



## CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2010-2011

---

AT/vg

### Commission du Logement

#### Procès-verbal de la réunion du 27 octobre 2010

##### ORDRE DU JOUR :

1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 29 juin 2010
2. Echange de vues avec des représentants de l'Agence immobilière sociale
3. Divers

\*

Présents : M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Félix Eischen, M. Léon Gloden, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis, M. Ben Scheuer

M. Constant Kiffer, du Ministère du Logement

Mme Isabelle Klein, M. Marc Meyers, du Ministère de la Famille et de l'Intégration

M. Albert Dondelinger, M. Gilles Hempel, M. Marco Hoffmann, M. Carlo Hourscht, Mme Caroline Ludwig, M. Klaus Schneider, de l' AIS

Mme Anne Tescher, de l'Administration parlementaire

Excusés : M. André Bauler, M. Jacques-Yves Henckes, Mme Vera Spautz

\*

Présidence : M. Marcel Oberweis, Président de la Commission

\*

## **1. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du 29 juin 2010**

Le procès-verbal du 29 juin 2010 est adopté.

## **2. Echange de vues avec des représentants de l'Agence immobilière sociale**

Les représentants de l' AIS donnent un aperçu sur le fonctionnement de l' AIS tout en faisant le bilan des activités de la première année d'existence. Pour de plus amples détails, il est renvoyé à la présentation Powerpoint reprise en annexe du présent procès-verbal.

De l'échange de vues subséquent, il y a lieu de retenir les éléments suivants :

### o Fonctionnement

L' AIS est un service de la Fondation pour l'Accès au Logement. La Fondation pour l'Accès au Logement a été instituée en 2009 par deux associations, à savoir le « Réseau luxembourgeois de lutte contre la pauvreté et l'exclusion » (en abrégé *EAPN Lëtzebuerg*) et l'association *Wunnengshëllef*.

Pour rappel, l' AIS s'est donné comme mission de mettre en place des projets d'inclusion sociale par le logement. Il ne s'agit pas seulement de mettre à disposition des logements à loyers modérés, mais les locataires s'engagent à se soumettre à un suivi social.

### o Coopération avec acteurs sociaux

L' AIS coopère avec 11 organisations afin d'assurer le volet de l'accompagnement social des projets d'inclusion par le logement. La collaboration entre le service social et l' AIS se réalise sur base d'un accord cadre entre la Fondation pour l'Accès au Logement et le gestionnaire du service social en cause. Cet accord énonce les grandes lignes du partenariat et règle la coordination entre les services professionnels lors de la mise en place et la gestion des projets d'inclusion sociale par le logement.

C'est d'ailleurs uniquement un service social qui peut introduire une demande auprès de l' AIS et non pas le demandeur du logement lui-même. C'est en général le service social ayant adressé la demande à l' AIS qui s'occupe de l'accompagnement social de cette personne. Les représentants de l' AIS soulignent que certains services sociaux ne sont pas habilités à assurer un accompagnement social en dehors de leur structure. Voilà pourquoi l' AIS coopère en général avec la Ligue médico-sociale, qui est habilitée à assurer des accompagnements sociaux externes.

Un prochain défi est d'instituer la collaboration avec les nouveaux offices sociaux des communes. L' AIS espère que ces acteurs seront disponibles pour assurer des accompagnements sociaux à long terme de ses clients.

### o Modalités de la location

L' AIS conclut des contrats d'une durée d'au moins trois ans avec les propriétaires. Le loyer ne dépasse pas un tiers du revenu disponible du locataire. L' AIS arrive en général à négocier avec les propriétaires des loyers correspondant à cette proportion. Le loyer est fixé au préalable avec le propriétaire, l' AIS ayant pris connaissance au cours de son expérience du revenu généralement disponible de sa clientèle. Un secours financier n'est que très rarement nécessaire, c'est-à-dire l' AIS ne participe en général pas au financement du loyer.

Les représentants de l'AIS confirment en outre que leurs clients payent leur loyer de manière régulière.

