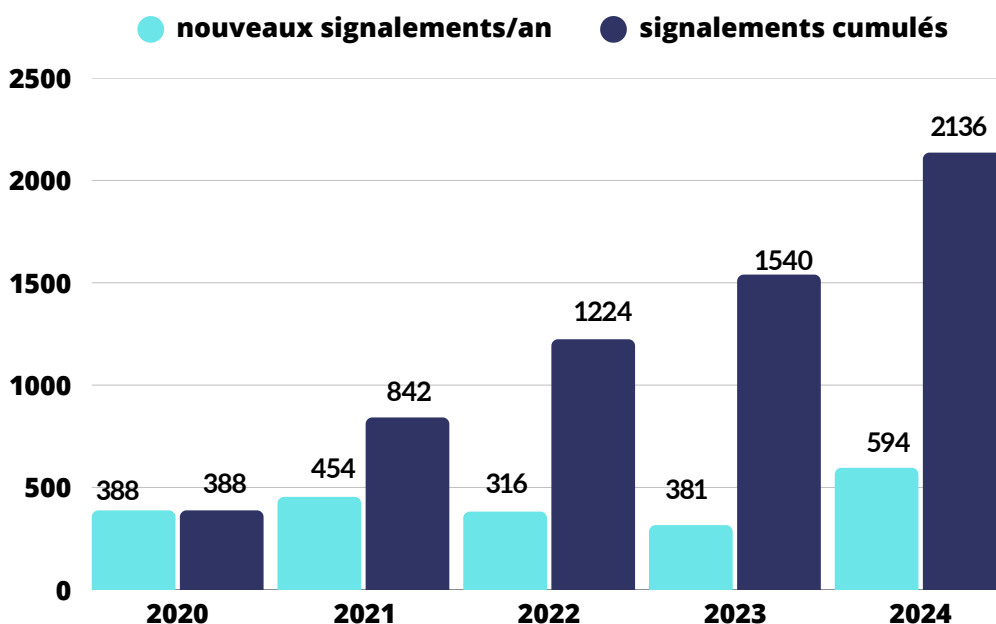


Attention la période de 18 mois conservée est définitivement perdue et le locataire doit régler son loyer et ses charges en totalité.

LES RÉSULTATS SUR LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

Les signalements

Evolution des signalements



Le nombre de signalement sur la période 2020 à 2025 est en constante croissance (56,84%).

Dans le détail, la progression d'année en année est la suivante :

La croissance des signalements de 2020 à 2022 reste stable. Elle a en revanche explosé en 2024 :

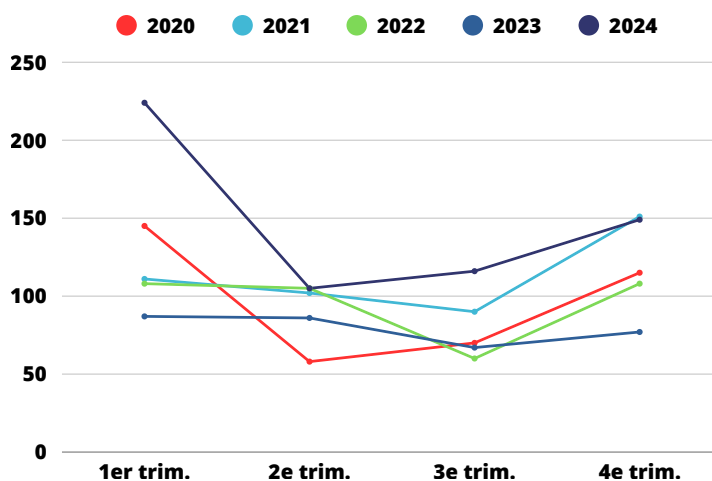
- De 2020 à 2021, l'augmentation a été d'environ 19.47 %,
- De 2021 à 2022, une baisse de 16.08 %,
- De 2022 à 2023, une nouvelle baisse de 17.06 %,
- De 2023 à 2024, une forte augmentation de 88.61 %.

Si une baisse des signalements est intervenue au cours de l'année 2023 qui pourrait être liée à la mise en place de la plateforme histologe au 1er janvier 2023 (notamment en raison du passage de signalements "papiers" vers des signalements "numériques"), il apparaît en revanche que l'année 2024 traduise un véritable essor de la plateforme.

Cette augmentation peut s'expliquer, notamment par une part conséquente de signalements relevant du parc privé ou par l'interdiction de louer des logements dits G+ au 1^{er} janvier 2023. La communication réalisée par les différents partenaires autour de la plateforme HISTOLOGE, nouvellement renommée « Signal Logement » a très certainement favorisé la démarche des locataires.

Une nouvelle hausse des signalements en 2025 est à prévoir avec l'interdiction de louer portant sur l'ensemble des logements classés G. au titre du DPE (135 signalements enregistrés entre le 01/01/25 et le 28/02/25, soit d'ores et déjà 22,65% de l'ensemble des signalements enregistrés en 2024)

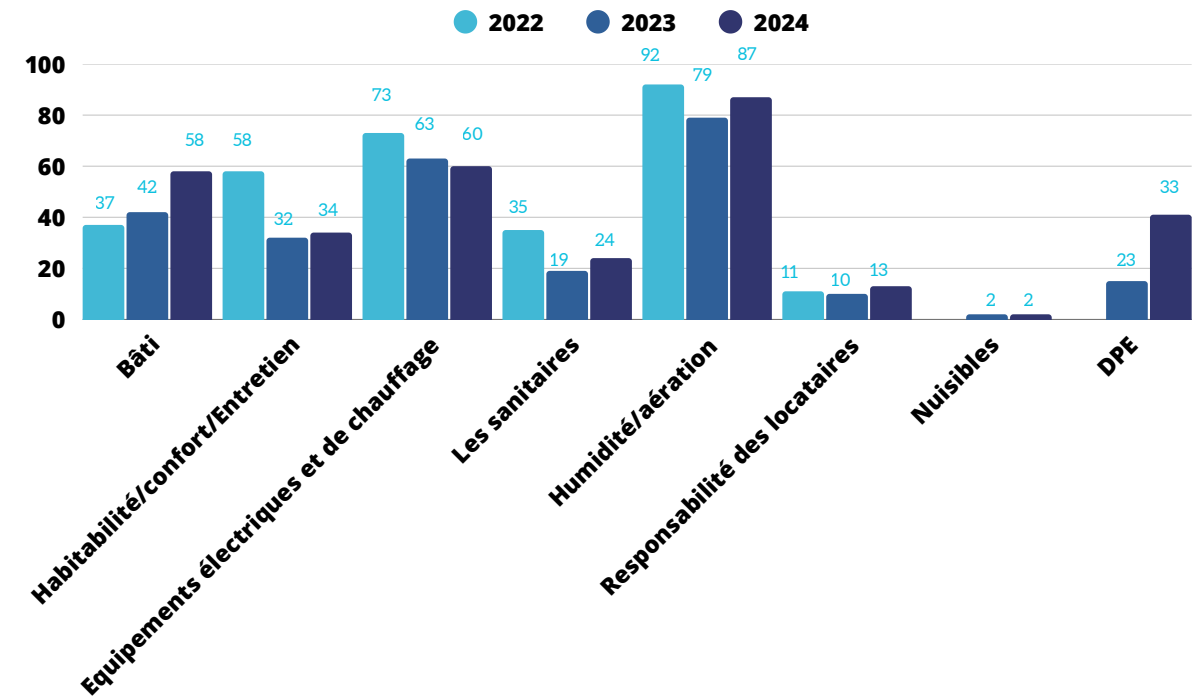
Evolution des signalements entre 2020 et 2024



Il est également constaté une saisonnalité des signalements aux 1er et 4ème trimestres de chaque années certainement en lien avec l'augmentation des factures énergétiques (+84% en 2023 selon l'INSEE) mais également l'apparition de moisissures favorisées par les temps froids et humides.

