

RAPPORT D'ACTIVITÉ BI-ANNUEL

LE LOGEMENT NON-DECENT EN MEURTHE-ET-MOSELLE



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 Décents (PDLHIND) le 1er juillet 2013.

A cet effet, le site Internet de Lutte contre l'Habitat Indigne et Non Décents (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 Décents 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 Décents, 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 2020 et le 31 décembre 2022, 1224 logements ont fait l'objet d'un signalement de mal logement dont 381 sur l'année 2022.

Entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, 1156 logements ont fait l'objet d'un signalement de mal logement dont 316 sur l'année 2023.



QUE RETENIR EN QUELQUES MOTS ?

1. Une saisonnalité des signalements : une météo plus humide et froide entraîne une augmentation du nombre de signalements
2. Après une augmentation des contrôles de décence après la crise du Covid-19, une baisse du nombre de contrôle due à une baisse du nombre de signalements en 2023
3. Le Grand Nancy ainsi que le territoire de Briey sont les plus représentés dans les logements qualifiés non décents.
4. Le CAL Soliha 54, numéro 1 de la qualification des logements non décents en Meurthe-et-Moselle
5. L'humidité et les équipements électriques et de chauffage dysfonctionnels sont les désordres que l'on retrouve le plus souvent dans les dossiers de non-décence.
6. Les personnes les plus précaires représentent les deux-tiers du nombre de signalement de mal logement

LA PROCÉDURE DE CONSERVATION DES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Rappel

HISTOLOGE

ASSOCIATION
FAMILIALE
Caf
de
Nancy
et
Lunéville

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
NANCY ET LUNÉVILLE

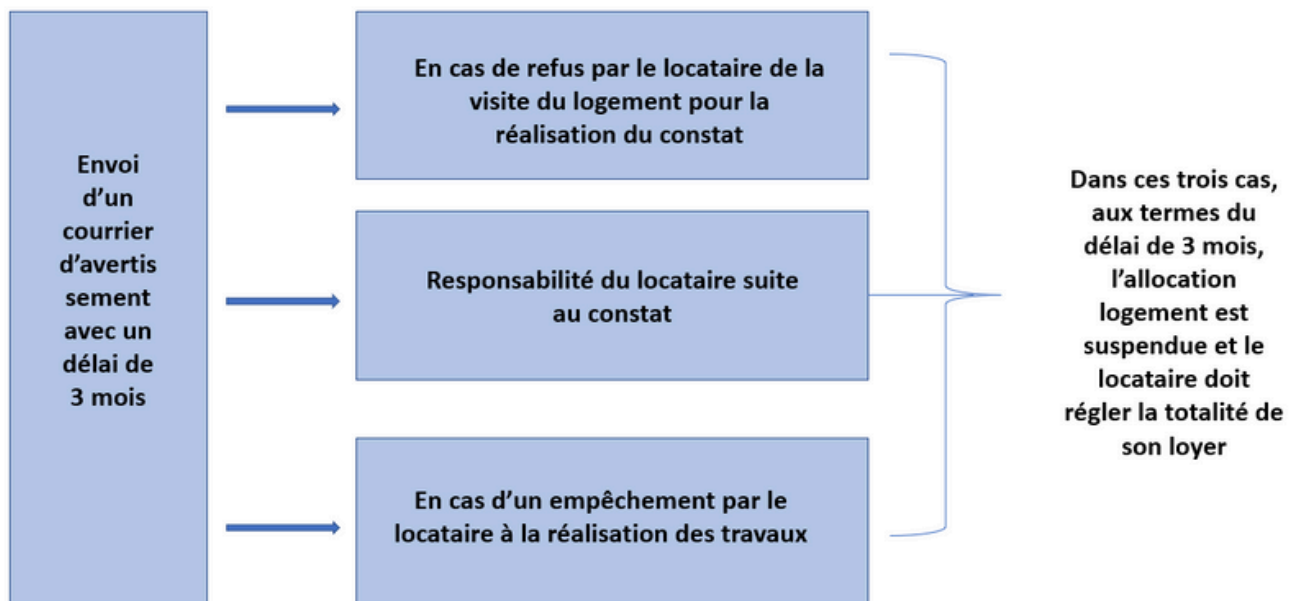
Au retour du diagnostic réalisé

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.



La Caf ne dispose pas de la compétence juridique pour arbitrer les litiges entre bailleurs et locataires sur l'origine de la non-décent 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 4 DERNIÈRES ANNÉES

Les résultats quantitatifs cumulés depuis 2020 et plus spécifiquement en 2022, permettent de mettre en exergue les grandes tendances suivantes :

Les signalements

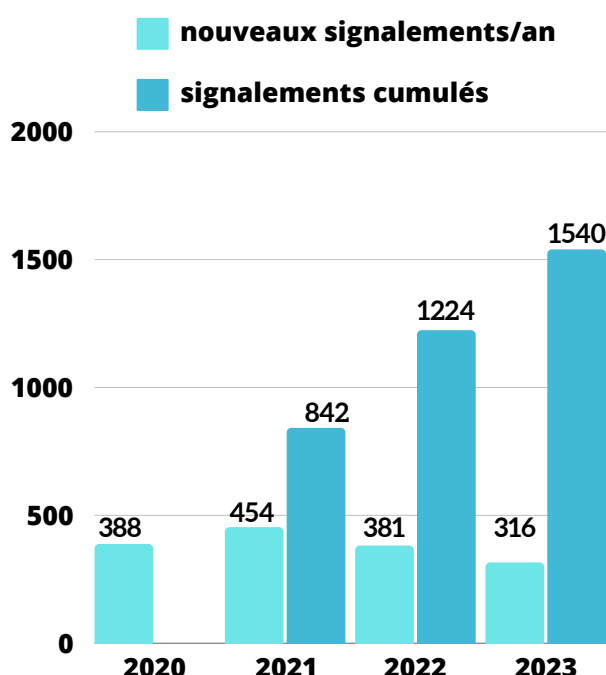
Evolution des signalements

Le nombre de signalements en 2020 et 2022 reste identique.

