

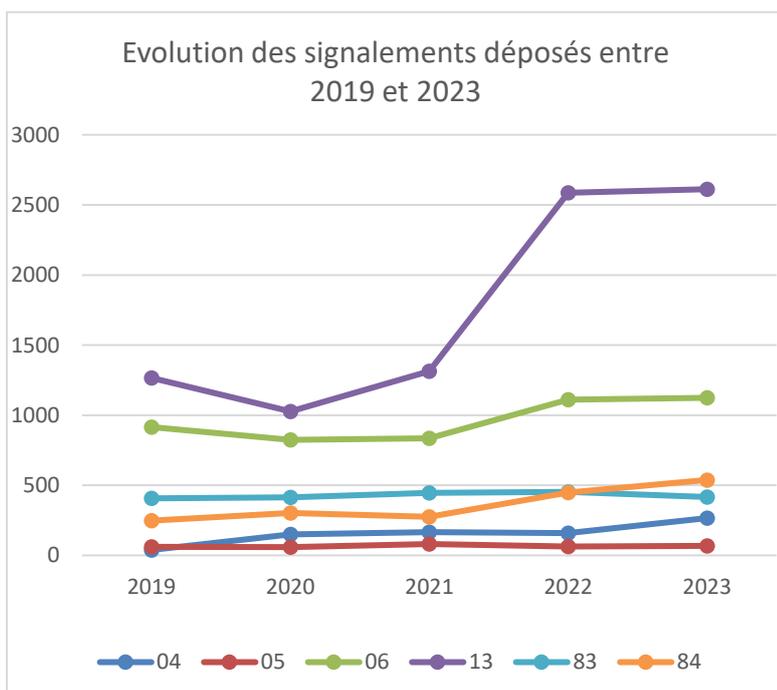
SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE DES SIGNALEMENTS DE MAL-LOGEMENT DÉPOSÉS EN 2023 EN PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

Le mal-logement concerne aujourd'hui en France plus de 4 millions de personnes, dont 2 millions vivant dans des logements privés de confort. Juridiquement, le mal-logement se retrouve à travers plusieurs notions (non-décence, insalubrité, indignité), et différentes procédures impliquant une multiplicité d'acteurs.

En vue de simplifier les démarches des ménages, une plateforme numérique de signalement, [Histologe](#), accessible à l'ensemble des acteurs à l'échelle d'un territoire, a été déployée sur une partie du territoire national. En 2023, quatre départements de Provence-Alpes-Côte d'Azur utilisaient cet outil de signalement en ligne : les Bouches-du-Rhône, les Alpes de Haute-Provence et les Alpes-Maritimes ; le Vaucluse a également rejoint cette plateforme le 01^{er} août 2023. Les Hautes-Alpes et le Var ont conservé une procédure de dépôt et de suivi spécifique.

Une étude a donc été réalisée à partir de ces données départementales pour quantifier et qualifier les signalements relatifs aux logements potentiellement non-décents, insalubres ou indignes, déposés en 2023 en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette démarche de connaissance a été réalisée en parallèle d'entretiens et d'un groupe de travail avec les DDT(M), et aboutira à une collaboration avec l'ARHLM en vue d'améliorer la prise en charge de ces situations dans le parc social, et de les limiter à terme.

DES SIGNALEMENTS EN LÈGÈRE AUGMENTATION

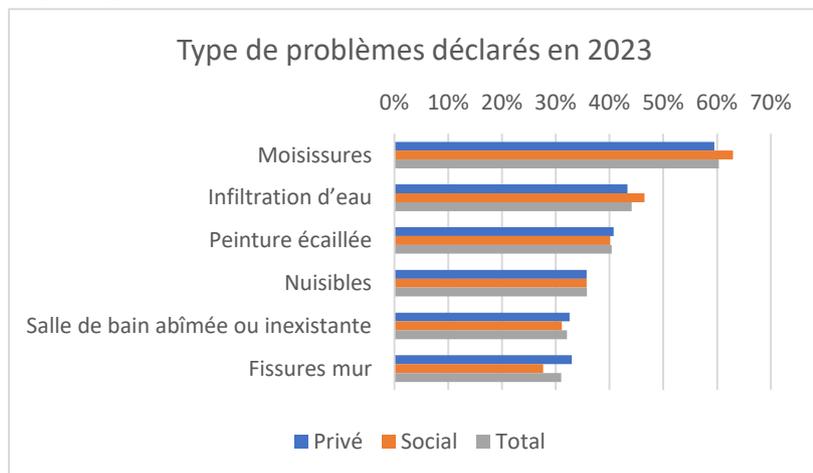


En 2023, 5 025 signalements ont été déposés en Provence-Alpes-Côte d'Azur : 3 730 pour le parc privé, 1 231 pour le parc social (25 %) et 64 pour les organismes en charge de logements intermédiaires ou de logements accompagnés.