Zoom sur les désordres constatés entre 2022 et 2024

Répartition par critères de décence en fonction de l'année de première visite du logement



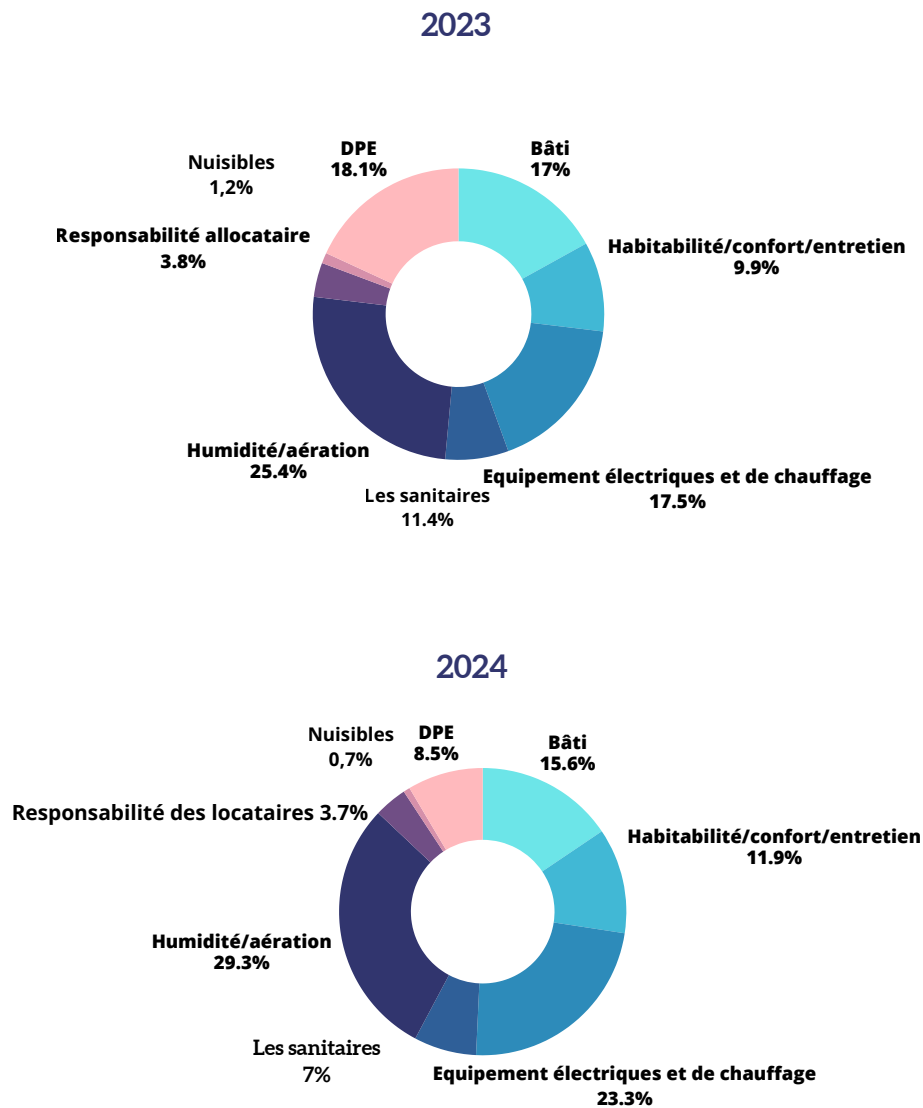
Ce graphique à barres montre l'évolution annuelle (2022, 2023, 2024) du nombre de logements non décents identifiés selon différents critères lors de la première visite. Dans le détail, les évolutions quantifiées sont les suivantes

Critère	2022	2023	2024	2022–2023	2023–2024	2022–2024
Bâti	37	42	58	+13,5 %	+38,1 %	+56,8 %
Habitabilité/confort/entretien	58	32	34	–44,8 %	+6,25 %	–41,4 %
Équipements élec./chauffage	73	63	60	–13,7 %	–4,8 %	–17,8 %
Les sanitaires	35	19	24	–45,7 %	+26,3 %	–31,4 %
Humidité/aération	92	79	87	–14,1 %	+10,1 %	–5,4 %
Responsabilité des locataires	11	10	13	–9,1 %	+30,0 %	+18,2 %
Nuisibles	—	2	3	—	+50,0 %	—
DPE	—	23	33	—	+43,5 %	—

Faits notables :

- Le critère DPE a émergé en 2023 avec 23 cas, puis a fortement progressé en 2024 (+43,5%), probablement à cause de réglementations renforcées sur la performance énergétique.
- L'humidité reste le problème numéro 1 chaque année, malgré une légère baisse en 2023.
- Le critère "bâti" est celui qui connaît la plus forte hausse continue sur 3 ans.
- Les critères liés aux sanitaires et à l'habitabilité ont baissé, ce qui peut indiquer des efforts d'amélioration ou une priorisation différente dans les signalements.

Répartition en pourcentage par critères de décence en fonction de l'année de première visite du logement



Les problèmes liés à l'humidité du logement constituent toujours et toutes années confondues le principal critère de qualification d'indécence du logement (25,4% en 2024).

Les problèmes liés à un défaut des équipements électriques et de chauffage arrive ensuite avec 19.29% des qualification constatées en 2024. Mais cette thématique régresse dans le temps.

En revanche, il est à noté une très nette augmentation des signalements liés à des problèmes de DPE. Ces signalements peuvent signifier que soit le DPE n'était pas fourni au jour du contrôle, soit qu'il était périmé ou encore que le logement était énergétiquement indécents.

Il est rappelé à ce stade que l'interdiction progressive de louer les logements les plus énergivores est entrée en vigueur au 1er janvier 2023 avec l'interdiction de louer les logements dits G+.

L'interdiction de location portant sur l'ensemble des logements G à compter du 1er janvier 2025 devrait induire de facto une augmentation encore plus importante du nombre de logements qualifiés d'indécents pour ce motif (augmentation de 43.48% entre 2023 et 2024)

Panorama des signalements en 2024 (répartition par pourcentages)

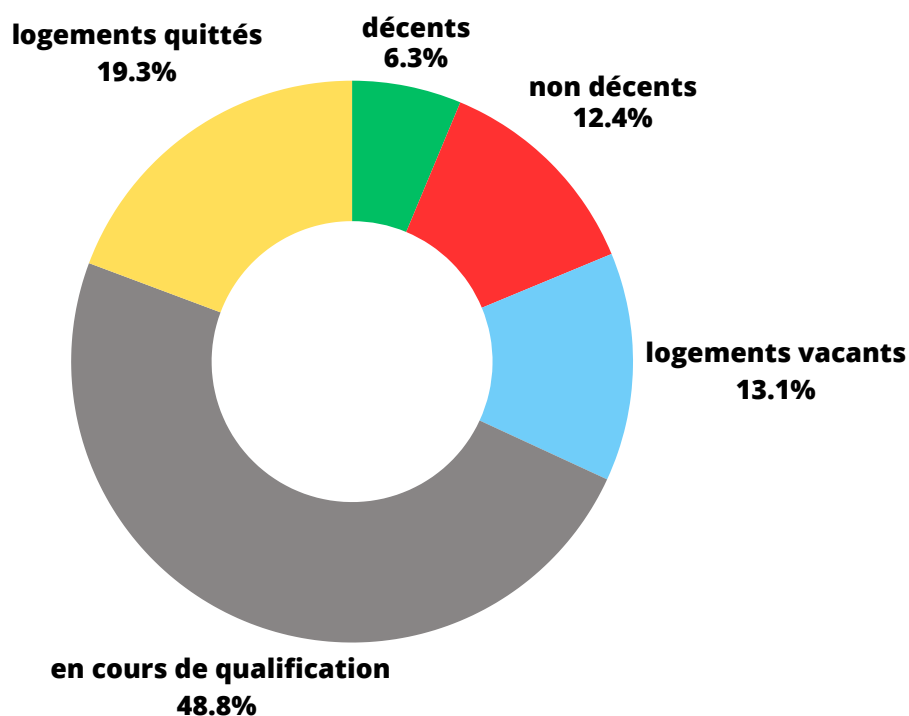
● décents ● non décents

Meurthe-et-Moselle 594 signalements

● logements vacants

● en cours de qualification

● logements quittés



Près de la moitié des signalements enregistrés en 2024 en Meurthe-et-Moselle restaient encore en cours de qualification au 31/12/2024.

