



Infos DAL 54

Bulletin de l'association « Droit au Logement - Nancy »
N° 96 - juillet 2020

Jeudi 2 juillet 2020, de 14 h à 17 h

Une permanence du DAL54

La permanence est à peine ouverte quand se présente **Marie**, accompagnée de l'une de ses filles. Elle vient de recevoir la décision du Tribunal constatant la résiliation de bail pour impayés et autorisant l'expulsion. Marie ne comprend pas pourquoi le Tribunal n'a pas validé sa proposition d'apurement de la dette, alors qu'outre le salaire de son mari, elle pourrait bénéficier du soutien financier de ses trois enfants engagés militaires, et d'une aide d'Action Logement. DAL54 cherche à joindre le bailleur « social » par téléphone. Un répondeur vocal renvoie systématiquement au site Internet ! Il faut ruser pour obtenir un interlocuteur physique. Après un long exposé « pédagogique » sur le traitement des impayés locatifs, il accepte de nous passer la personne qui suit le dossier. Pas de chance, elle est absente cet après-midi. Notre interlocuteur s'engage à lui demander de rappeler Marie au plus tôt. DAL54 rédige un courrier pour soutenir la demande de Marie.



Entre temps, **Smaïn** a poussé la porte de la permanence. Il est locataire du parc privé et s'acquitte régulièrement de son loyer. Mais son propriétaire refuse de lui faire des quittances. De plus, il lui a adressé un rappel de charges sur deux ans, sans fournir de justificatifs. Smaïn veut bien payer, mais à un rythme compatible avec sa petite retraite. Pour faire pression, le propriétaire a signalé un impayé à la CAF, qui menace de suspendre les aides au logement... Lors de la précédente visite, DAL54 a adressé un courrier au propriétaire pour rechercher un accord. Face à l'obstination du bailleur, DAL54 aide Smaïn à saisir la commission de conciliation (sorte de prud'homme des rapports locatifs), et l'invite à revenir prochainement si une procédure d'impayés était engagée.

Pour respecter la distanciation physique et la confidentialité, **Marie-Jeanne** a dû attendre dans le couloir avant de pouvoir exposer sa situation. Suite à une agression à son domicile par un inconnu, Marie-Jeanne est accueillie dans un centre d'hébergement. Celui-ci veut l'orienter vers une résidence-autonomie. Marie-Jeanne préférerait un logement indépendant, éventuellement une co-location. DAL54 lui donne les coordonnées d'« Habitat et Humanisme » et d'« Un toit partagé ».

Il est déjà 16 h. DAL54 téléphone à **Fatoumata** pour avoir de ses nouvelles. Victime de violence conjugale, Fatoumata est en centre d'hébergement. DAL54 l'a aidée à constituer une demande de logement social. Le Centre d'hébergement a évoqué la possibilité d'un relogement...

Un coup d'œil aux mails. Une association amie « **Un toit pour les migrants** » informe DAL54 des perspectives de relogement d'une famille albanaise qu'il lui a adressée.

La **Fédération DAL** fait part d'une demi-bonne nouvelle : s'il ne prolonge pas la trêve hivernale, le Ministre du Logement s'engage à adresser une circulaire aux Préfets pour éviter toute expulsion locative ou toute sortie d'hébergement sans relogement (cf. page 3). L'information est confirmée par un message d'une autre association amie « **SiToitLien** », qui agit contre l'habitat dégradé.

DAL54 adresse un message de soutien à un **collectif d'habitants d'un quartier de Nancy** qui agit pour faire valoir leurs droits face aux menaces de démolition portées par l'Office et la Métropole.

17 h. Les bénévoles du DAL54 ferment le local et se donnent rendez-vous pour la semaine prochaine, pour une nouvelle permanence, de nouvelles rencontres, de nouvelles interventions...

PS : Suite aux interventions de DAL54, les bailleurs de Marie et de Smaïn ont accepté un étalement des remboursements des impayés.



rencontre



et la



A sa demande, DAL54 a été reçu par les directions générales de « Meurthe et Moselle Habitat », office public rattaché au Conseil départemental et de la « Société Lorraine d'Habitat », société privée rattachée au Groupe Action Logement.

L'essentiel des échanges a porté sur la prévention des expulsions locatives, l'accès au logement social et la production de logements adaptés.

MMH et SLH partagent l'analyse du DAL selon laquelle la crise économique et sociale, issue de la crise sanitaire, risque d'entraîner une forte hausse des impayés de loyers.

Les deux organismes indiquent avoir engagé des démarches proactives, en prenant contact avec les ménages fragiles, dès le premier retard de paiement du loyer, en proposant un report d'échéance et/ou un étalement du remboursement de l'impayé, et en accompagnant les ménages pour mobiliser les aides ouvertes par la CAF, Action Logement ou le FSL.

MMH précise que lorsque la régularisation annuelle des charges est favorable au locataire, le remboursement est immédiat. Les charges exceptionnelles liées au COVID ne seront pas facturées aux locataires.

SLH insiste sur le traitement individualisé des situations.

DAL54 réitère sa demande pour qu'aucune expulsion locative ne soit mise en œuvre en 2020.