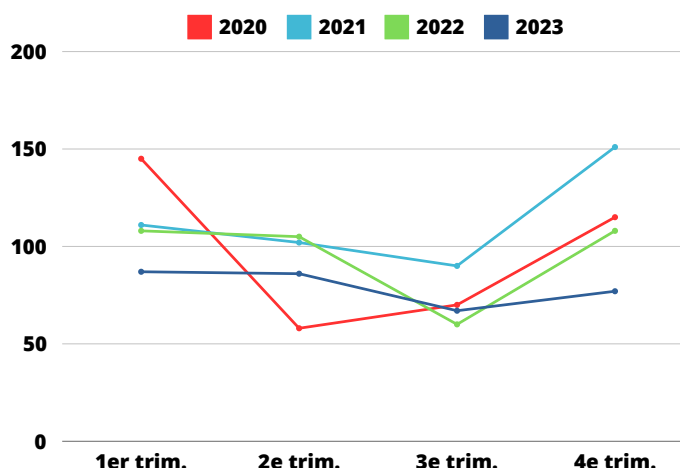
La progression des signalements en 2021 a vraisemblablement augmenté du fait de la sortie du confinement puisqu'il n'y avait pas de possibilité d'action en 2020.

Cependant une baisse est à constater en 2023 (20% de moins) depuis la mise en fonctionnement de la plateforme « histologe ». Cette diminution semblerait être liée à la difficulté pour certains publics d'utiliser le numérique.

Il est également constaté une saisonnalité du signalement dont le nombre accroît chaque année pour le 1er et le 4ème trimestre. Les difficultés financières pour régler les dépenses énergétiques peut être l'un des facteurs de dégradation des logements.