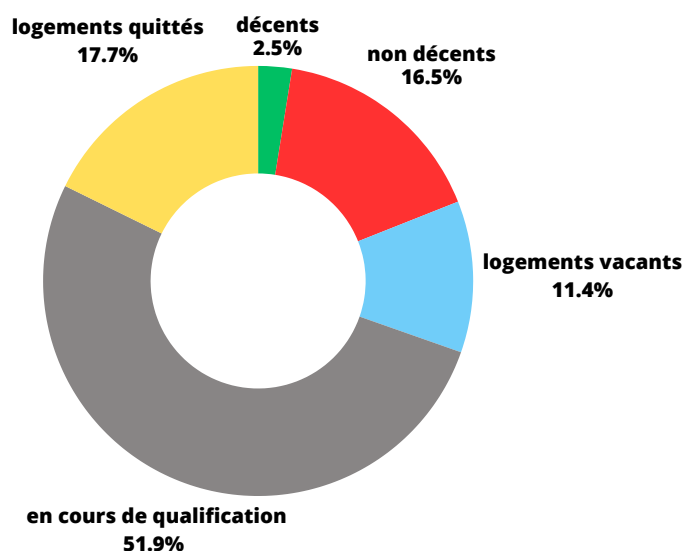
Territoire de Briey
54 signalements

● décents ● non décents

● logements vacants

● en cours de qualification

● logements quittés



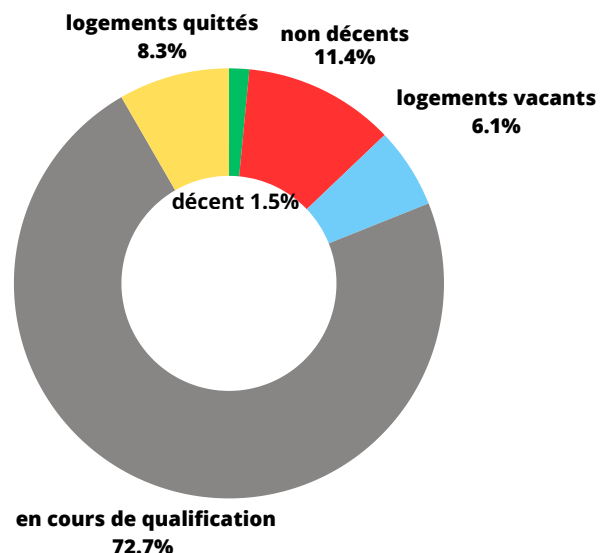
Territoire de Longwy
111 signalements

● décents ● non décents

● logements vacants

● en cours de qualification

● logements quittés



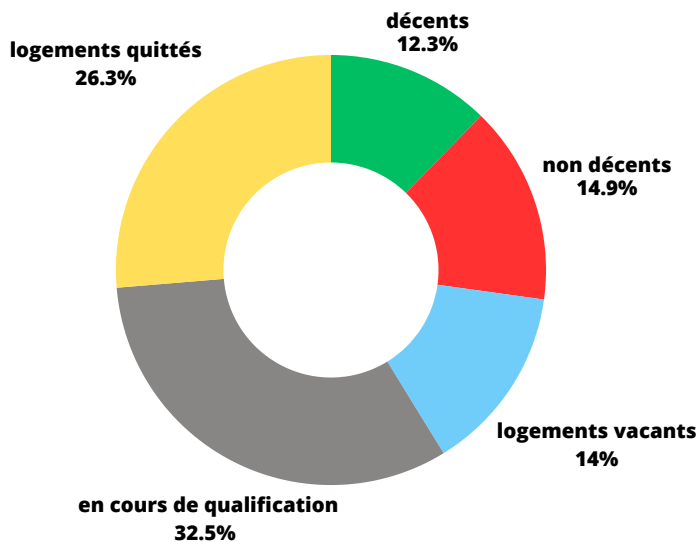
Lunévillois 87 signalements

décents non décents

logements vacants

en cours de qualification

logements quittés



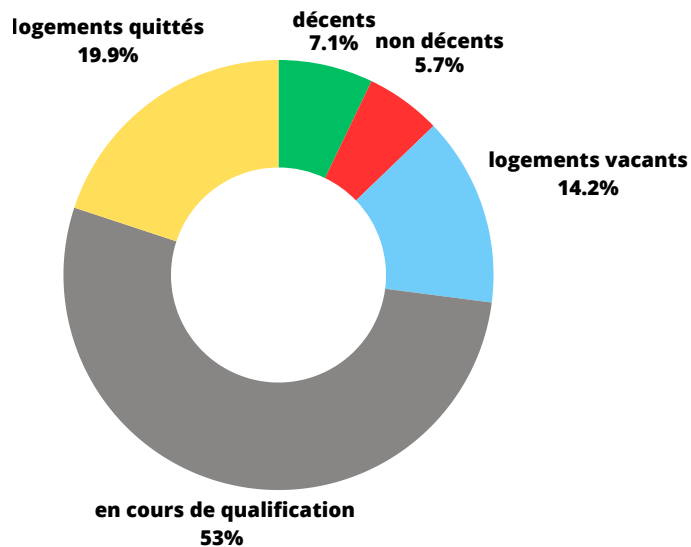
Métropole du Grand Nancy 224 signalements

