



Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 21 novembre 2017

Ordre du jour:

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 7 novembre 2017
2. Débat de consultation sur la problématique du Logement
- Entrevue avec un / des représentant(s) de l'Agence Immobilière Sociale
3. Divers

*

Présents: Mme Sylvie Andrich-Duval, M. Mars Di Bartolomeo remplaçant M. Frank Arndt, Mme Taina Bofferding, M. Yves Cruchten, M. Lex Delles, M. Marc Spautz remplaçant M. Félix Eischen, M. Max Hahn, M. Henri Kox, M. Claude Lamberty, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marco Schank, M. David Wagner

M. Gilles Hempel, Directeur de l'Agence Immobilière Sociale (AIS)
Mme Karin Manderscheid, vice-présidente du conseil d'administration de la
Fondation pour l'Accès au Logement

Mme Francine Cocard, de l'Administration parlementaire

Excusés: M. Frank Arndt, M. Félix Eischen

*

Présidence : M. Max Hahn, Président de la Commission

*

1. Approbation du projet de procès-verbal de la réunion du 7 novembre 2017

Le procès-verbal est approuvé sans modification.

2. Débat de consultation sur la problématique du Logement - Entrevue avec des représentants de l'Agence Immobilière Sociale

Après une brève allocution de bienvenue, M. le Président de la commission parlementaire passe la parole aux représentants de l'Agence Immobilière Sociale (AIS).

M. Hempel présente l'AIS, qui se définit comme un instrument de l'inclusion sociale par le logement. Le logement est un élément vers l'autonomie. L'AIS assure un accompagnement (avec l'aide d'intervenants externes) et un suivi par le biais de son service social. Les clients de l'AIS doivent se donner un projet en vue de leur inclusion sociale. Ils s'engagent en plus à payer un loyer plafonné au tiers de leur revenu.

L'AIS garantit aussi le paiement du loyer, que le bien est retourné dans un état irréprochable, que le propriétaire peut récupérer le bien en cas de besoin et que les propriétaires peuvent bénéficier des avantages fiscaux, vu qu'ils louent à un prix inférieur au prix du marché.

L'AIS agit sur tout le territoire du Luxembourg. Elle a commencé ses activités en 2009. Actuellement, 1.623 personnes sont logées dans 460 logements. Tous les mois, l'AIS peut ouvrir une dizaine de nouveaux logements.

L'AIS est ouverte à tout type de population vulnérable.

Depuis le début des activités de l'AIS, 55 logements ont été retournés aux propriétaires, 181 ménages ont pu quitter le système et quelques-uns ont même pu devenir propriétaires.

L'AIS ne dispose pas d'une personnalité juridique, mais dépend de la Fondation pour l'Accès au Logement. Le Ministère de la Famille et le Ministère du Logement ainsi que de plus en plus de communes et d'offices sociaux (54 communes réunies dans 12 offices sociaux) contribuent financièrement au fonctionnement de l'AIS (prise en charge de 10 emplois à plein temps et des frais administratifs; mise à disposition de locaux).

Problématiques abordées par les représentants de l'Agence immobilière Sociale

a) Le loyer plafonné à 10 euros par m²

Une nouvelle directive prévoit que le loyer demandé par les organismes de gestion locative sociale conventionnés par le Ministère du Logement ne pourra pas dépasser 10 euros par mètre carré.

L'AIS par contre, loue sur le marché privé. Depuis sa création en 2009 son intervention ne consistait pas à trouver des logements correspondant à cette prémisses des 10 euros par m². L'Agence demande aux propriétaires d'accepter une réduction du loyer en contrepartie de plusieurs garanties (voir le dépliant joint en annexe). Elle demande aussi aux locataires de contribuer au loyer pour une somme ne dépassant pas 33% de leur revenu.