Quant au parc locatif, il s'agit souvent d'immeubles appartenant à des personnes âgées qui se sont établies dans une maison de retraite. Il arrive également que suite au décès du propriétaire, les héritiers offrent le logement en location à l'AIS. Ce sont donc en général des logements non occupés que l'AIS transforme en logements sociaux. Afin de pouvoir offrir des logements à loyer modéré, l'AIS offre en contrepartie des garanties aux propriétaires. Ainsi le paiement du loyer est garanti et l'AIS assure par ailleurs le contrôle et l'entretien régulier du bien immobilier.

Les logements offerts sont généralement dans un bon état. L'AIS est en mesure de faire des petits travaux de rénovation (peinture, revêtement du sol, fenêtres). Certains propriétaires sont d'accord de financer ces travaux de rénovation si l'AIS en assure la coordination. Le but n'est pas de faire des travaux de rénovation de grande envergure mais d'avoir des logements salubres où les locataires peuvent habiter en dignité.

- Critères d'attribution des logements

La population cible de l'AIS dispose d'un revenu en dessous du seuil de 1 ½ fois le salaire social minimal et doit faire face à une problématique liée au logement, telle que par exemple être sans domicile, occuper un logement trop cher ou trop petit ou encore la résiliation du bail du logement. Lors de l'attribution des logements, il est veillé à un accès aux transports publics et aux écoles.

Les demandeurs logent soit dans des structures provisoires soit dans des chambres insalubres, ceci souvent chez des marchands de sommeil. L'AIS se rend par ailleurs chez les personnes afin d'avoir un aperçu de leur situation. Afin de déterminer une exclusion liée au logement, l'AIS se réfère à une typologie élaborée par la Fédération européenne d'Associations Nationales travaillant avec les Sans-Abri (FEANTSA).

A souligner que l'AIS signale aux autorités communales tout logement insalubre et tout abus des marchands de sommeil.

- Financement de l'AIS

La convention signée entre le Ministère de la Famille et de l'Intégration, le Ministère du Logement et la Fondation pour l'Accès au Logement assure le financement public du service.

La contribution financière du Ministère du Logement est destinée à couvrir les frais juridiques, les frais d'entretien des immeubles ainsi que des frais de secours financier. Le Ministère de la Famille et de l'Intégration prend en charge les frais du personnel ainsi que les frais de fonctionnement.

Répondant à une question afférente, les représentants de l'AIS confirment que des activités commerciales de l'organisation sont théoriquement envisageables. A titre d'exemple, la rénovation de logements pourrait être une activité générant un bénéfice. Pour l'instant, l'AIS est encore trop jeune pour disposer de moyens propres et ne peut exister que par le biais des conventions avec les ministères précités.

- Demandes circulaires

Lors de l'entrevue du 9 février 2010 avec les représentants de l' AIS, les membres de la Commission avaient soulevé le problème des demandes circulaires, c'est-à-dire des demandes multiples de logements sociaux des mêmes personnes auprès de différentes institutions, telles que le Fonds du Logement, l' AIS ou différentes communes. Il a été suggéré de centraliser tous les dossiers en un seul service d'accueil afin d'éviter un double emploi. Une telle coordination des demandes permettrait également d'avoir des statistiques fiables quant au nombre réel de demandes. L'expert gouvernemental explique que cette question sera réglée dans le cadre de la réforme de la loi du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, sur laquelle le Ministère du Logement est en train de travailler. L'orateur souligne encore qu'une telle coordination ne peut être imposée et présuppose donc une volonté à participer de tous les acteurs.

- L' AIS en tant que mesure transitoire

Il est clair que l' AIS ne peut être qu'une mesure transitoire. Les projets d'inclusion sociale par le logement ont une durée de trois années. Les représentants de l' AIS sont conscients que cette durée limitée n'est pas évidente à assumer pour certains de leurs clients, puisqu'ils devront intégrer le marché immobilier traditionnel. Il faudra attendre à ce que les premiers projets de l' AIS arrivent à terme en 2012 et évaluer ensuite les premières expériences.