décents non décents

logements vacants

en cours de qualification

logements quittés



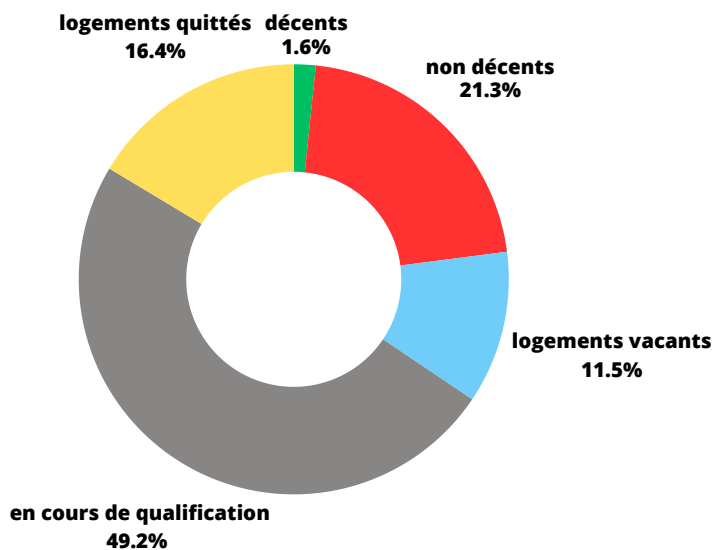
Terre de Lorraine 44 signalements

décents non décents

logements vacants

en cours de qualification

logements quittés



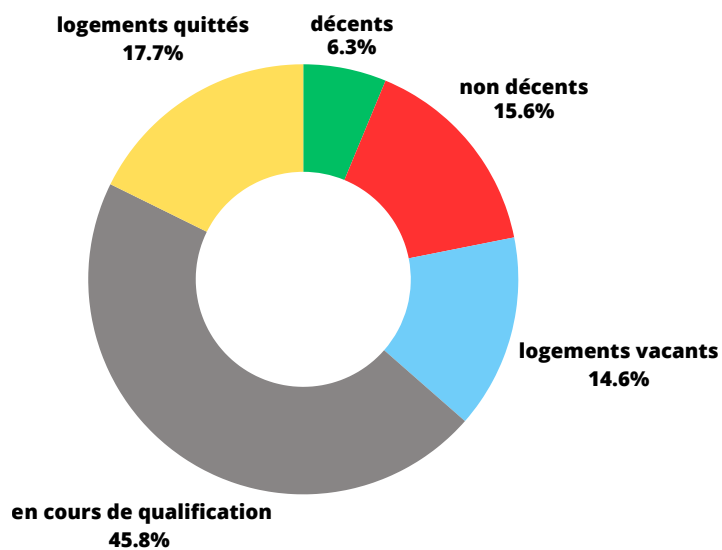
Val de Lorraine 74 signalements

décents non décents

logements vacants

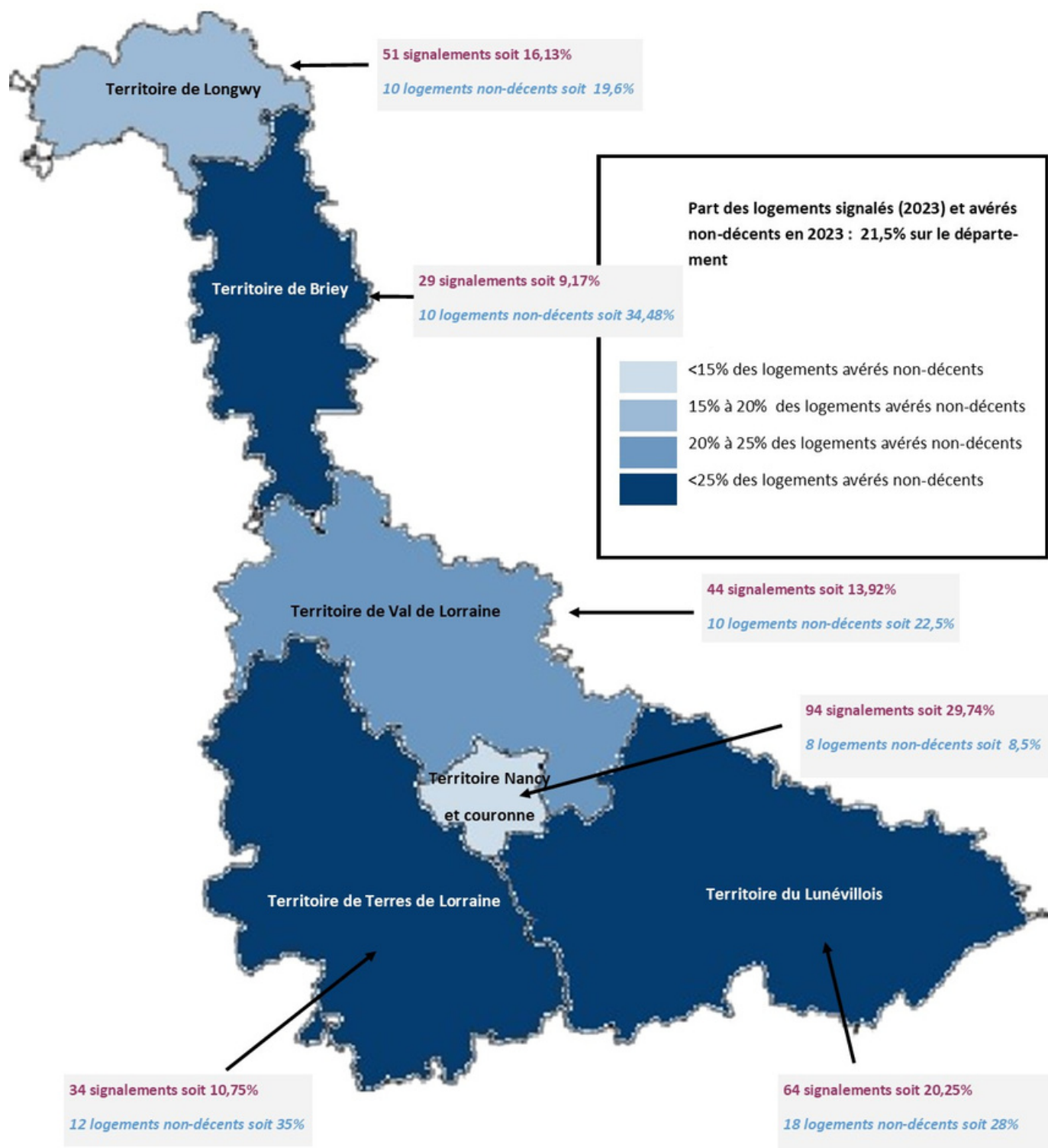
en cours de qualification

logements quittés

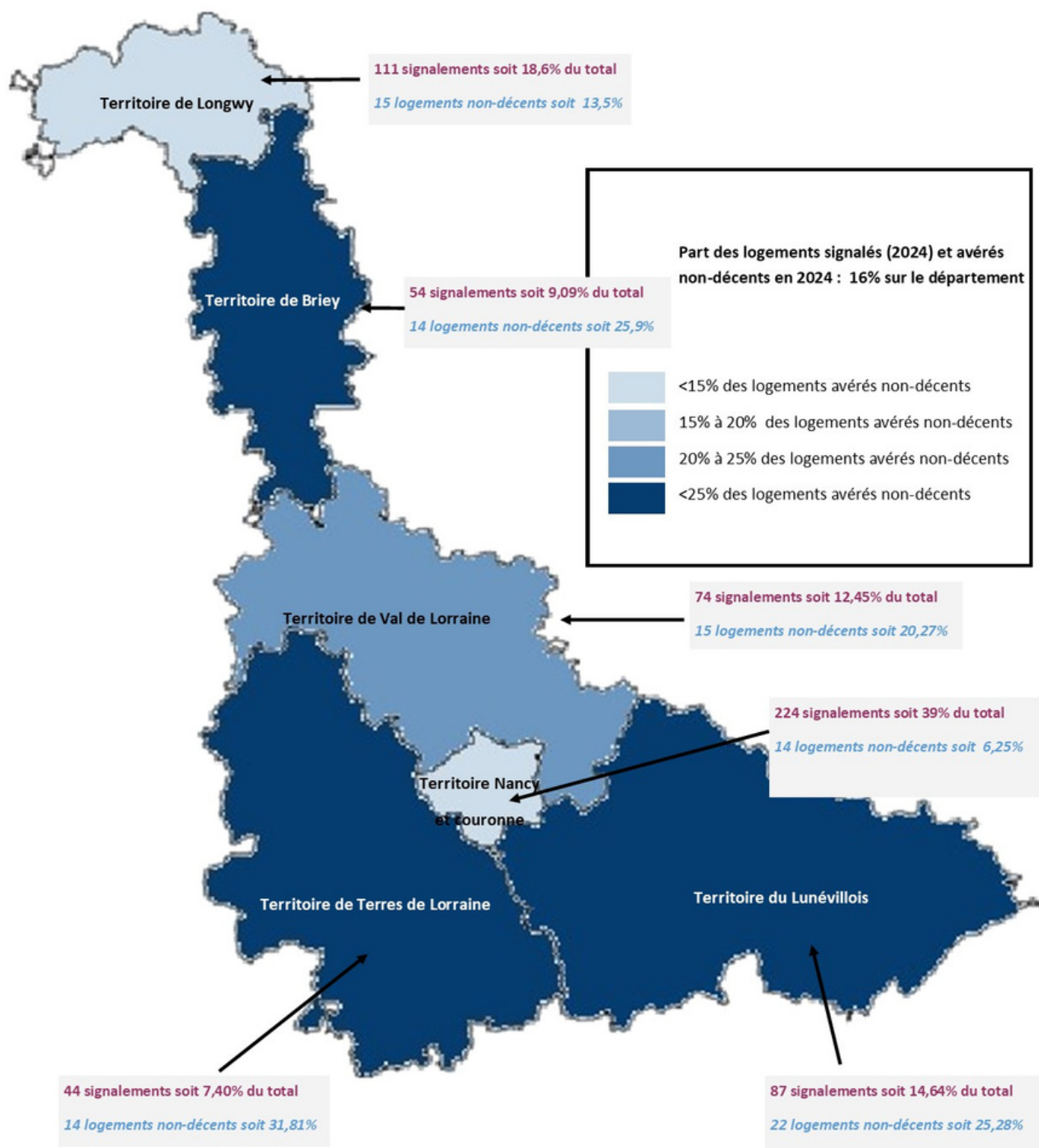


TERRITOIRES : DU SIGNALEMENT À LA NON-DÉCENCE 2023 & 2024

Part des logements signalés et qualifiés par territoire au 31 décembre 2023



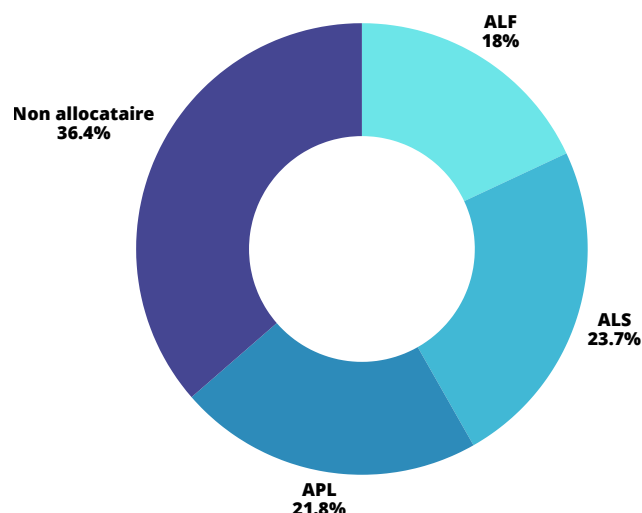
Part des logements signalés et qualifiés par territoire au 31 décembre 2024



Le public en 2023 et 2024

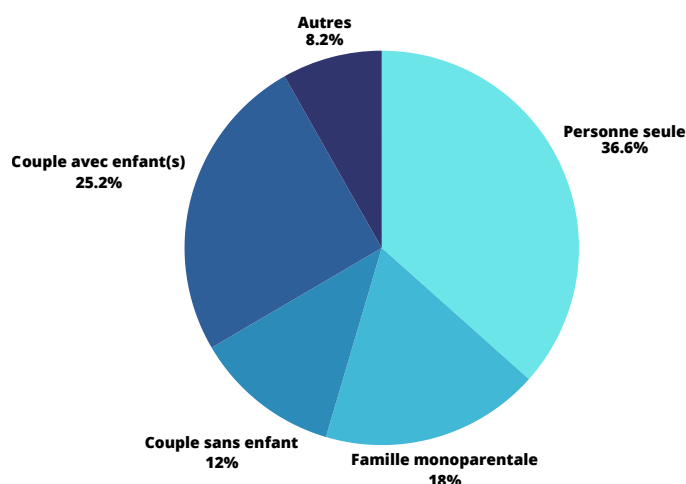
LES CHIFFRES 2023

Répartition des signalements par type d'aide au logement



Près des deux tiers des signalements enregistrés en 2023 proviennent de foyers allocataires (AL et APL confondus).