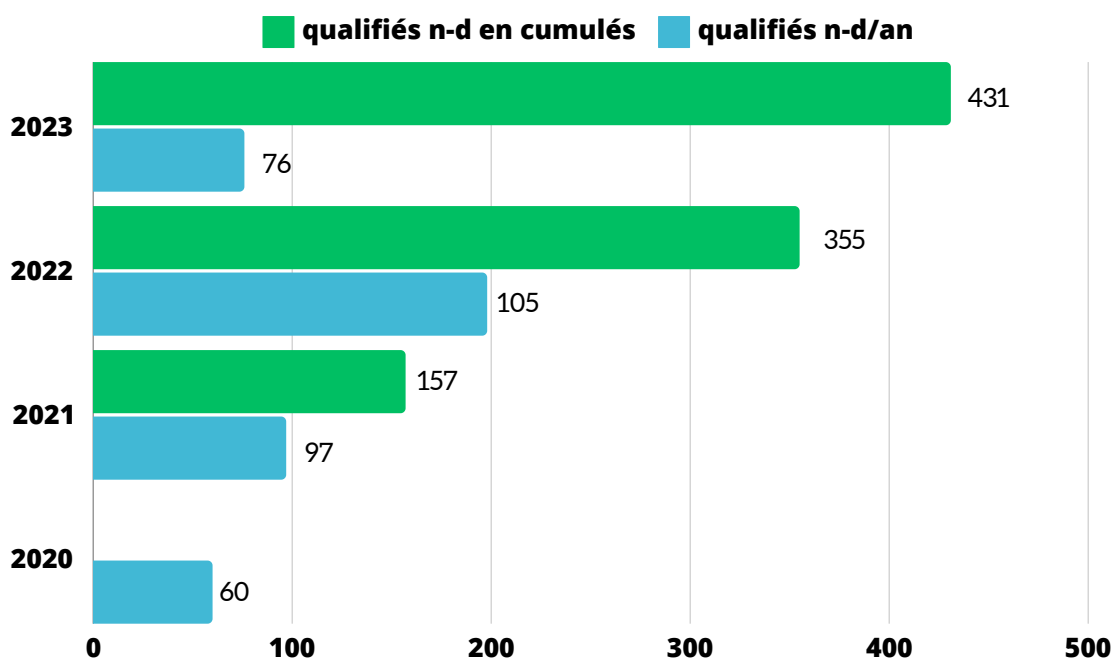


Evolution des signalements entre 2020 et 2023



La qualification des logements dégradés

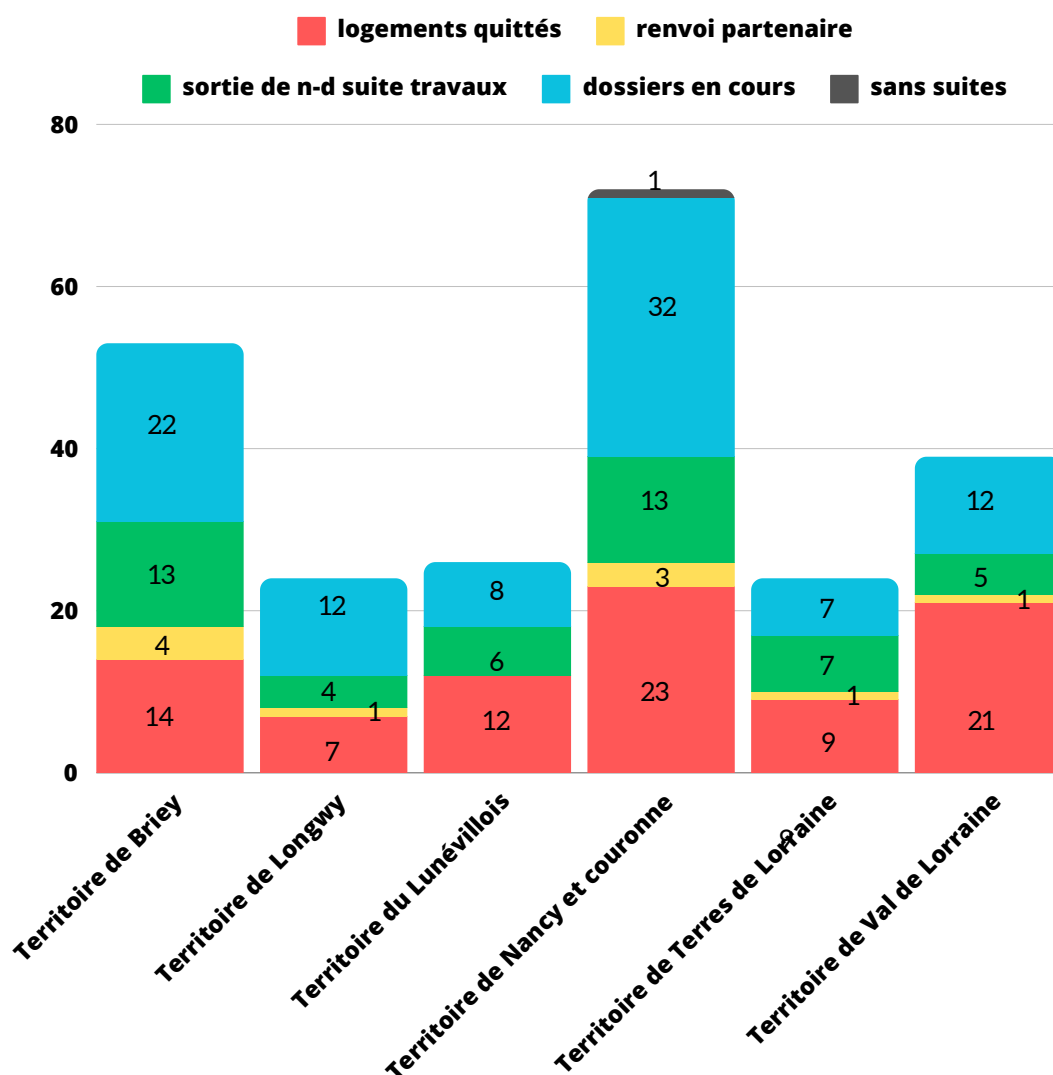
Evolution du nombre de logements non-décents



La crise sanitaire de 2020 a stoppé les visites des logements entre mars 2020 et septembre 2020. Une reprise des contrôles s'est faite progressivement dès la rentrée de septembre 2020, ce qui explique le faible nombre de logements qualifiés sur cette année. Une progression des qualifications est constatée sur les deux années suivantes, soit 37% de plus pour 2021 et 40% pour 2022.

En 2023, la baisse des visites de logement se matérialise par une baisse du nombre des signalements.

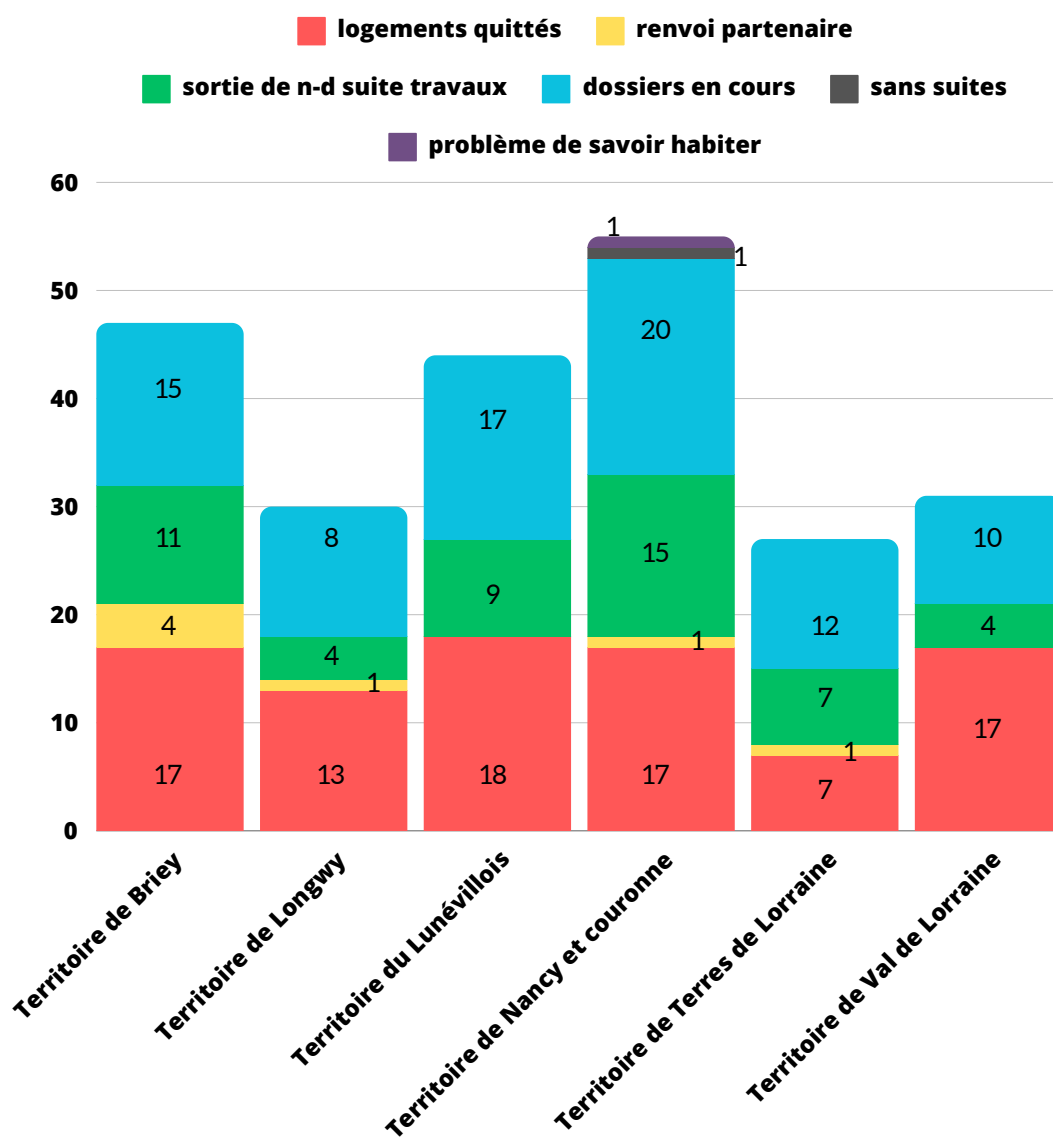
Situations suivies par territoires entre 2020 et 2022