Les représentants de l'AIS donnent à considérer qu'un loyer plafonné à 300 euros pour un studio de 30 m² n'est pas un élément encourageant les propriétaires à louer leur bien. Dans l'autre extrême, il est impossible de payer plusieurs milliers d'euros de loyer pour des maisons (surtout anciennes) disposant d'une grande surface d'habitation. Or, les familles nombreuses ont besoin de beaucoup d'espace.

La règle des 10 euros par mètre carré devrait cependant s'appliquer pour l'AIS à partir de 2018. L'AIS a effectivement signé une convention avec le Ministère du Logement. L'Agence craint qu'il deviendra quasiment impossible de trouver des logements pour des personnes seules ou des familles avec plusieurs enfants.

b) L'accompagnement social nécessite l'intervention humaine

L'accompagnement social est le principal facteur de réussite des projets d'inclusion sociale. Or il nécessite d'importantes ressources humaines. Les associations du secteur social sont souvent débordées, les offices sociaux ne disposent pas d'assez de main d'œuvre pour assurer un accompagnement social adapté.

c) Veiller au traitement équitable entre personnes à revenu modeste et BPI

Les ressources disponibles au niveau de la prise en charge des bénéficiaires de protection internationale (BPI) par contre sont importantes, notamment en ce qui concerne l'accompagnement social. Il faut veiller à garantir un traitement équitable de toutes les personnes qui sont à la recherche d'un logement, indépendamment de leur statut ou origine.

-> Propositions de l'AIS:

- mettre en place des organismes comme le LISKO¹ ou «Neien Ufank» pour permettre une meilleure prise en charge des demandeurs de logements autochtones;
- OU élargir les compétences du LISKO à ce niveau (pour soulager les offices sociaux);
- élargir l'effectif des associations du secteur social (exemple: la Ligue Médico-Sociale étant arrivée à la limite de ses capacités).

d) Ne pas oublier les personnes incapables de (re)prendre leur vie en main

De plus en plus de personnes sont incapables de formuler un projet de vie. Être logé à durée déterminée ne représente pas une solution à leurs problèmes (de santé, sociaux...).

-> Propositions de l'AIS:

- optimiser le fonctionnement du Fonds du Logement (au niveau des critères d'attribution);
- inciter la SNHBM à construire davantage des logements locatifs;
- créer un 3^e acteur de promotion immobilière sociale (mission: construction de logements destinés exclusivement à la location à coût modéré; conseil et soutien des communes dans la promotion immobilière sociale).

Echange de vues

Un membre du groupe parlementaire LSAP n'est pas convaincu que la mise en place d'un 3^e organisme soit la solution miracle. Il préconise que les communes s'impliquent davantage dans le logement social. L'orateur comprend cependant qu'une telle mission demande de très gros efforts aux communes. Elles sont notamment réticentes par peur de devoir gérer un parc immobilier et de s'éloigner de leurs missions principales.

M. Hempel rappelle que l'AIS gère déjà des logements sociaux appartenant à une commune. La législation sur la gestion locative sociale prévoit que l'aide publique est seulement versée quand le logement appartient à une personne privée. Quand l'appartement ou la maison

¹ Le LISKO («Lëtzebuerger Integratiouns- a Sozialkohäsiounscenter») / Centre luxembourgeois pour l'intégration et la cohésion sociale) fonctionne depuis juin 2016.

appartient à la main publique, l'AIS doit trouver d'autres moyens pour couvrir ses frais administratifs. Elle ne peut en effet pas profiter de deux subventions pour un même dossier.

Le député LSAP est d'avis qu'il faut également impliquer davantage les promoteurs privés sur base de cahiers de charges à élaborer par les promoteurs sociaux.

M. Hempel regrette que certains organismes (ex: FdL) attribuent des «points négatifs» à des candidats qui sont à la recherche d'un logement, mais qui habitent provisoirement dans un appartement de l'AIS. Ils sont de ce fait défavorisés auprès des promoteurs publics.

Rappelant que de nombreux logements sociaux sont revendus sur le marché privé et perdent donc leur «caractère social», l'AIS s'exprime fortement en faveur de davantage de logements sociaux ouverts à la seule location.