Les représentants de l' AIS soulignent que dans le cadre de l'accompagnement social, un travail considérable est réalisé avec les personnes (p.ex. : obligation de faire un plan d'épargne, documentation des démarches menées lors de la recherche d'un emploi, participation à des formations, inscription aux cours de langue pour les personnes étrangères) de sorte que leur situation devrait s'améliorer en général. De plus les locataires sont préparés à l'aboutissement du projet au cours de la 3<sup>e</sup> année. A noter qu'il y a également des personnes qui sont prêtes à quitter le projet avant un délais de 3 ans. Le succès de la transition ne dépend pas directement de l' AIS puisque l'accompagnement social est assuré par un acteur social.

- Demandes en attente

L' AIS a 567 demandes de logement en attente. L' AIS n'est pas en mesure d'estimer les délais d'attente puisqu'elle est tributaire du nombre et du type de logements qui lui sont offerts.

La Commission propose d'inciter les communes à faire de la publicité en vue de gagner des propriétaires mettant leur logement à disposition de l' AIS. Les représentants de l' AIS expliquent pourtant que l'organisation n'éprouve jusqu'à présent aucune difficulté à recruter des propriétaires. Il semble que sa présentation dans la presse luxembourgeoise ainsi que sa présence à la semaine nationale du logement soient suffisantes.

L' AIS ne dispose pas des ressources humaines nécessaires afin de pouvoir traiter toutes les demandes. Il n'est pas opportun de faire de la publicité auprès des propriétaires si l' AIS n'est pas en mesure d'aborder tous les dossiers. L' AIS arrive actuellement à clôturer 4 à 5 dossiers par mois. Les représentants gouvernementaux confirment à cet égard qu'un poste supplémentaire destiné à l' AIS est prévu dans le budget 2011.

- Pénurie de logements au Luxembourg ?

Un membre de la Commission souligne qu'il faut nuancer le constat de la pénurie de logements au Luxembourg. En comparaison avec d'autres pays européens, les logements au Luxembourg sont sous-occupés, c'est-à-dire que les personnes disposent en général d'une surface habitable démesurée. Cette conclusion est d'ailleurs soulevée par le Professeur Dieter Ewringmann de l'Université de Cologne dans une étude ordonnée par le Mouvement écologique en 2007. Ce qu'il faut, c'est une distribution adéquate du territoire habitable au Luxembourg. Un problème d'accès au logement persiste pourtant pour les personnes des catégories socio-économiques faibles.

- Intervention du législateur

Répondant à la Commission au sujet de la nécessité de légiférer dans le domaine du logement, les représentants de l' AIS estiment qu'une allocation de loyer serait pertinente. La réintégration au premier marché immobilier après 3 ans des clients de l' AIS n'est pas évidente et une allocation de loyer faciliterait certes l'accès de ces personnes.

L' AIS est d'avis qu'il faut renforcer le contrôle au sujet des marchands de sommeil. Il s'agit de veiller à ce que la législation existante soit réellement appliquée. Voilà un point crucial où les autorités gouvernementales et communales doivent intervenir.

L' AIS renvoie à des mesures existantes en Belgique comme par exemple des primes accordées aux propriétaires qui mettent à disposition leur bien pour le logement social ou encore des primes pour l'assainissement énergétique des logements locatifs.

- Assainissement énergétique des logements locatifs

L'expert gouvernemental explique que des personnes à revenus faibles éprouvent des difficultés à payer les frais locatifs, notamment les frais en énergie. Ces logements entraînent d'ailleurs souvent une consommation énergétique élevée puisqu'ils n'ont pas été assainis. Le Ministère de la Famille contribue au secours financier en vue de soutenir les locataires en détresse, mais la grande partie de ce secours est assurée par les offices sociaux.

Un membre de la Commission estime que l' AIS devrait intervenir auprès des propriétaires afin de les inciter à l'assainissement énergétique de leurs logements locatifs.