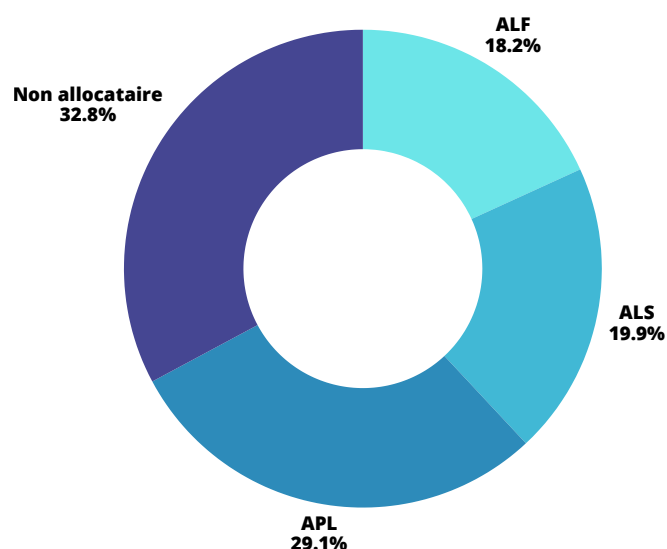
Composition des foyers



La composition des foyers est sensiblement similaire à l'année 2022 avec une prépondérance des personnes seules dans les signalements de mal logement.

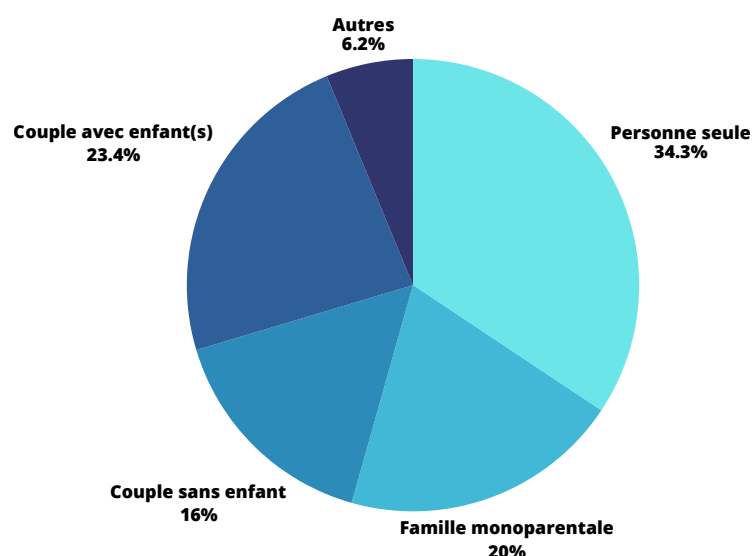
LES CHIFFRES 2024

Répartition des signalements par type d'aide au logement



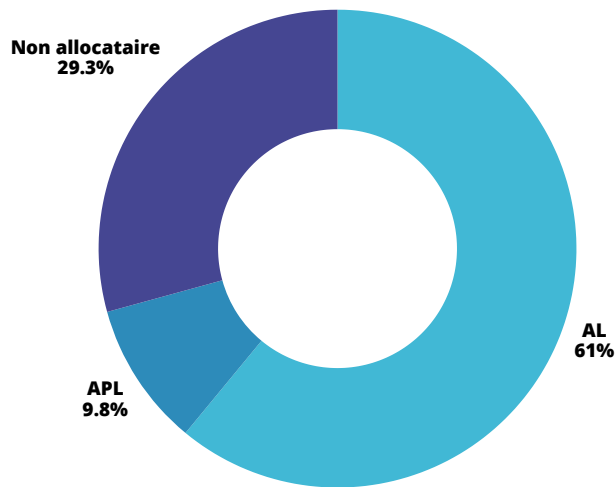
Près des deux tiers des signalements proviennent de foyers bénéficiaires d'allocations versées par la CAF. En revanche, près de 30% des signalements proviennent de foyers allocataires des APL. Rappelons ici que des visites de logement ont lieu uniquement pour les personnes résidant dans une commune couverte par un SCHC (Lunéville et Nancy) ou bénéficiaire des AL (ALF ou ALS).

