

CHAMBRE DES DEPUTES

Session ordinaire 2009-2010

AT/vg

Commission du Logement

Procès-verbal de la réunion du 09 février 2010

ORDRE DU JOUR :

1. Adoption du procès-verbal de la réunion du 26 janvier 2010
2. Echange de vues avec des représentants de l'Agence immobilière sociale
3. Divers

*

Présents : M. Marc Angel remplaçant M. Ben Scheuer, M. André Bauler, M. Eugène Berger, Mme Claudia Dall'Agnol, M. Félix Eischen, M. Léon Gloden, M. Jacques-Yves Henckes, M. Henri Kox, M. Marc Lies, M. Mill Majerus remplaçant M. Paul-Henri Meyers, M. Marcel Oberweis, Mme Vera Spautz

M. Gilles Hempel, M. Marco Hoffmann, M. Carlo Hourscht, de l'Agence immobilière sociale

Mme Cécile Kellens-Greisch, du Ministère de la Famille et de l'Intégration
M. Constant Kiffer, du Ministère du Logement

Mme Anne Tescher, du Greffe de la Chambre des Députés

Excusés : M. Paul-Henri Meyers, M. Ben Scheuer

*

Présidence : M. Marcel Oberweis, Président de la Commission

*

1. Adoption du procès-verbal de la réunion du 26 janvier 2010

Le procès-verbal de la réunion du 26 janvier 2010 est adopté.

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

o Présentation de l'AIS

L'AIS, inaugurée en 2009, est un instrument de lutte contre l'exclusion sociale par le logement. Sa mission principale est de rechercher et de mettre à disposition des logements adaptés aux personnes à revenus modestes souffrant également d'une problématique liée au logement.

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*.

L'AIS loue des logements pour mettre en place des projets d'inclusion sociale par le logement d'une durée maximale de trois années. Dans ce cadre, l'AIS collabore avec les offices et services sociaux du pays. En effet, ceux qui peuvent bénéficier d'un logement par le biais de l'AIS s'engagent à suivre un accompagnement par un service social. Les demandes doivent d'ailleurs être adressées à l'AIS par un service social. Suite à l'analyse des demandes, un comité s'occupe de l'attribution des différents logements.

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 travaux de l'AIS sont donc consacrés à deux volets. Afin d'assurer le volet du service technique, l'AIS emploie un ouvrier qui s'occupe de l'état des logements. Le second volet concerne l'accompagnement social. La vocation de l'AIS n'est pas d'assurer elle-même cet accompagnement, mais de l'organiser par la collaboration avec un service social. Ce volet est primordial étant donné que l'AIS se qualifie de projet d'inclusion sociale par le logement.

Les acteurs offrant un soutien aux problèmes de logement sont multiples : Caritas, Croix-Rouge, *Wunnengshëllef*, etc. Or, ces services offerts ne sont généralement pas accessibles aux personnes en détresse se trouvant en dehors des structures sociales existantes (p.ex. foyers). Ces personnes peuvent dorénavant passer par l'AIS.

o Parc locatif de l'AIS

L'AIS dispose actuellement de 50 logements et fait face à 380 demandes de location. 20 projets d'inclusion sociale par le logement ont été finalisés jusqu'à présent et 65 personnes, parmi lesquelles 36 enfants, ont trouvé un logement par le biais de l'AIS. 55 propriétaires attendent que leur bien immobilier soit loué.

L'AIS n'éprouve jusqu'à présent aucune difficulté à trouver des propriétaires prêts à mettre à disposition leur bien immobilier. Tout type d'immeuble, studios, appartements et maisons, sont offerts et l'état et l'ancienneté des logements varient fortement. 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.

L'AIS signe un bail avec le propriétaire qui s'engage pour une certaine durée. Les conditions de résiliation sont les mêmes que pour une location normale, et donc conformes à la législation sur les baux à loyer.

- Les loyers

Même si l'AIS conclut le contrat de bail, elle ne participe pas au financement des loyers. Le propriétaire du logement s'engage à demander un loyer modéré. Etant donné que les gens sont nombreux à offrir leur logement, on peut conclure que les garanties offertes par l'AIS sont de grande valeur pour les propriétaires.

Les loyers pour un studio se situent entre 400€ et 500€, pour un appartement entre 650€ et 750€ et pour une maison entre 750€ et 1100€. L'AIS veille à ce que les locataires ne dépensent pas un loyer supérieur à un tiers de leur revenu.

Les bénéficiaires des services de l'AIS sont donc obligés à assumer eux-mêmes le loyer. Si l'occupant a omis de payer le loyer pendant deux mois, son contrat est résilié. Or, un objectif de l'accompagnement social est d'anticiper des difficultés financières des ménages afin d'éviter cette résiliation. Les contacts avec les offices sociaux sont essentiels dans ce contexte, afin de connaître les difficultés des familles. Il est précisé que la résiliation du contrat n'a lieu qu'en dernier ressort. De nombreuses mesures, telles qu'une cession sur le revenu ou sur les prestations familiales, sont exploitées au préalable. Or, des échecs sont inévitables et environs 10 déguerpissements ont lieu annuellement auprès de la *Wunnengshëllef*.

Les représentants de l'AIS soulignent qu'il est important de mettre en relief l'obligation de paiement du loyer. Cette image montre qu'on ne peut pas profiter du budget public par le biais de l'AIS.

- 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.