Le nombre de qualifications de logements non-décents sur le territoire de Briey résultent en partie de la location de logements anciens qui ne pouvant être vendus sont mis en location sans forcément être rénovés par manque de moyen des propriétaires. L'éco-appart d'Homécourt œuvre également sur le sujet en mobilisant les partenaires afin d'apporter des informations aux familles et aux bailleurs, cela peut également expliquer une meilleure connaissance de cette thématique sur ce territoire.

Le faible nombre de logements sortis suite travaux s'expliquent en partie par le graphique « remise en conformité ».

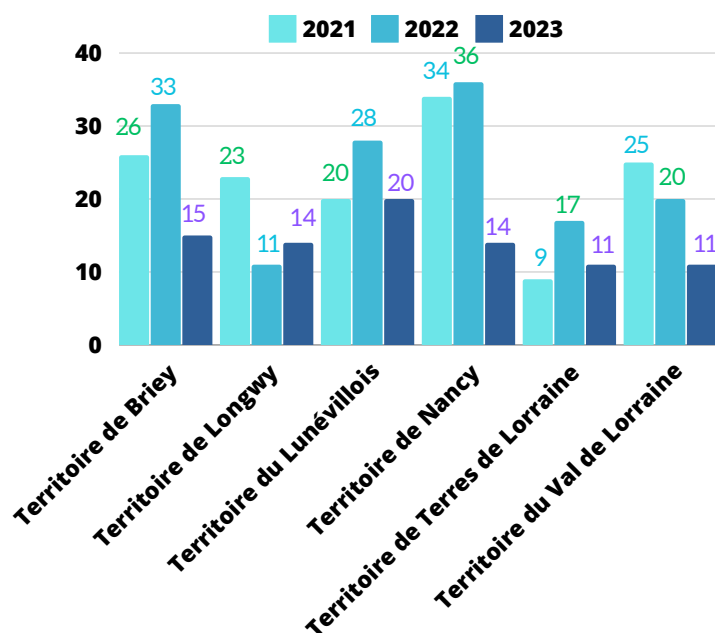
Situations suivies par territoires entre 2021 et 2023



La diminution des signalements entraîne une diminution des dossiers en cours pour la qualification des logements.

Zoom sur les contrôles de décence depuis la sortie de la crise sanitaire

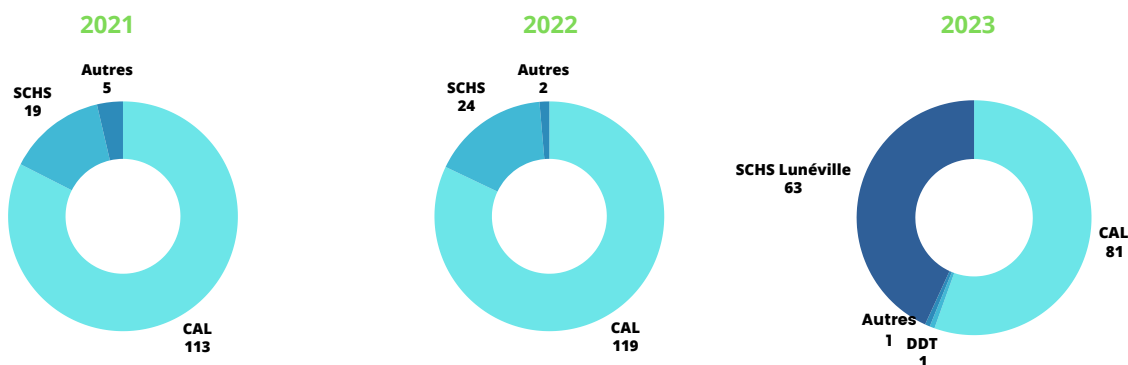
Nombre de contrôles par territoire



En Meurthe-et-Moselle, les Schs* de Lunéville et Nancy prennent en charge les signalements de non-décence sur leur commune. La Caisse d'Allocations Familiales s'occupe des signalements pour lesquels une aide au logement sociale ou familiale est versée. Elle mandate son opérateur le Cal-Soliha pour effectuer les visites.

*SCHS : Service Communale d'Hygiène et de Santé

Nombre de contrôles par opérateurs



Le Cal-Soliha54 a réalisé 82,5% des contrôles en 2021, 82,1% en 2022 et 95,2% en 2023.