Composition des foyers

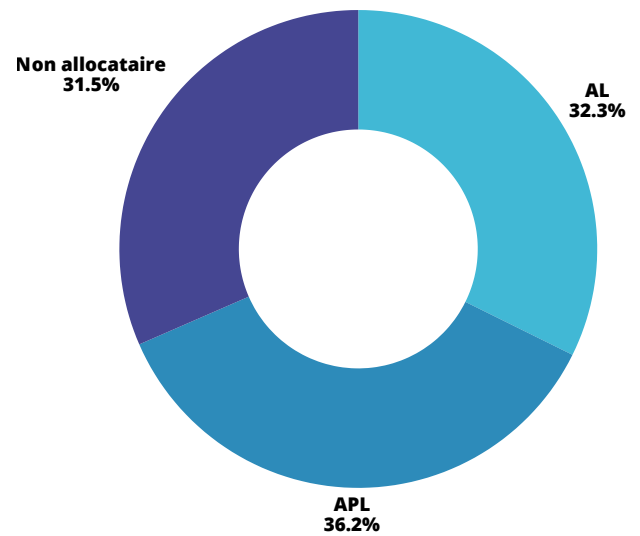


Zoom par territoire en 2024 par type d'allocataire

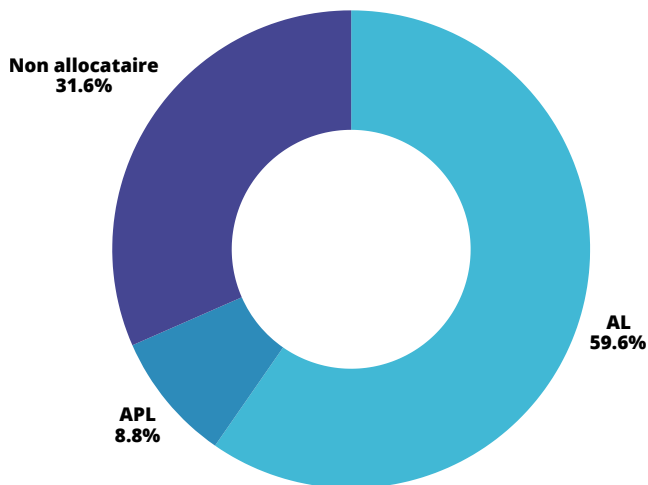
Briey
54 signalements



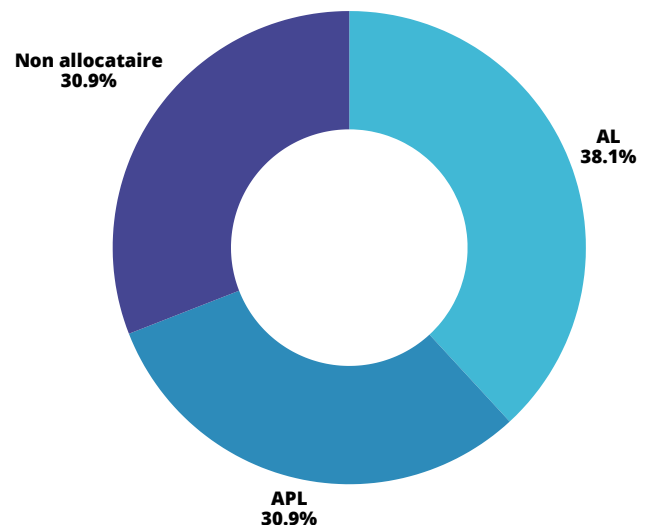
Longwy
111 signalements



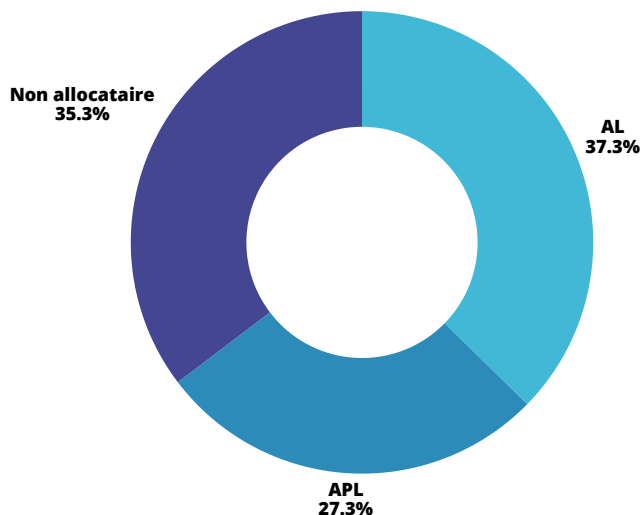
Lunévillois
87 signalements



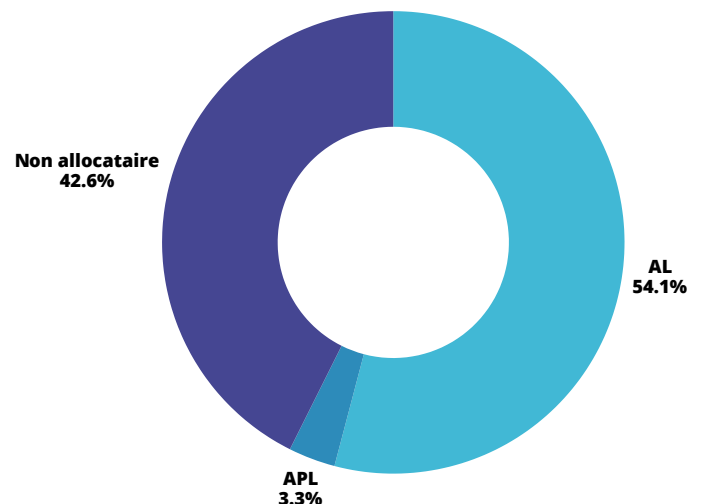
Val de Lorraine
74 signalements



Grand Nancy
224 signalements



Terres de Lorraine
44 signalements



Le territoire de Longwy est particulièrement impacté par l'absence de SCHS dans la mesure où seuls 32,3% des signalements reçus en 2024 engendrent une visite de qualification du logement par la CAF. Pour les deux autres tiers des signalements restant, les locataires doivent faire appel à un commissaire de justice ou un diagnostiqueur à leurs frais.

Or, 36,2% des signalements proviennent de ménages allocataires des APL, soit la plupart du temps des locataires occupants des logements sociaux.

Ces locataires, souvent les moins fortunés, sont pourtant ceux qui auraient le plus besoin d'une qualification par l'organisme payeur.

Le territoire Val de Lorraine est soumis à une difficulté similaire puisque seuls 38,1% des signalements reçus peuvent faire l'objet d'une visite par le contrôleur de la CAF.

A l'inverse, sur le Territoire de Briey, 61% des signalements proviennent d'allocataires AL, ce qui facilite la sortie du logement de la non-décence.

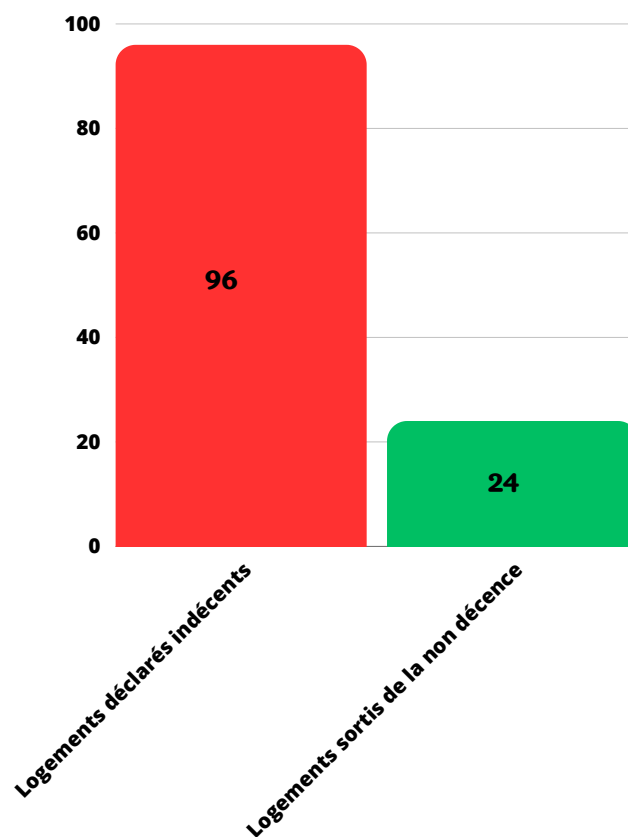
Sur le Territoire Terres de Lorraine, seuls 54,1% des signalements peuvent entraîner une visite de qualification du logement par un opérateur de la CAF.

Il en résulte que l'outil histologe, bien que permettant de faciliter le signalement et l'information du public, n'est pas un outil permettant nécessairement de sortir plus facilement le logement de la non-décence.

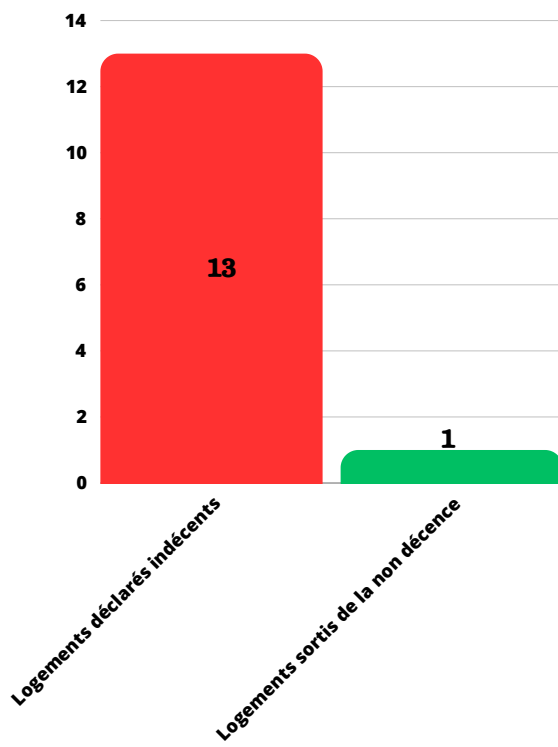
Logements sortis de la non décence

Sont présentés ici les logements qui ont été déclarés indécents au cours de l'année 2024 par rapport à la part de logement ayant été sortis de la non décence au cours de la même année.

