



Infos DAL 54

Bulletin de l'association « Droit au Logement - Nancy »
N° 108 - juillet 2022

Expulsion locative...

Quand l'Office s'acharne....

Patricia* est locataire de l'Office Public de l'Habitat de Lunéville à Baccarat. Coup sur coup, elle perd le bénéfice de l'allocation adulte handicapé (AAH) et passe au Revenu de Solidarité Active (RSA), soit une diminution de revenu de 300 € et sa fille prend un logement indépendant. Le logement qu'elle occupe devient trop grand et surtout trop cher... elle se retrouve en impayé de loyer.

L'Office engage une procédure d'expulsion. Patricia, malgré ses faibles ressources reprend le paiement du loyer et respecte le plan d'apurement de la dette fixé par le juge. Le versement de l'APL est rétabli.

Parallèlement, elle dépose une demande logement auprès des différents organismes HLM de Meurthe et Moselle et même des Vosges. Mais notre région est en déficit de petits logements et sa demande reste sans réponse.

Malgré ces gestes de bonne volonté, et en violation flagrante avec la Charte départementale de prévention des expulsions qu'il a signée, l'Office poursuit la procédure et un commandement de quitter les lieux a récemment été notifié à Patricia. Elle angoisse craignant une expulsion prochaine.



Avec le soutien des services sociaux et du DAL54, Patricia a saisi la Commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) pour freiner la procédure d'expulsion et la commission DALO pour accélérer son relogement. Elle est à ce jour sans réponse de ces instances !

* Le prénom a été modifié.

Témoignages

Quand la MSA fait du zèle...

La famille D est locataire d'un logement de 60 m² dans le parc privé, dont le loyer est compatible avec ses faibles revenus. La famille s'agrandit, avec dernièrement, la naissance d'un 5^{ème} enfant.

Or les normes imposent, pour cette composition familiale un logement de 61 m². Il manque 1 m² !



Aussitôt, la MSA suspend le versement de l'APL !

Avec le soutien des services sociaux et du DAL54, la famille conteste la décision en faisant valoir que la réglementation prévoit la possibilité de dérogation pour une période de 2 ans.

Suite à ces interventions, le versement de l'APL a été rétabli !

Transfert de bail

Suite à son divorce, Samuel* s'installe chez sa mère, locataire HLM.

Quand celle-ci repart au pays, Samuel demande le transfert de bail à son nom. L'organisme HLM refuse et exige que Samuel suive la procédure complète de demande de logement social.

Avec l'appui du DAL54, Samuel fait valoir l'article 14 de la loi 89-462 qui prévoit le transfert de bail dans une telle situation.

L'organisme rechigne, mais après plusieurs échanges de mails, finit par accepter le transfert de bail.



Ukraine Solidarité ?



La guerre en Ukraine a suscité, paraît-il, un magnifique élan de solidarité dans notre pays. Mais pas chez tout le monde !

Sasha* est ukrainienne. Elle est hébergée chez son gendre à Nancy. Celui-ci souhaite lui permettre d'accéder à un logement autonome et a repéré un studio vacant mis à la location par le syndic de son immeuble.

Il propose donc à l'agence immobilière d'une part de se porter garant du paiement du loyer (il affiche un revenu mensuel de 7000 €) et de verser 6 mois de loyer d'avance. De quoi rassurer tout propriétaire normal !

Mais l'agence Rizzon refuse d'attribuer le logement à Sasha au motif que celle-ci ne dispose pas de revenus personnels.

Avec l'appui du DAL, le gendre de Sasha a saisi les services de l'Etat pour débloquer la situation.

A ce jour, le studio est toujours vacant...

• Les prénoms ont été modifiés.

Nancy, un marché immobilier dynamique

« Des transactions fluides et des prix accessibles, malgré une hausse ces deux dernières années, l'ancienne capitale du duché de Lorraine dispose d'un marché locatif très actif, un atout pour les investisseurs. »

Nancy ne se résume pas à la place Stanislas et aux bords de Meurthe. La ville est aussi l'un des grands pôles universitaires français, car nombre d'établissements supérieurs (facultés de droit, lettres, médecine, architecture, Ecole des mines...) y sont implantés. Chaque année, beaucoup d'étudiants cherchent à s'y loger, le marché locatif y est donc très dynamique et la rentabilité encore intéressante.