Depuis 2019, outre l'impact de la pandémie de COVID plus ou moins marqué selon les territoires, les signalements augmentent dans l'ensemble des départements, de façon variable.

DES SIGNALEMENTS GLOBALEMENT DOCUMENTES, ET SOUVENT LIES AUX MOISSURES ET INFILTRATIONS D'EAU

24 % des signalements enregistrés en 2023 hors Hautes-Alpes et Var ont été effectués par une personne autre que l'occupant du logement. Les locataires du parc social ont davantage signalé eux-mêmes leur situation : 16% ont vu leur signalement déposé par un tiers ; 26 % dans le parc privé.



Comme pour les signalements déposés en 2022, le nombre de problèmes déclarés reste limité (7 en moyenne), et concerne majoritairement de la moisissure et des infiltrations d'eau, davantage signalés dans le parc social.

Les ménages déposant un signalement sur Histologe apportent majoritairement des éléments en vue de

caractériser leur situation : 86 % des signalements des Bouches-du-Rhône et des Alpes-Maritimes comportent des documents et/ou photographies, 76 % dans les Alpes de Haute-Provence. Un signalement en comportait en moyenne 6 : 1,6 document et 4,5 photos.

Toujours via Histologe, 3 % des signalants en 2023 indiquent avoir déposé un préavis de départ. Toutefois, 51% déclarent avoir effectué une demande de relogement, soient 2 090 ménages : 1 450 du parc privé, 599 du parc social, 41 pour les organismes de type intermédiation locative et amélioration de l'habitat.

DES CLOTURES SOUVENT POUR TRAVAUX OU DEPART DE L'OCCUPANT

Suite au dépôt d'un signalement, le chef de file (souvent la DDT) instruit le dossier, sollicite ses partenaires (mairie, ARS, bailleur social...) en fonction des troubles identifiés pour échanges et/ou intervention, puis clôture le signalement sur la base des éléments apportés quant à la résolution du problème.

Dans le parc privé, une visite du logement signalé peut être effectuée par la CAF, la mairie, l'ARS (selon les cas et les conventions locales), qui fera un retour voire interviendra avant d'en informer la DDT. Un tiers permet ainsi une qualification objective des troubles.

Dans le parc social, les signalements s'inscrivent à l'inverse dans un circuit fermé : les bailleurs sociaux prennent en charge le signalement, effectuent parfois les visites, et demandent la clôture du signalement. Aucun tiers n'intervient dans le dossier.

Aux dates d'extraction, 52 % des signalements étaient en cours et 38 % clos. Très peu étaient refusés (3.2 %).

Les signalements du parc social sont davantage clôturés par rapport à ceux du parc privé. Pour exemple, dans les Bouches-du-Rhône, 28 % des signalements du parc privé étaient clos, 45 % dans le parc social. Dans le Var, on relevait la fermeture de 100 % des signalements du parc social, contre 26 % dans le parc privé. Seule exception : les Hautes-Alpes, où la clôture concerne un tiers des signalements du parc privé, mais 20 % de ceux du parc social.

Sur les trois départements disposant d’Histologe sur l’année complète et le Var (4 418 signalements), 40 % des signalements étaient clôturés, majoritairement pour des travaux faits ou en cours, puis en raison du départ de l’occupant, et pour abandon de la procédure. 232 signalements clos n’ont pas de motif spécifique précisé.

EN PROPORTION, DES LOGEMENTS PRIVÉS UN PEU PLUS SIGNALÉS QUE CEUX DU PARC SOCIAL

Les signalements s’étendent chaque année à de nouvelles communes. Ainsi, en 2023, 422 communes en Provence-Alpes-Côte d’Azur étaient concernées (44,6 % des communes du territoire), contre 413 en 2022. Des disparités apparaissent toutefois entre les départements : 4 communes sur 5 dans les Bouches-du-Rhône sont touchées contre une sur 5 dans les Hautes-Alpes.