Un membre du groupe parlementaire CSV demande de quelles qualifications disposent les personnes travaillant auprès de l'AIS. M. Hempel répond qu'il s'agit pour la plupart de techniciens (tous les corps de métiers; CATP ou brevet maîtrise), qui effectuent toutes les interventions dans les logements; d'une personne chargée de la prospection de logements disponibles; d'une personne spécialisée dans les questions concernant le bâtiment et l'énergie; ainsi que de personnes effectuant des travaux de secrétariat et de comptabilité (BAC, BTS, Bachelor). L'AIS emploie aussi des travailleurs sociaux qui interviennent pour des questions touchant les dossiers des locataires ou en cas de querelles de proximité, mais qui n'assurent pas le suivi des démarches d'inclusion sociale.

Ne pourrait-on pas envisager la collaboration avec d'autres associations actives dans le domaine du logement social? L'AIS, qui dispose du statut de fondation est née d'une initiative de la «Wunnengshëllef asbl» et l'EAPN (European-Anti-Poverty-Network).

Les services sociaux déposent des demandes au nom de leurs clients, mais ne sont pas toujours à même d'assurer le suivi social en vue de veiller à la réussite de l'intégration sociale. En plus, au vu de la répartition des compétences et des ressorts géographiques, de nombreux organismes ne peuvent pas intervenir en dehors de leur secteur. Un député cite l'exemple du canton de Remich qui collabore avec plusieurs organismes afin de garantir la prise en charge des locataires. Cet exemple pourrait servir de modèle à imiter.

Que se passe-t-il si les locataires ne sont pas capables de trouver un logement au bout des trois ans? M. Hempel répond que la date limite des trois ans est abordée dès le début du contact avec un locataire potentiel. S'il s'avère que la personne est incapable de se prendre en charge, aucun contrat n'est signé.

Certaines personnes quittent leur logement social aussi avant la fin de la période des trois ans.

Si des locataires sont dans l'incapacité de se reloger, ils peuvent demander un sursis dont la durée s'écourte cependant progressivement afin d'obliger les locataires à se prendre en charge.

L'intervention d'acteurs externes à l'AIS permet un suivi social des locataires qui dépasse celui de la simple administration de leur dossier.

Un membre du groupe parlementaire LSAP souhaite avoir des précisions sur le type d'activités et de suivi qui contribuent à l'inclusion sociale. M. Hempel répond qu'il est primordial de disposer d'un contrat de travail à durée indéterminée. Il arrive que l' AIS doit aider les locataires à améliorer leur employabilité (absence de permis de conduire, connaissances linguistiques insuffisantes...) et doivent d'abord compléter leur curriculum.

Mme Manderscheid ajoute que le fait de disposer d'un logement propre et suffisamment grand, permet déjà à de nombreux locataires de réorganiser leur vie.

Un membre du groupe parlementaire CSV rend attentif au fait que les fondations comme la «Fondation pour l'Accès au Logement» peuvent obtenir des dons et des legs. Il serait donc possible pour des personnes intéressées de leur faire parvenir des fonds, sous condition que l'argent soit utilisé pour construire ou rénover des logements sociaux.

Un membre du groupe parlementaire CSV pose un certain nombre de questions, notamment concernant:

- la durée moyenne d'occupation des logements. M. Hempel répond qu'il est difficile de fournir des chiffres exactes. Il explique qu'assez peu de personnes dépassent les trois ans imposés dès le début du contrat. Actuellement environ 30 familles occupent leur logement depuis plus de 3 ans (soit moins de 10% des locataires). Un seul locataire a effectivement été expulsé (et pris en charge par l'office social), tous les autres sont finalement partis avant la dernière échéance;

- les coûts d'une nuitée: Loger une personne dans un logement de l' AIS coûte 4,99 euros par nuit au contribuable. Ce chiffre est nettement inférieur aux 100 euros que la main publique doit dépenser quand les services ont recours à une autre solution (ex. foyers);