La part des contrôles réalisés par les deux SCHS* du département est de 13% en 2021 et de 16,5% en 2022.

Il y a une différence dans les signalements des SCHS (dont les résultats ont été obtenus en leur demandant directement) par rapport aux années passées du fait que les signalements pour lesquels ils sont compétents n'étaient pas forcément enregistrés sur l'observatoire du mal logement (OMALLOG).

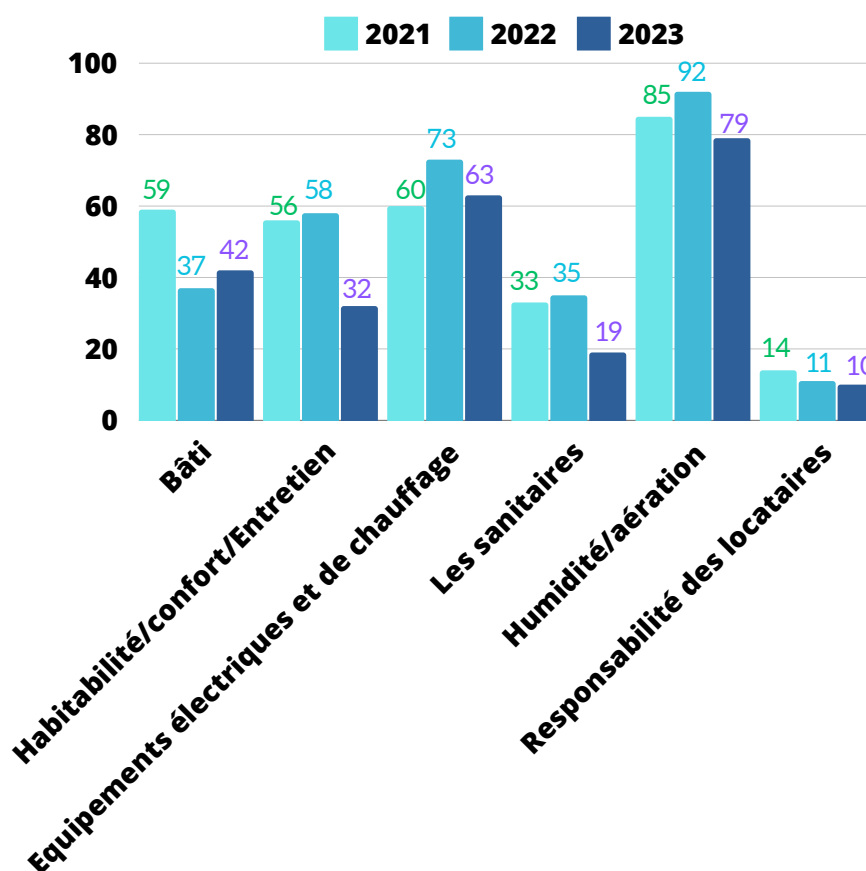
Lors des visites de qualification, l'opérateur invite le bailleur à se rendre disponible. Cette organisation permet aux deux parties (bailleur et locataire) présentes d'obtenir des conseils sur les droits et devoirs de chacun si nécessaire. Une médiation peut également être utile dans certains cas.

Le professionnel peut être amené à visiter le logement soit pour :

- qualifier le logement, lorsque la Caf est saisie par le locataire bénéficiaire d'une aide au logement social ou familial
- vérifier la remise en conformité du logement après travaux, y compris pour les logements ayant été qualifiés par d'autres partenaires (police municipale, SCHS par exemple)

Zoom sur les désordres constatés entre 2021 et 2023

Répartition par critères de décence



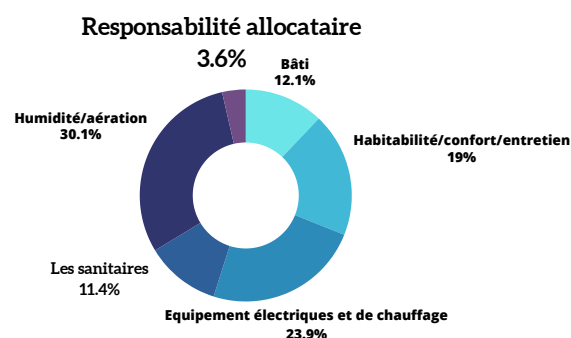
La non-décence due à un mauvais usage du logement représente 4,7% des dossiers en 2021, 3,5% en 2022 et de 4,08% en 2023.

Les désordres les plus représentés dans les dossiers des logements non décents en 2023 sont :

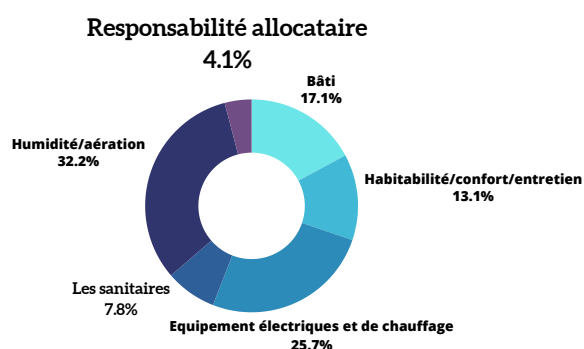
- l'humidité/l'aération pour 90,36% des dossiers ;
- les équipements électriques/chauffage pour 72,28 % des dossiers.