DAL54 attire l'attention des deux bailleurs sur la nécessité d'accélérer le traitement de demandes de logement notamment pour les ménages mal logés, menacés d'expulsion, ou sous préavis de résiliation de bail dans la parc privé. Les deux offices s'engagent à examiner attentivement les demandes individuelles qui leur seront soumises.

Enfin DAL54 évoque la nécessité de relancer la production de logements adaptés pour répondre aux besoins des ménages à composition ou mode de vie atypique. Les deux organismes affirment être ouverts à cette question, mais soulignent les difficultés de production de tels logements (absence de foncier ; délais de production, alors que les demandes sont souvent urgentes...).

A l'issue de ces rencontres, les deux bailleurs confirment leur ouverture. DAL54 ne manquera pas de les solliciter autant que nécessaire.



Dans un courrier daté du 11 juin, l'UD-CGT a interpellé les bailleurs sociaux présents en Meurthe & Moselle :

« A la sortie de la crise sanitaire du COVID 19, des mesures s'imposent en matière de paiement des loyers, la situation très difficile de nombre de locataires des offices HLM de Meurthe et Moselle l'exige.

(...)

Des mesures d'aides doivent être définies en faveur des familles sur le poste des dépenses de logement, un des plus importants pour les foyers.

Pour le logement social, pour prévenir une situation tendue et la menace de multiples expulsions, des mesures particulières doivent être prises. Il faut éviter une explosion des impayés et des situations sociales inextricables qui ne manqueraient pas d'avoir des répercussions en matière exemple de Protection de l'Enfance.

L'Union Départementale CGT de Meurthe et Moselle demande que les offices HLM du Département décident des mesures suivantes :

- Suspension des loyers de Mars, Avril et de Mai en tenant compte de la situation des familles qui ont eu à faire face à des pertes de pouvoir d'achat consécutives à l'augmentation des denrées alimentaires et (ou) au chômage partiel.
- Mise en place et accès facilité à un système d'échelonnement des loyers impayés
- Prolongement de la trêve hivernale jusqu'en Avril 2021
- Assouplissement du calendrier des régularisations de charges. Ceux parmi les locataires qui devraient bénéficier d'une régularisation positive, devraient voir leur versement anticipé.
- Report à moyen terme des dates fatidiques relatives aux contentieux d'avant crise entre locataires et bailleurs
- Augmentation des disponibilités des fonds solidarité logement gérés par les collectivités locales, notamment celle de la Métropole du Grand Nancy. »

Du coté de l'Etat...

***Pas de remises à la rue
« sèches »***

Dans une instruction datée du 2 juillet 2020, le Ministre du Logement « réaffirme le principe de non-remise à la rue sèche ».

Tout en refusant de prolonger la trêve hivernale, le Ministre rappelle que « la situation sanitaire reste préoccupante et qu'une vigilance particulière est nécessaire dans les prochains mois, avec la persistance de clusters et le risque de rebond épidémique ». Il invite les préfets à « agir avec discernement » et « à assortir tout concours de la force publique à une proposition de relogement effective et adaptée à l'occupant dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement ».

Par ailleurs, « les places exceptionnelles d'hébergement ouvertes pendant la trêve hivernale et la crise sanitaire devront être maintenues tant que des solutions alternatives ne seront pas trouvées ».

Cette position est donc en deçà des demandes des associations qui interviennent auprès des ménages mal-logés, menacés d'expulsion ou sans logement qui exigent la prolongation de la trêve hivernale et le renforcement des dispositifs d'aide aux impayés de loyers.

DAL54 restera vigilant pour qu'aucune expulsion ne soit réalisée en 2020.



Marché immobilier à Nancy

*Tout va bien ...
pour eux !!!*



Dans son édition du 4 juillet 2020, le journal « Le Monde » consacre un article au marché immobilier à Nancy. En voici, ci-dessous quelques passages :

« Des transactions en hausse, des prix qui décollent : la capitale des ducs de Lorraine jouit ces dernières années d'un marché immobilier des plus florissants. En cinq ans, les prix médians des appartements à Nancy ont ainsi augmenté de 9,4 % et celui des maisons de 12,4 %, d'après le Baromètre des Notaires de France.

(...)

Dans la métropole, les perspectives de rendement sont considérables. « Avec un studio acheté 70 000 euros et loué 410 euros toutes charges comprises, on obtient une rentabilité brute de plus de 7 % », indique Boris Marchand, directeur de l'agence immobilière Nestenn, à Nancy.

La démarche est tout aussi juteuse dans l'immobilier neuf, avec des niveaux de rentabilité brute autour des 4 % avant application de la réduction d'impôt liée au dispositif d'investissement locatif dit Pinel.

(...). »

Le bonheur des investisseurs fait le malheur des locataires !!!



Droit au Logement – DAL54

17 rue Drouin, 54000 Nancy

03.83.30.31.32

association-droit-au-logement@orange.fr

Permanences :

Les 1^{er} et 3^{ème} jeudis du mois, de 14 h à 17 h,
au 17 rue Drouin à Nancy.

Les 2^{ème} et 4^{ème} jeudis du mois, de 14 h à 17 h,
à la Pagode, allée de Marken à Vandoeuvre.