- les listes d'attente: Elles comprennent actuellement 1.300 noms de ménages à la recherche d'un logement à prix raisonnable;

- la prise de contact par des propriétaires potentiels: En général ce sont les propriétaires qui contactent l' AIS pour mettre à la disposition de l'Agence un logement;

- la collaboration internationale: Il n'existe pas de réseau interrégional ou européen des organismes travaillant dans la gestion locative sociale, mais des rencontres ont eu lieu pour échanger des modèles de bonnes pratiques;

- les limites des capacités de l' AIS: Il est confirmé que l' AIS risque à moyen terme d'atteindre la limite de ses capacités. Pour l'instant, l' AIS est face à une offre de logements qui ne tarit pas. Elle ne dispose cependant pas du personnel lui permettant d'assurer le suivi d'un grand nombre de nouveaux locataires. Il lui faudrait donc davantage de ressources au niveau de son effectif.

3. Divers

Aucun sujet n'a été abordé sous ce point.

* * *

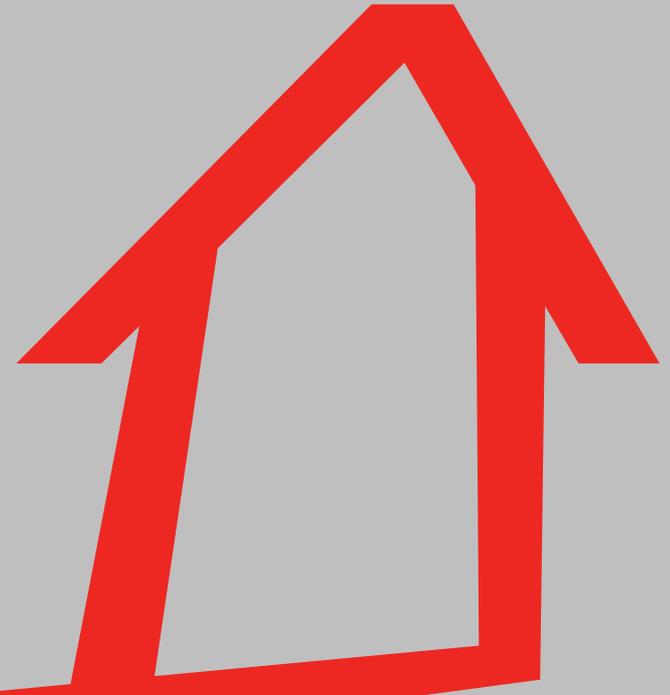
Luxembourg, le 24 novembre 2017

La Secrétaire,
Francine Cocard

Le Président de la Commission du Logement,
Max Hahn

Fondation pour l'Accès au Logement

AGENCE
IMMOBILIERE
SOCIALE



www.ais.lu

Délégation

- Mme Karin MANDERSCHIED
 - Vice-Présidente du Conseil d'Administration de la Fondation pour l'Accès au Logement
- Mr Gilles HEMPEL
 - Directeur de l'Agence Immobilière Sociale (AIS)

Programme

- Fonctionnement
- Chiffres
- Structure
- Problématiques
 - Politique des prix
 - Accompagnement social (externe)
 - Besoin de logements à durée indéterminée
- Discussion

Fonctionnement

Païement du loyer sans faute
État irréprochable du bien loué
Récupération en cas de besoin
Encadrement de l'occupant
Avantages fiscaux

Logement décent pour 3 ans

Propriétaire

AIS

Bénéficiaire

Location en dessous du „prix de marché“

Indemnité d'occupation plafonnée
(max. 1/3 du revenu total)

Logement social?

- L' AIS ne pratique pas du « logement social », mais de l' « **Inclusion sociale par le logement** »
- L'être humain et son projet de vie sont au centre de notre intérêt.
- Le logement (à coût modéré) est un véhicule vers l'autonomie.
- Tous les bénéficiaires de l' AIS sont suivis par un service social tiers avec lequel ils mettent en œuvre in projet d'inclusion sociale.