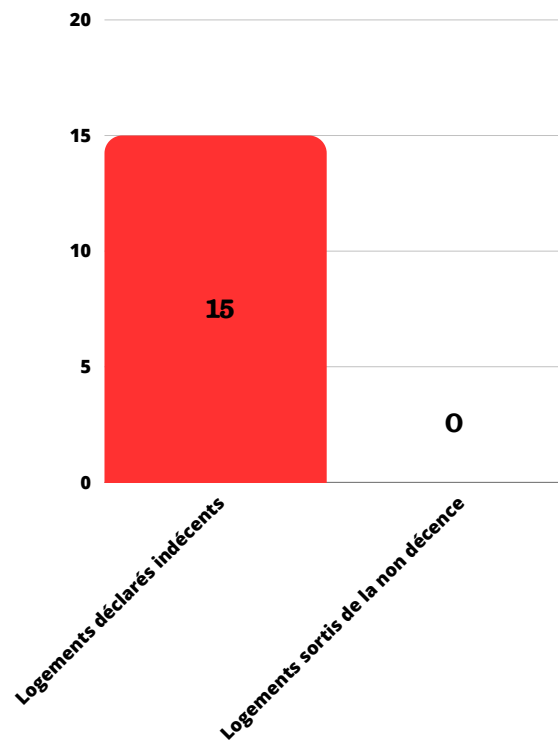
Meurthe-et-Moselle 2024



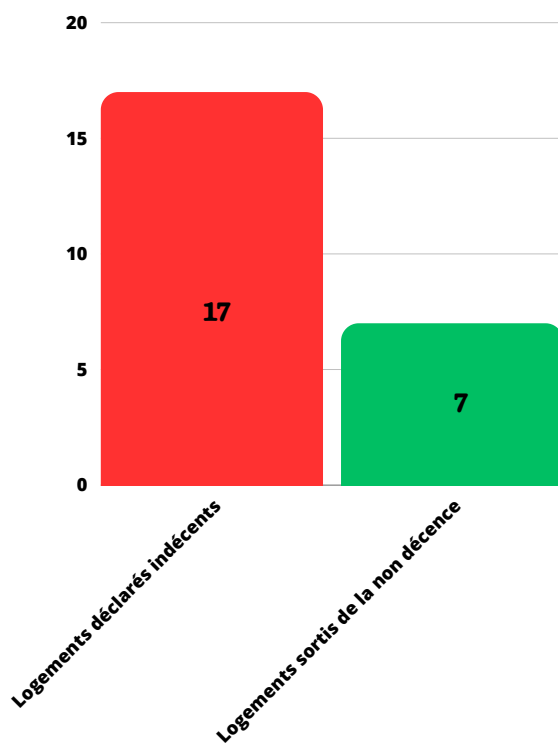
Briey



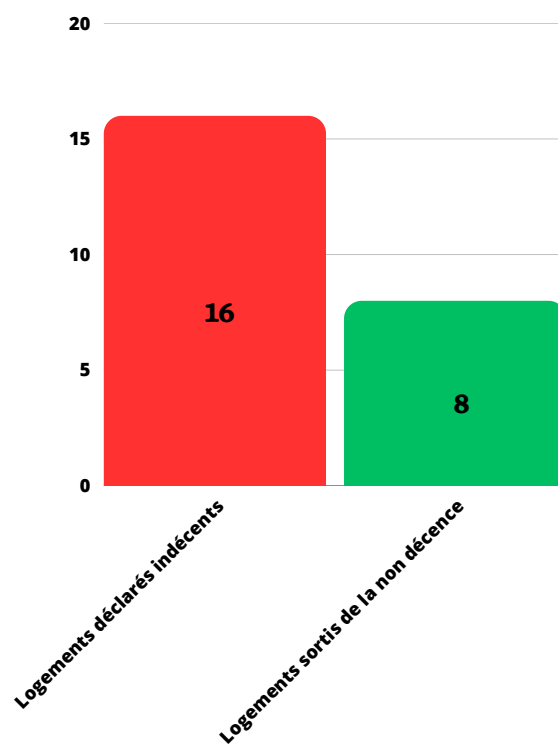
Longwy



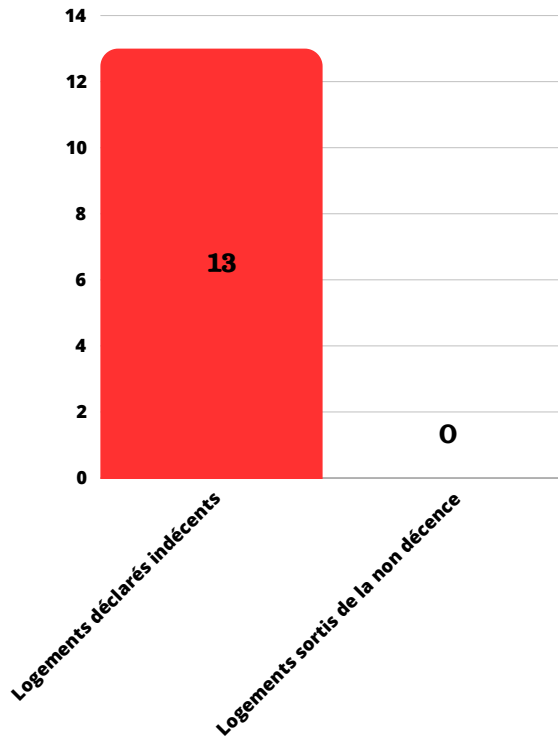
Lunévillois



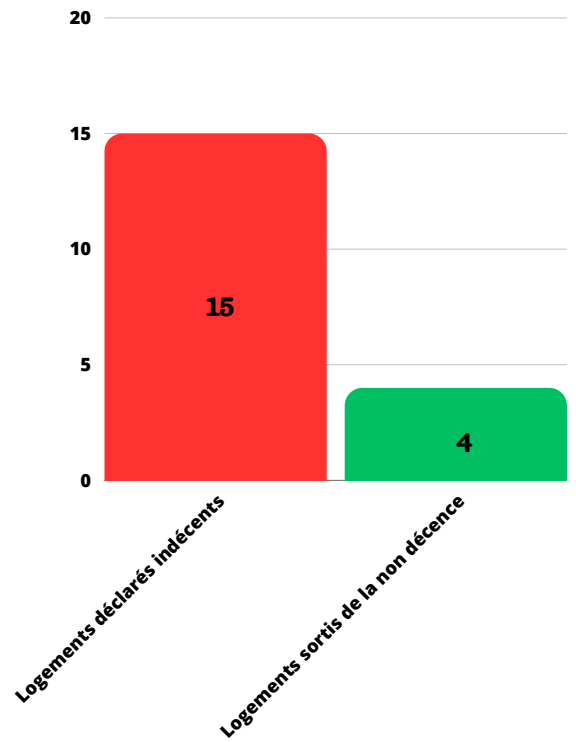
Grand Nancy



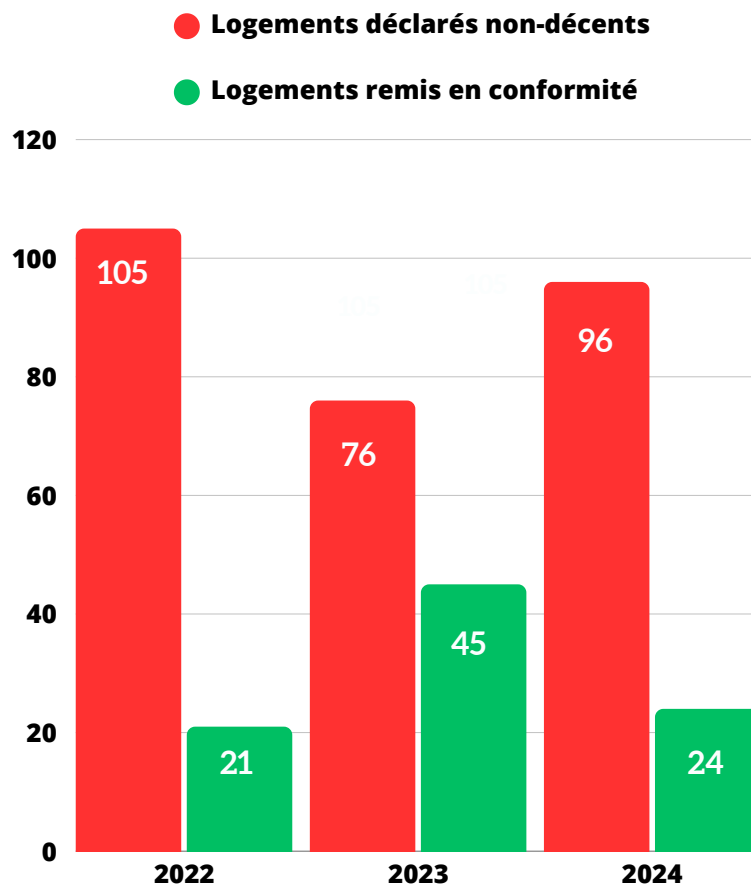
Terres de Lorraine



Val de Lorraine



Nombre de logements remis en conformité au cours des années précédentes



En 2024, 25% des logements déclarés indécents au cours des années précédentes ont été sortis de la non décence, c'est plus de deux fois moins qu'en 2023 où 59.21% des logements déclarés indécents ont été sortis de la non décence.

Actions menées en 2024



- 1 comité technique de non décence organisé en septembre 2024
- 2 comités techniques permis de louer organisés, les 20/06/2024 et 19/12/2024



Participation et animation de matinales à destination des propriétaires bailleurs

Actions à mener en 2025

- Continuité des matinales sur les territoires
- Enquête à développer sur les logements quittés sans travaux réalisés
- Développement de la communication autour du mal logement et des dispositifs mis en place sur le département
- Suivi des procédures à 12 mois



Suivi “signal Logement”

The screenshot shows the 'Signal Logement' (Signal Housing) interface on the Histologie website. At the top, there is a navigation bar with links: Accueil, Signalement, A propos, Aide, Contact, and Espace pro. The main heading is 'Signalez votre problème de logement'. Below this, there is a form for 'Votre code postal' (Your postal code) with an example 'Ex. : 59000' and an 'Accéder au service' (Access the service) button. A section titled 'Comment ça marche ?' (How it works?) follows, featuring a four-step process: 1. 'Vous avez repéré un ou des problèmes dans votre logement ?' (You have noticed one or more problems in your housing?), 2. 'Saisissez votre problème en quelques clics sur le service Histologie.' (Enter your problem in a few clicks on the Histologie service.), 3. 'Histologie qualifie votre problème et le renvoie vers la bonne administration.' (Histologie qualifies your problem and forwards it to the correct administration.), and 4. 'Le service adapté reçoit votre signalement !' (The adapted service receives your report!).