Ces problématiques peuvent expliquer l'augmentation saisonnière des signalements sur le dernier trimestre de chaque année (tableau "évolution des signalements entre 2020 et 2023")

2022

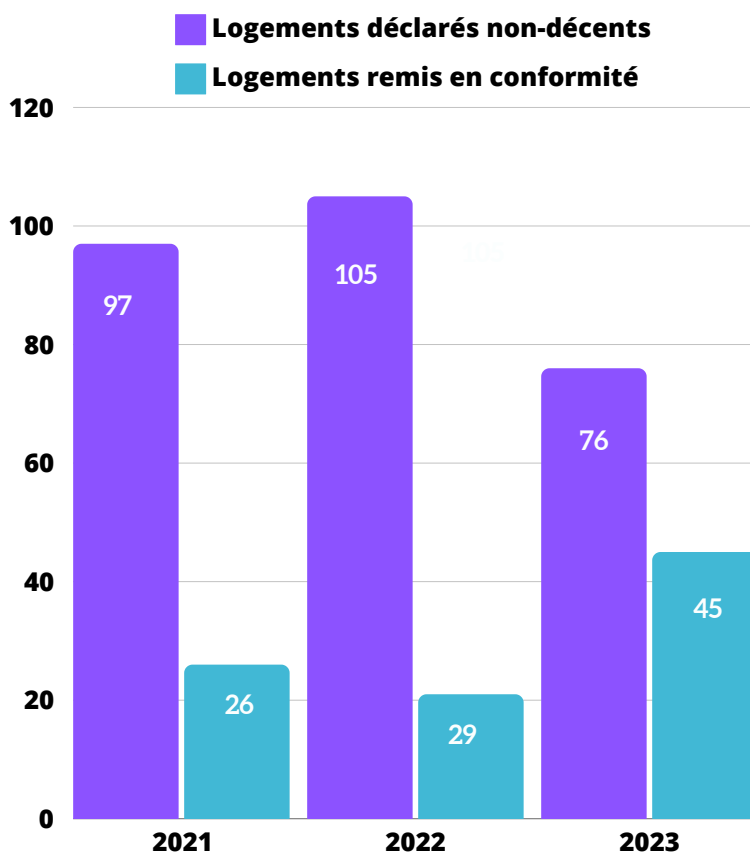


2023



La remise en conformité des logements

Nombre de logements remis en conformité



Le faible taux de logements remis en conformité entre 2021 et 2022 s'explique par :

- la pénurie de matériaux
- le manque de disponibilité des entreprises
- l'augmentation du prix des matériaux

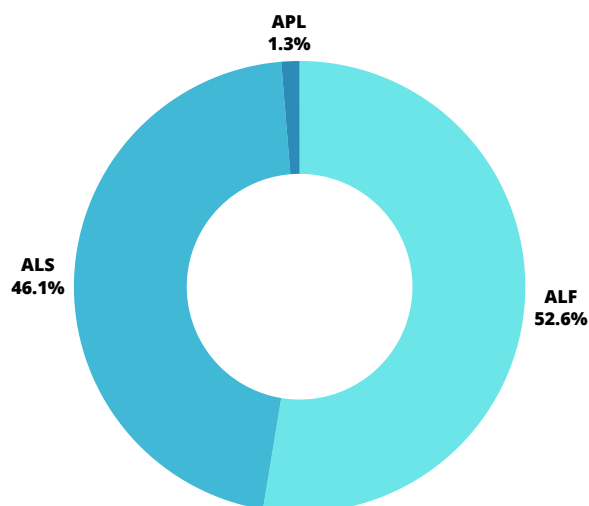
Les logements quittés ne sont peut être pas forcément remis en étant par la suite, c'est un point qu'il serait intéressant d'exploiter sur les années à venir.

Pour 2023 la tendance s'est inversée puisque nous avons 45 logements sortis de la non-décence après travaux. Il est bien entendu que cela concerne des signalements qui peuvent être antérieur à 2023 (nous avons constaté que 6 logements déclarés non décents en 2023 ont remis en conformité sur la même année).

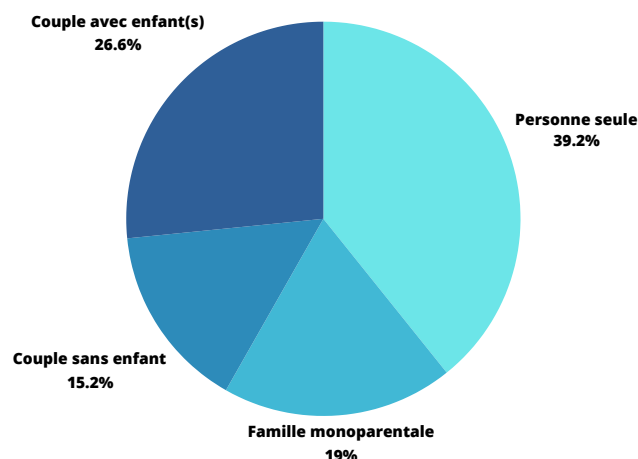
Le public en 2022 et 2023

LES CHIFFRES 2022

Répartition des signalements par type d'aide au logement



Composition des foyers

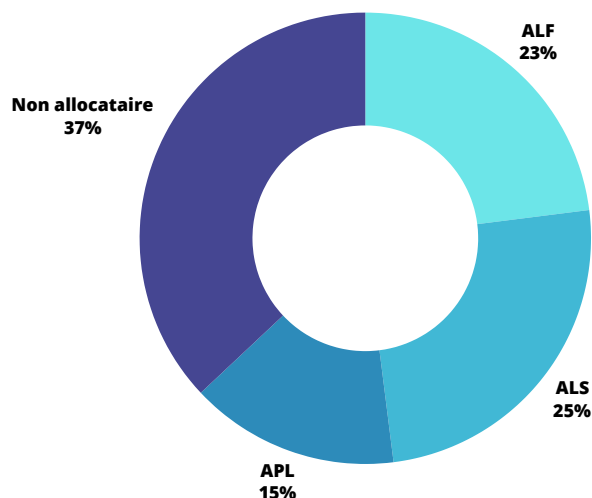


46% des logements signalés concerne des familles avec enfants (y compris des familles monoparentales).