Acteur national

- Actif sur tout le territoire du GD de Luxembourg
 - Siège à Luxembourg-Hamm
 - Antenne NORD à Hosingen
 - Antenne SUD à Rodange
 - en 2018/19 : Ouverture d'une antenne EST à la Moselle
- Ouvert à tout type de population vulnérable et exclu du marché immobilier:
 - Personnes isolées; familles nombreuses/ mono-parentales; à revenu modeste; BPI; chômeurs (de longue durée); ex-détenus; ex-toxicomanes/alcooliques, victimes de violence conjugale, sans abris, victimes de la route, malades chroniques/psychique....

Statistiques

- Début de l'activité: 28.09.2009 avec 3 ETP
- Actuellement 30 ETP
- Personnes logées : **1'623**
- Parc de logements : 460 (+/- 10 nouveaux logements par mois)
- Depuis de début de l'activité:
 - Objets retournés aux propriétaires: 55
 - Ménages parties : 181 (482 personnes), dont +/- 10% sont devenus propriétaires

Structure (initiale)

**Ministère de la Famille,
de l'Intégration
et à la Grande Région**

Ministère du Logement

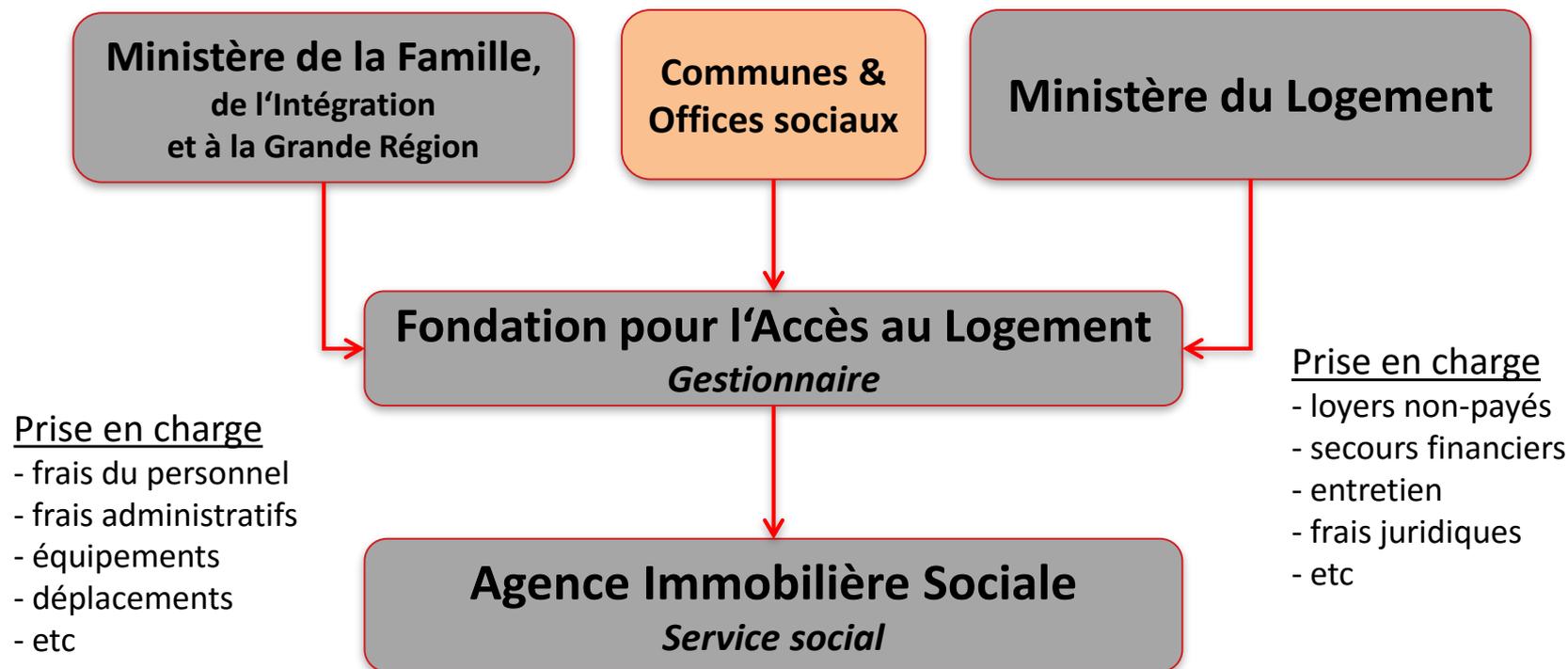
Fondation pour l'Accès au Logement
Gestionnaire