Depuis le 01/01/2023 les signalements de mal logement doivent être déposés sur la plateforme « Signal Logement » (anciennement histologie).

Histologie, une réponse aux problèmes d'habitabilité

- Faciliter la détection, le signalement, l'évaluation et le suivi des logements non conformes pour accélérer la prise en charge du "mal logement", tels sont les objectifs de cette nouvelle plateforme.
- Simple et efficace, Histologie est un intermédiaire entre les locataires et les experts de l'habitat. A tout moment, l'occupant peut signaler les dysfonctionnements rencontrés dans son logement.
- Capable de mesurer et d'évaluer le niveau de criticité de ces dysfonctionnements, sur une mesure établie comme une classe d'étiquette énergie, Histologie permet d'identifier facilement les actions à mettre en œuvre ainsi que leur degré de criticité. Il permet surtout d'alerter les professionnels à même d'intervenir rapidement dans les situations les plus critiques.

Non signalé et traité rapidement, le "mal-logement" peut avoir un impact sur la santé physique et financière des occupants. Il concerne aujourd'hui de nombreux locataires. L'habitat dégradé est souvent lié à un manque d'entretien et de rénovation des logements. Histologie, nouveau service public gratuit, entend contribuer à l'amélioration de l'habitat.

La plateforme Histologie est issue du programme beta.gouv.fr de la Direction interministérielle du numérique (DINUM) qui aide les ministères et les partenaires publics à construire des services numériques simples, faciles à utiliser et à l'impact maximal. Le principe est de remettre les habitants au cœur de l'action publique et d'apporter des solutions concrètes à leurs problèmes.

Quelques chiffres

En 2024, un total de 679 signalements ont été évalués comme relevant potentiellement de la non-décence en fonction du niveau de criticité des problèmes signalés.

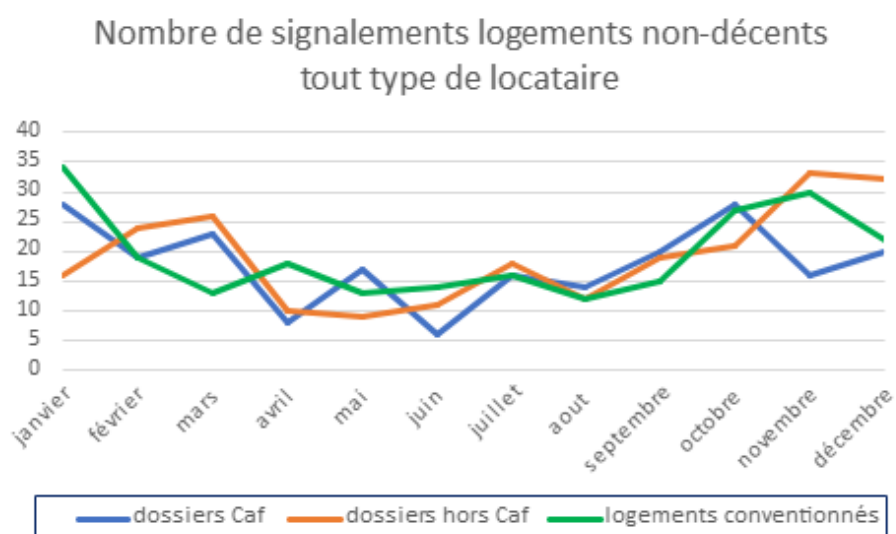
Parmi ces signalements, deux tiers concernent des locataires bénéficiant d'une aide personnelle au logement, qu'il s'agisse de l'allocation logement sociale, familiale ou personnalisée.

Le reste, soit environ un tiers des signalements, concerne des locataires ou allocataires qui ne bénéficient pas de droits à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Il est important de noter que la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de Meurthe-et-Moselle prend en charge uniquement les signalements relatifs aux bénéficiaires d'une aide au logement sociale ou familiale, soit environ un tiers de l'ensemble des signalements.

Toutefois, tous les signalants sont systématiquement orientés vers l'Agence D'Information sur le Logement (ADIL), afin de recevoir les informations juridiques nécessaires pour résoudre leur situation.

Cela met en évidence une lacune dans la prise en charge des locataires non bénéficiaires d'aides au logement, et souligne l'importance de fournir des solutions juridiques et pratiques à tous les occupants, quel que soit leur statut vis-à-vis de l'APL.





Le permis de louer pour lutter contre le mal logement



Le permis de louer est un dispositif issu de la loi Alur (Accès au logement et un urbanisme rénové) qui vise à lutter contre le mal logement en permettant aux communes d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location.

Il permet donc aux établissements publics de coopération intercommunale (Epci) et aux communes de s'assurer que les logements mis en location ne portent atteinte ni à la sécurité des occupants ni à la salubrité publique.

Le permis de louer est un dispositif facultatif qui repose sur la décision des élus locaux de l'adopter et de le mettre en œuvre. Il comprend deux options distinctes :

La déclaration préalable de mise en location (APML), où le bailleur doit obtenir une autorisation avant de louer son bien.

La déclaration consécutive à la signature du contrat de location (DML), où le bailleur effectue une déclaration une fois le contrat signé.

En Meurthe-et-Moselle, six collectivités ont choisi de s'engager dans cette démarche et ont opté pour le dispositif de l'APML.

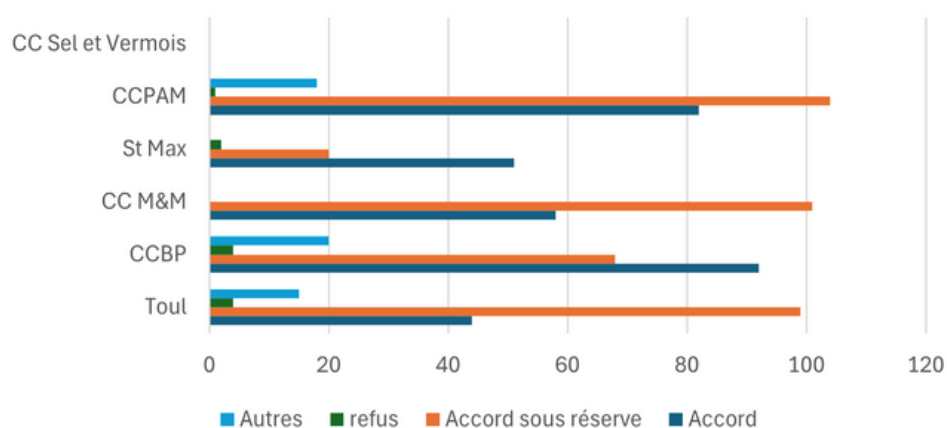
- 08/10/2021 : Communauté de Communes du Bassin de Pompey
- 12/09/2022 : Commune de Saint-Max
- 01/06/2022 : Commune de Toul
- 07/01/2023 : Communauté de Communes de Moselle et Madon
- 29/06/2023 : Communauté de Communes de Sel et Vermois
- 01/01/2024 : Communauté de Commune de Pont à Mousson
- 01/05/2025 : Commune de Longwy

Afin de garantir une gestion efficace et cohérente du dispositif, une convention de partenariat a été signée entre la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de Meurthe-et-Moselle et ces collectivités. Cette convention permet un échange de données et une coordination entre les actions menées pour lutter contre la non-décence des logements et la mise en œuvre du permis de louer (APML). Ce partenariat renforce l'efficacité de la lutte contre les logements indécents en permettant une approche plus structurée et systématique.

En résumé, le permis de louer vise à garantir que les logements mis en location respectent des critères de décence, contribuant ainsi à améliorer les conditions de vie des occupants et à renforcer la lutte contre le mal logement.

Quelques chiffres

Répartition des demandes exploitées en 2024 par les collectivités



NOMBRE DE LOGEMENTS REPÉRÉS PAR LA CAF