- Le droit au logement

Un membre de la Commission précise que dans une résolution adoptée par la Chambre des Députés en date du 1er février 2007, la Commission des Institutions et de la Révision constitutionnelle a été chargée d'étudier l'inscription du droit au logement dans la Constitution luxembourgeoise. Dans les considérants, les auteurs de cette résolution invoquent entre autres la Déclaration Universelle des Droits de l'Homme de 1948 qui prévoit dans son article 25.1. que « toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ».

La Commission des Institutions et de la Révision constitutionnelle est d'avis que le droit au logement, qui est inscrit dans les Constitutions de plusieurs Etats européens (Portugal, Espagne) peut trouver sa place dans la Constitution luxembourgeoise sous forme d'une obligation de moyens qui s'impose à l'Etat. La Commission propose le texte suivant:

« L'Etat veille à ce que toute personne puisse vivre dans un logement approprié. »

o L'avenir de l' AIS

En guise de conclusion, notons que l' AIS a fait ses preuves pendant sa première année de fonctionnement. L' organisation reste confrontée à trois éléments :

- une structure réduite du personnel ne permettant pas de traiter toutes les demandes ;
- une durée limitée à 3 ans des projets, tel qu' il est stipulé par les conventions avec les ministères en charge ;
- le recours à un acteur externe afin d' assurer l' accompagnement social et donc la coopération avec les acteurs sociaux.

Luxembourg, le 11 novembre 2010

La secrétaire,  
Anne Tescher

Le Président,  
Marcel Oberweis

**Annexe :**

Présentation Powerpoint de l' AIS



## Überblick



- Einleitung
- Funktionsweise
- Struktur
- Ergebnisse
- Schlussfolgerung
- Ausblick

27.10.2010 [www.ais.lu](http://www.ais.lu) 1

## Einleitung



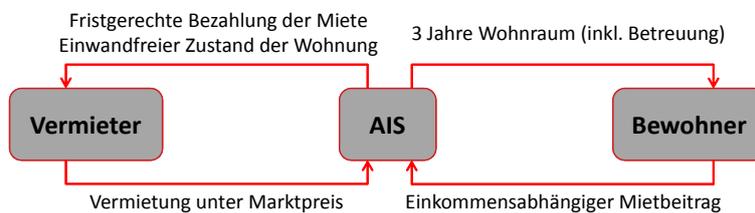
- Die Wohnungsnot in Luxemburg trifft sozial schwächere Menschen am härtesten.
- Als Antwort auf diesen Missstand wurde vor einem Jahr die AIS eröffnet (28.09.2009).
- Neben den „Epiceries Sociales“ stellt die AIS eine soziale Priorität im Regierungsprogramm der aktuellen Regierung dar.

27.10.2010

[www.ais.lu](http://www.ais.lu)