Prise en charge
- frais du personnel
- frais administratifs
- équipements
- déplacements
- etc

Prise en charge
- loyers non-payés
- secours financiers
- entretien
- frais juridiques
- etc

Agence Immobilière Sociale
Service social

Structure (actuelle)



Collaboration avec communes

Communes &
Offices sociaux

Collaboration avec **54 communes**
réunies dans 12 offices sociaux

Prise en charge de 10 ETP
soit **1/3 de l'effectif** de l' AIS
+ mise à disposition de locaux (Hosingen)



PROBLÉMATIQUES

Politique des prix

- Loyers payés aux propriétaires = Indemnités d'occupation payé par les bénéficiaires
- Base: Taux d'effort 33%
 - Loyer / Indemnité d'occupation = max. 1/3 du revenu net disponible du bénéficiaire

Loyers payés aux propriétaires

Type de logement	Chambres à coucher	Loyer maximal (hors charges)
Studio	0	500 €
Appartement/maison	1	650 €
Appartement/maison	2	770 €
Appartement/maison	3	950 €
Appartement/maison	4	1 050 €
Appartement/maison	5	1 200 €
Appartement/maison	6	1 300 €
Appartement/maison	7	1 400 €

Ce tableau fait partie intégrante de notre convention GLS (2017) avec le Ministère du Logement

Le fantôme des 10€/m2



- « Le loyer demandé par les organismes exerçant la gestion locative sociale (p.ex. Agence Immobilière Sociale) et qui sont conventionnés avec le ministère du Logement ne peut pas dépasser 10€/m².
- Que ce soit sur le marché privé ou le marché conventionné, l'on peut observer que les plafonnements de loyer sont généralement respectés. »

Loyer 10 EUR/m²

- Réalisable
 - Vieille maison ouvrière (Colonie) au sud du Luxemb.
 - +/- 100m² pour 1000€
- Non-réalisable
 - Studio de 25 m² en VdL pour 250 € (prix d'un garage)
 - Vieille ferme de 250 m² à Hupperdange pour 2500 EUR

Comparatif - AIS vs. 10€/m2

Type de logement	Chambres à coucher	Loyer AIS maximal (hors charges)	Exemple	Loyer 10€/m2
Studio	0	500 €	25 m2	250 €
Appart/maison	1	650 €	50 m2	500 €
Appart/maison	2	770 €	75 m2	750 €
Appart/maison	3	950 €	100 m2	1000 €
Appart/maison	4	1 050 €	130 m2	1300 €
Appart/maison	5	1 200 €	160 m2	1600 €
Appart/maison	6	1 300 €	180 m2	1800 €
Appart/maison	7	1 400 €	200 m2	2000 €

Conséquences si les 10€/m² nous seront imposés...

- L' AIS ne sera pratiquement plus en mesure de loger des personnes isolées et des familles monoparentales avec un ou deux petits enfants (soit la majorité des bénéficiaires des acteurs sociaux).
- L' AIS devra résilier un +/- 1/3 de ses baux, faute de financement, et faire sortir leurs occupants
- Impact et déception chez les propriétaires
 - ➔ objectif manqué du dispositif