Marseille puis Nice restent les villes avec le plus de logements signalés, que ce soit en 2023 ou pour la période 2019 à 2022, sur l’ensemble des parcs ou sur le seul parc privé ou social.

En rapportant les signalements déposés en 2023 au parc de logements de chaque commune, Marseille dénombre 7.1 signalements pour 1 000 logements, Nice 4.7 ‰. D’autres communes présentent des taux plus importants, comme Mallemort-du-Comtat (74.2 ‰), Manosque (17.7 ‰), Miramas (12.8 ‰), la moyenne régionale étant de 4.5 ‰.

Nombre et proportion des signalements déposés en 2023 par type de parc

	Nombre de signalements pour 1 000 logements locatifs sociaux	Nombre de signalements pour 1 000 logements locatifs privés	Total pour 1 000 logements locatifs du parc
Alpes de Haute-Provence	4,5	10,9	8,6
Hautes-Alpes	0,6	3,8	2,5
Alpes-Maritimes	4	10,9	4,4
Bouches-du-Rhône	4,6	6,3	5,7
Var	0,7	2,4	1,9
Vaucluse	3,8	5,1	4,6
Provence-Alpes-Côte d’Azur	3,7	5	4,5

Pour rappel, les Hautes-Alpes et le Var ne disposent pas d’Histologe, mais d’un mode de recueil spécifique des signalements qui doit nuancer la comparaison interdépartementale.

Les logements locatifs privés, qui représentent environ 67 % du parc global étudié présentement, ont été signalés en 2023 à hauteur de 4,5 pour 1 000 ; le parc locatif social à hauteur de 3,7 pour 1 000. Si le parc privé reste le plus signalé en proportion, force est de constater dans certains départements que la proportion du parc social n’est pas si éloignée de celle du parc privé ou de celle du parc total.

SUITES DONNEES A CETTE ETUDE

Lors de cette étude, les bailleurs sociaux les plus concernés par ces signalements, en nombre ou en proportion de signalements par rapport au parc de logements gérés, ont été identifiés.

Un groupe de travail va ainsi être mis en place par la DREAL Provence-Alpes-Côte d'Azur au premier semestre 2025, réunissant ces bailleurs sociaux et l'ARHLM PACA&Corse, en vue de dresser un état des lieux des problématiques et des solutions mises en œuvre ou à mettre en œuvre pour traiter au mieux ces situations de mal-logement, et les prévenir. Les Directions Départementales des Territoires, en charge du suivi de cette thématique, seront associées au besoin et, a minima, informées tout au long de ces échanges.

Une nouvelle étude sera également menée sur les signalements déposés en 2024. Un suivi de cohorte sera réalisé en complément sur les signalements 2023, afin d'analyser leur traitement (sous réserve des possibilités techniques).

Comment signaler une situation de mal-logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur ?

Pour les logements situés dans les Alpes de Haute-Provence, Alpes-Maritimes, Bouches-du-Rhône et Vaucluse : <https://histologe.beta.gouv.fr/signalement>

Pour ceux situés dans les Hautes-Alpes : la fiche de signalement à remplir est disponible via <https://www.hautes-alpes.gouv.fr/index.php/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire.-construction-et-logement/Habitat-Logement/La-lutte-contre-l-habitat-indigne-et-la-precarite-energetique/Agir-contre-l-habitat-indigne-et-la-precarite-energetique-dans-les-Hautes-Alpes/Agir-contre-l-habitat-indigne-et-la-precarite-energetique-dans-les-Hautes-Alpes> . Elle doit être envoyée à l'ADIL05.

Pour ceux situés dans le Var : la fiche à remplir ainsi que les possibilités de contact sont disponibles sur <https://www.var.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Habitat-logement/Habitat-indigne/Habitat-indigne-signalier-un-logement-insalubre-ou-indecents-dans-le-Var> .

Attention : vous devez au préalable avoir pris contact avec votre propriétaire ou agence afin de lui demander d'intervenir pour résoudre les problèmes rencontrés.