Le cœur de ville, qui intègre l'hypercentre ancien et ses abords de part et d'autre de la voie ferrée, concentre la demande locative. Privilégiez les studios de 20 à 30 m² ou les petits deux-pièces dans la vieille ville, et les surfaces un peu plus grandes pour ses abords.

A l'intérieur des quatre portes qui marquent les limites de l'hypercentre, une petite surface en bon état vaut autour de 3 000 € le m². *« Certains biens rénovés et avec de belles prestations frôlent les 3 500 € le m² aujourd'hui »,* constate Paulo da Costa, gérant du Century 21 d'Haussonville. Loués en parfait état, les studios rapportent entre 350 et 400 € par mois et les deux-pièces de 450 à 500 € par mois. Attention, la concurrence est rude entre acheteurs, car ce secteur concentre les recherches.

Pour avoir un choix un peu plus vaste, et payer moins cher, reportez-vous sur le campus Artem, dont la cote a grimpé depuis que la ligne de tramway le dessert. *« Ce quartier est en plein rajeunissement et se transforme à toute vitesse. Il séduit les jeunes locataires »,* confie Claude Didier, directeur des agences Stéphane Plaza. Les trois-pièces de 50 m² environ se vendent entre 130 000 et 140 000 €. Une fois remis en état, ils se louent entre 600 et 650 € par mois à un étudiant ou à un jeune actif.

Ce type de biens est également parfait pour les investisseurs qui cherchent à doper leur rendement, car un trois-pièces à Artem rapporte autour de 750 € par mois s'il est loué en colocation à deux étudiants. Si votre objectif est de maximiser votre rentabilité locative, vous pouvez même opter pour un 4 pièces dans ce secteur. Ils se trouvent entre 180 000 et 190 000 € pour 90 m² et chacune des trois chambres se louera meublée entre 350 et 400 € par mois.

Attention à proposer un logement de bon standing et à ne pas acheter trop cher. Car aujourd'hui la cote de ce type de biens a grimpé. *« Nous avons de plus en plus d'investisseurs à la recherche de grande surface à proposer en colocation »,* remarque Boris Marchand, directeur de l'agence Nestenn.

Bon à savoir : d'ici à la fin de l'année 2023, un grand complexe thermal et un pôle aquatique sortiront de terre en plein cœur d'Artem, à côté du parc Sainte-Marie. Ce qui devrait contribuer à renforcer l'attractivité touristique de ce quartier et donc permettre de louer des appartements ou chambres en meublé touristique pendant les périodes de vacances universitaires.

Les prix ont grimpé un peu partout à Nancy ces cinq dernières années, mais deux quartiers affichent encore un potentiel de valorisation sur le long terme.

Le premier est le large secteur aux abords de l'hôpital central et de la faculté dentaire. Entre les voies ferrées et le canal, un deux-pièces dans un immeuble du début du XX^e siècle vaut de 1 800 à 2 300 € le m², selon son état. *« Une fois rénové et au goût du jour, il se louera à un étudiant dans le secteur médical ou à des jeunes actifs qui travaillent à l'hôpital à un loyer comparable à ceux d'Artem »,* affirme Paulo da Costa.

Pour le moment, le secteur est un peu excentré et manque de petits commerces, mais l'extension du centre-ville et le développement de la ville vers la Meurthe pourrait lui profiter.

Autre secteur : celui des rives de Meurthe, où les résidences construites après 2000 avec balcon ou terrasse et parking séduisent les locataires seniors et les jeunes actifs. Un deux-pièces s'y achète entre 2 700 et 2 800 € le m² et se loue aux mêmes tarifs que ceux du centre-ville. La présence d'extérieurs et d'un ascenseur permet d'espérer une valorisation à terme, à condition d'avoir un horizon d'au moins quinze ans. »



DAL54 y était ...

France Bleu Sud Lorraine a diffusé des interviews du DAL54 le 6 et 29 juin 2022.



DAL54 était présent à l'animation initiée par SiToitLien à Vandoeuvre le 10 juin 2022, ...

... au rassemblement devant la Préfecture le 20 juin 2022, à l'occasion de la journée mondiale des réfugiés, ...



... et à la Fête des Associations de Vandoeuvre, le 3 juillet 2022.



Droit au Logement DAL54

17 rue Drouin
54000 Nancy

Permanences :

Les permanences du DAL54 sont suspendues du 8 juillet au 31 août.

Reprise des permanences au 1^{er} septembre 2022

En cas d'urgence, laissez un message au

03.83.30.31.32

ou à

association-droit-au-logement@orange.fr

www.dalnancy.fr