Accompagnement social

- L'accompagnement social est le principal facteur de réussite des projets d'inclusion sociale par le logement et un argument fort auprès des propriétaires.
- Problème:
 - Ressources limitées dans le secteur social
 - Associations débordées touchant à leurs limites
 - Certains offices sociaux ne sont pas en mesure d'assurer un accompagnement social -> travail de guichet
 - Ressources disponibles surtout au niveau de l'accompagnement social des réfugiés (BPI)
 - → LSKO, Neien Ufank,....
- Situation non-équitable pour la population autochtone
- Solution/Suggestion:
 - Créer un dispositif type LSKO pour la population autochtone, resp. élargir les missions du LSKO à ce niveau (pour soulager les offices sociaux)
 - Renforcer les associations du secteur social au niveau de leur effectif

Besoin de logements

à coût modéré et à durée indéterminée



- Problématique:
 - Le dispositif AIS est une solution transitoire pour des ménages ayant la capacité (et la volonté) de devenir (à moyen terme) autonome au niveau du logement. De plus en plus de personnes n'ont plus cette capacité (situation socio-professionnel, santé, réalité du marché immobilier,...) et nécessitent des solutions de logement à durée indéterminée qui font défaut à ce jour.
- Pistes:
 - Optimiser le fonctionnement du FdL (critères d'attributions)
 - Inciter la SNHBM à faire plus le locatif
 - Créer un 3^e grand acteur de promotion immobilière sociale (nouveau projet de notre fondation ??)
 - Construction de logements propres destinés exclusivement à la location à coût modéré (« *construction d'ensembles* » – loi du 25.02.1979)
 - Conseil et soutien des communes dans la promotion immobilière sociale



MERCI

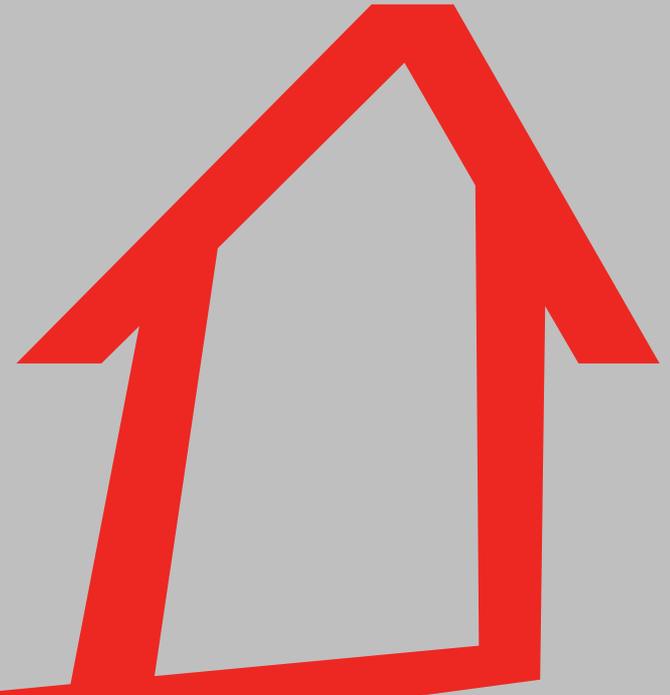


Discussion

questions & réponses

Fondation pour l'Accès au Logement

AGENCE
IMMOBILIERE
SOCIALE



www.ais.lu

Loi modifié* du 25 février 1979

- « La gestion locative sociale consiste en la location de logements appartenant à des propriétaires privés et la mise à disposition de ces logements à des ménages à faible revenu.
- La gestion locative sociale peut être exercée par les communes, les syndicats de communes, les offices sociaux, les fondations et les associations sans but lucratif ayant pour objet social la promotion du logement.
- Une participation aux frais de gestion, ne pouvant pas dépasser 100 euros par mois et par logement, est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'Etat représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions » (Art 66-3)

* modifié par la loi du 23 décembre 2016

- **Art.115**

« Sont **exempts de l'impôt** sur revenu:

- 22a. une tranche de **cinquante pour cent** des **revenus locatifs nets** provenant d'organismes conventionnés exerçants le gestion locative sociale prévus dans la loi modifié du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. »