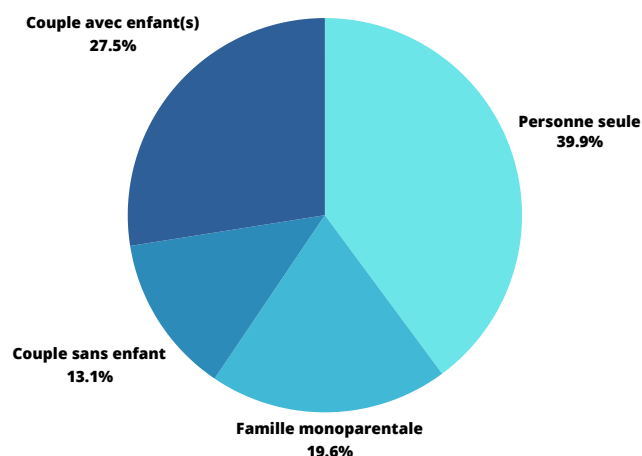
Il serait intéressant d'affiner l'analyse en recherchant la part des ménages bénéficiant de minimas sociaux par rapport à l'ensemble des signalements

LES CHIFFRES 2023

Répartition des signalements par type d'aide au logement



Composition des foyers

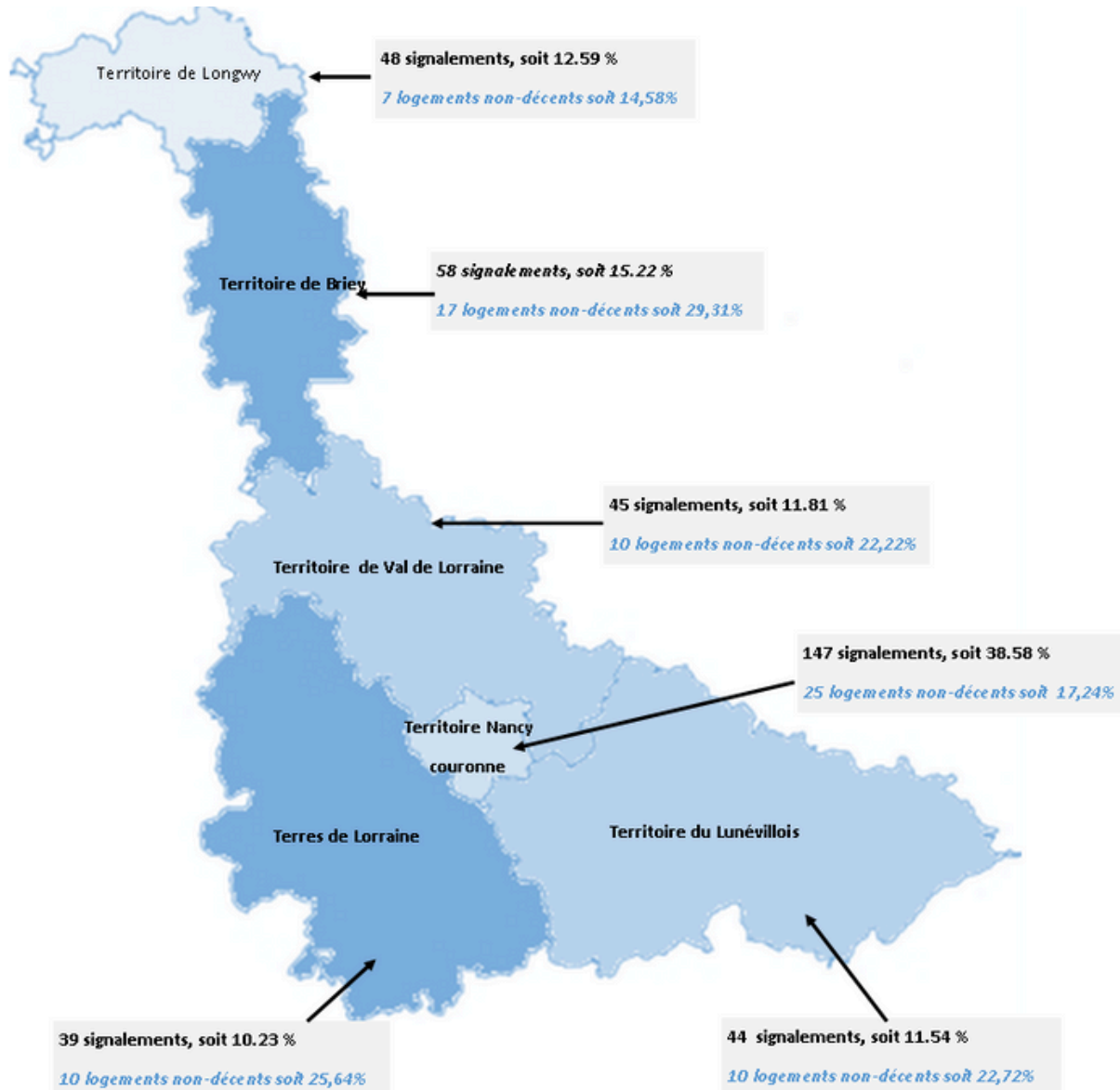


Les bénéficiaires d'une aide au logement sont potentiellement plus touchés par le mal logement.