2

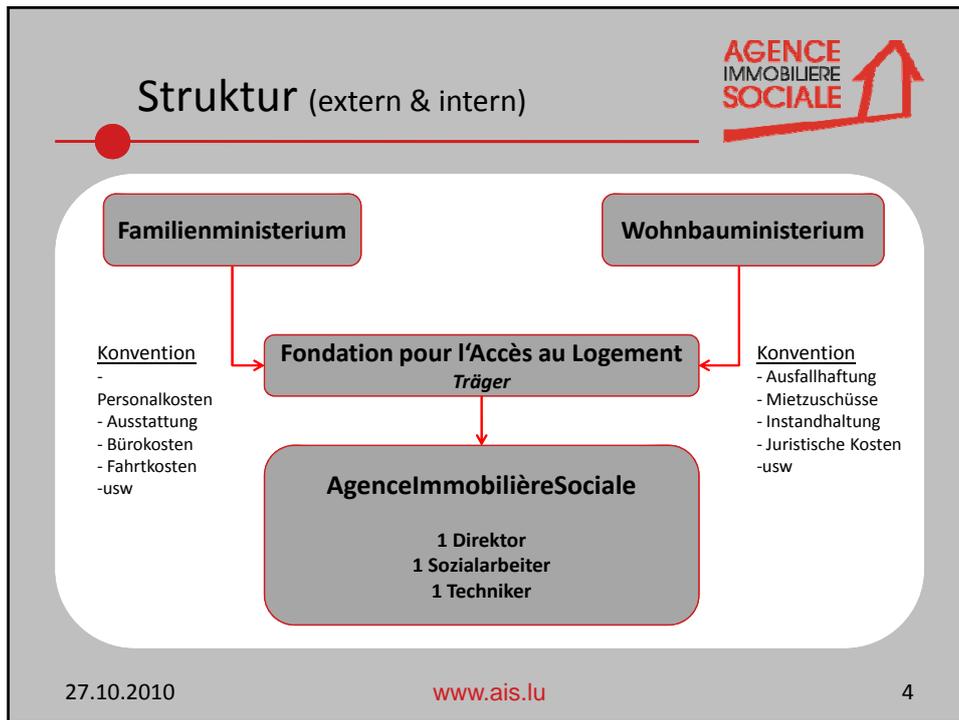
## Funktionsweise



27.10.2010

[www.ais.lu](http://www.ais.lu)

3



## Ergebnisse II (aktueller Stand)



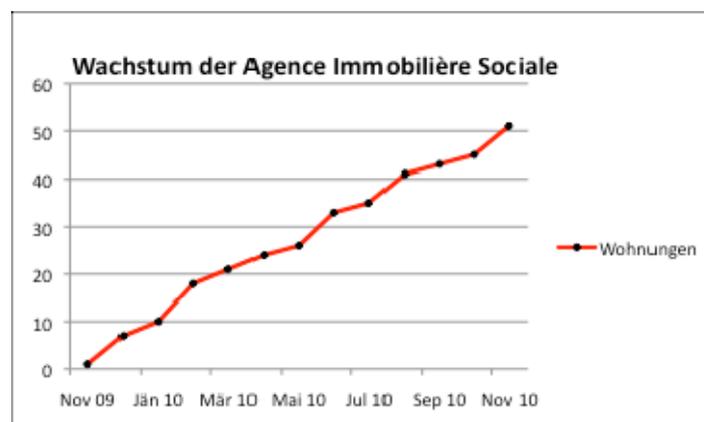
- 51 Wohnobjekte angemietet
  - 11 Einfamilienhäuser
  - 27 Wohnungen
  - 13 Studios
  
- 152 Menschen logiert, darunter 84 Kinder
  
- Kooperationen mit 11 Partnerorganisationen und Behörden (Femmes en détresse, Ligue Médico-Sociale, Stemm vun der Stooss, Interactions, Jongenheem, SCAS, OLAI,.....)

27.10.2010

[www.ais.lu](http://www.ais.lu)

6

## Ergebnisse III (Wachstum)



27.10.2010

[www.ais.lu](http://www.ais.lu)

7

## Ergebnisse IV (Erfahrungen)



- Wohnobjekte die der AIS angeboten werden, stehen größtenteils schon längere Zeit leer.
  - **Aus ungenutztem Wohnraum wird sozialer Wohnraum**
- Die AIS mietet die Wohnobjekte zu Preisen an, die für ihre Klientel erschwinglich sind.
  - **Mietzuschüsse nur in Ausnahmefällen nötig**
- Die Zahlungsmoral der Klienten der AIS ist bis dato ausgezeichnet.
  - **Bisher keine Ausfallhaftung**

27.10.2010

[www.ais.lu](http://www.ais.lu)

8

## Schlussfolgerung



### Die „Agence Immobilière Sociale“

- ist ein Konzept, das funktioniert
- wird von den Eigentümern und vom sozialen Sektor angenommen
- ist kostengünstig
- und daher ausbauwürdig.

27.10.2010

[www.ais.lu](http://www.ais.lu)

9

## Ausblick



- Übersiedlung des Sitzes der AIS nach Hamm
- Hoffen auf Vergrößerung der Personalstruktur
- Stabiles Wachstum
- Qualitätssicherung
- Etablieren neuer Kooperationen

27.10.2010 [www.ais.lu](http://www.ais.lu) 10

## Agence Immobilière Sociale



Merci

27.10.2010 [www.ais.lu](http://www.ais.lu) 11