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

TERRITOIRES : DU SIGNALEMENT À LA NON-DÉCENCE 2022 & 2023

Part des logements signalés et qualifiés par territoire au 31 décembre 2022



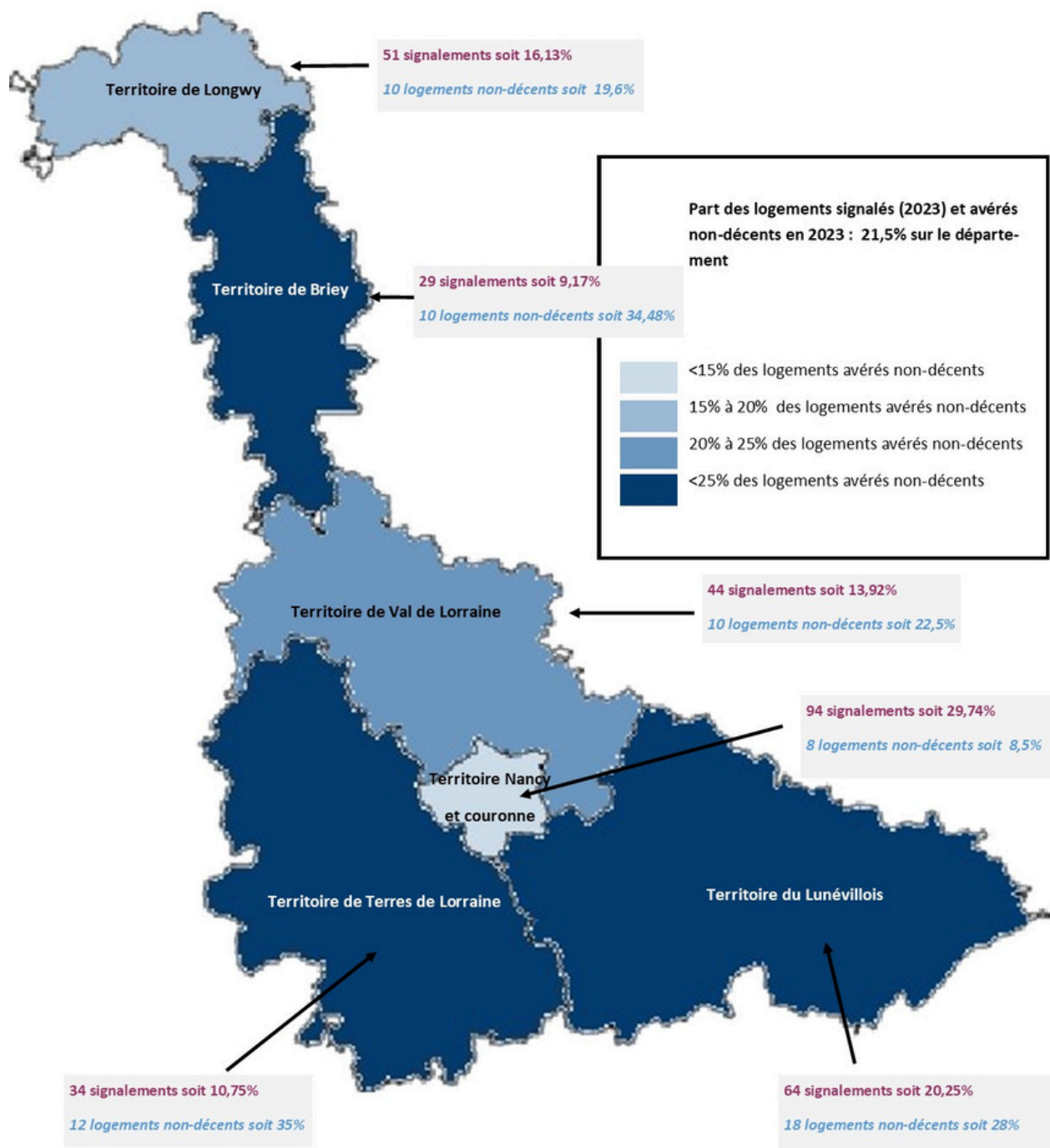
Les actions déployées, par la Métropole du Grand Nancy, depuis plusieurs années comme les Programmes d'Intérêts Généraux (PIG) les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) mais également le dispositif "logement d'abord", expliquent très certainement le faible taux de logements constatés en non-décents.

Concernant le territoire de Longwy, le contrat de ville de l'agglomération 2015-2022 dont l'un des piliers majeurs est le cadre de vie et le renouvellement urbain, explique très certainement le faible taux de logements qualifiés de non-décents, pour autant, compte-tenu des difficultés socio économiques, il serait intéressant de s'attarder sur ce territoire.

Pour les autres territoires, le phénomène est encore important, la tendance devrait s'améliorer puisque 3 collectivités ont déployé le dispositif "permis de louer" : la communauté de communes du Bassin de Pompey en septembre 2021, la ville de Toul en juin 2022 et la ville de St Max en septembre 2022.

Il est important de déployer une communication sur les moyens proposés pour lutter contre le mal logement comme les éco-apparts notamment, et se rapprocher des communautés de communes dans le cadre des CTG (Convention Territoriale de Gestion).

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



Actions menées en 2023

LA PREVENTION



Création d'un support de communication à destination des bailleurs



Participation à des matinales sur la thématique du mal logement



Création de documents supports



Accompagnement des collectivités ayant mis en place le permis de louer : 2 réunions et 5 conventions signées pour permettre l'échange de données



Création de la page d'une page accessible à tout public sur le site **OMALLOG**- (anciennement LHIND) Informations sur le mal logement à destination de tout public

Actions à mener en 2024

- Centralisation des signalements vers la plateforme "HISTOLOGE"
- Enquête à développer sur les logements quittés sans travaux réalisés
- Enquête à développer sur l'accompagnement ou non des familles pour se reloger
- Développement de la communication autour du mal logement et des dispositifs mis en place sur le département