L'idée d'une agence immobilière sociale date déjà de 2001. Dans le cadre d'une plate-forme « Logement », réunissant en grande partie des membres de la *Wunnengshëllef*, un premier projet a été élaboré. Ce projet a été repris dans ses grandes lignes par l'EAPN quelques années plus tard, soumis aux deux ministères concernés et a été finalement retenu dans le cadre des propositions budgétaires 2009. Le Conseil de Gouvernement avait demandé que les deux ministères se concertent avec les représentants de l'Inspection générale des Finances (IGF), qui avait certaines réserves face au projet, craignant notamment l'impact financier astronomique sur le budget public. Ainsi, l'IGF s'était opposée à l'introduction d'une aide au logement proprement dite, à l'instar du modèle français. Il a été retenu que, dans le cadre d'un contrat de mise à disposition, la différence entre le montant du loyer et la participation locative du bénéficiaire, appelée secours financier, soit avancée par l'AIS. L'AIS sera remboursée par l'Etat sur base d'un crédit inscrit au budget du Ministère du Logement.

Le Ministère du Logement et le Ministère de la Famille et de l'Intégration ont finalement mis au point une convention en étroite collaboration avec l'IGF. En 2010, le Ministère du Logement contribue la somme de 57.000€ au budget de l'AIS. Ce montant est destiné 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, à savoir 183.000€ pour 3 postes, ainsi que les frais de fonctionnement de la première année, à savoir 50.000€.

- L'AIS en tant que mesure transitoire

Il est clair que l'AIS ne peut être qu'une mesure transitoire. Les contrats ont une durée de trois années. Au début de chaque projet de l'AIS, de même que chez la *Wunnengshëllef*, une demande est introduite parallèlement auprès du Fonds du Logement.

Exceptionnellement, la *Wunnengshëllef* peut accorder une dérogation de 6 mois, si les personnes ont un projet sérieux en vue sur le marché immobilier.

Les représentants de l'AIS sont conscients que leur clientèle déménage souvent d'un logement social à l'autre. L'AIS espère qu'elle sert de bonne référence pour l'attribution d'un logement par le Fonds du Logement.

- Demandes circulaires

Les membres de la Commission soulèvent 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 semble nécessaire 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.

- Coopération avec les différents acteurs sociaux

Il est évident qu'une bonne coopération avec l'ensemble des acteurs sociaux est essentielle. L'AIS travaille prioritairement avec les acteurs disposant d'un réseau national comme par exemple la Croix-Rouge ou la Ligue médico-sociale, étant donné que ceci facilite la coordination à travers tout le pays. La Ligue médico-sociale assure pour l'instant la majorité des accompagnements des clients de l'AIS. Les représentants de l'AIS soulignent qu'ils n'excluent aucune collaboration avec d'autres acteurs, mais que la difficulté se situe au niveau de la durée de l'accompagnement. De nombreuses organisations ne peuvent s'engager pour un suivi d'une durée de trois ans. Or, ce suivi constant est pourtant un des objectifs principaux de l'AIS.

En ce qui concerne la collaboration avec les offices sociaux, les représentants de l'AIS signalent que ces derniers sont déjà débordés par leurs propres projets et qu'ils ne peuvent s'engager durablement pour l'AIS. De même, l'AIS ne peut contacter séparément tous les offices sociaux du pays en vue d'une éventuelle coopération. Les représentants de l'AIS proposent que ce contact se fasse par le biais du Ministère de la Famille et de l'Intégration. Ils réitèrent qu'ils sont prêts à travailler avec les offices sociaux à condition que les accompagnements soient garantis pour trois années. Les orateurs craignent d'ailleurs que la mise en vigueur de la nouvelle loi sur l'aide sociale n'entraîne des problèmes organisationnels transitoires.

Les représentants de l'AIS affirment que l'organisation des accompagnements s'avère actuellement plus compliquée que la recherche de logements adéquats. Chaque service social a ses propres priorités, et les accompagnements des projets de l'AIS ne sont pas nécessairement prioritaires.

Suite à une question afférente, le représentant du Ministère du Logement affirme que le soutien financier du Ministère du Logement destiné aux communes ne sera pas revu suite à la mise en place de l'AIS.

Répondant à un membre de la Commission, les représentants de l'AIS précisent que leur objectif n'est pas de gérer des logements sociaux. L'AIS recherche elle-même des nouveaux logements qu'elle peut offrir à sa clientèle.

La représentante du Ministère de la Famille et de l'Intégration précise que la multitude de services sociaux, travaillant chacun selon ses méthodes spécifiques dans le domaine du logement, constitue un avantage.

- Rapports avec les besoins en logements pour étudiants

Suite à une question afférente, les représentants de l'AIS affirment qu'il n'y a aucun recoupement entre l'AIS et « l'Unité Logement Etudiants » de l'Université du Luxembourg lors de la recherche de logements.

- Publicité de l'AIS

Des campagnes de sensibilisation sont prévues pour la seconde moitié de l'année 2010, ceci également dans le contexte de l'année européenne de la lutte contre la pauvreté et l'exclusion sociale. En matière de publicité, l'AIS est présente aux foires régionales ainsi que lors de la Semaine du Logement pour laquelle le Ministère du Logement met à disposition un stand gratuit.

- Intervention de l'AIS auprès des propriétaires en cas de détresse des occupants

Il est proposé que l'AIS puisse intervenir auprès d'un propriétaire au cas où les occupants se trouveraient dans l'impossibilité de payer le loyer. Ceci éviterait que les occupants en détresse doivent quitter immédiatement leur logement.

Les représentants de l'AIS expliquent que ce secours n'est pas un objectif du projet. Le représentant du Ministère du Logement précise d'ailleurs que l'accord gouvernemental prévoit la mise en place d'une allocation de loyer pour des personnes en détresse. Un projet de loi est en cours d'élaboration.

- 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.

- Garantie locative

Dans le cadre de l'AIS, aucune garantie locative n'est déposée puisque les propriétaires bénéficient de garanties alternatives.

De façon générale, les membres de la Commission soulèvent que le dépôt d'une garantie locative, c'est-à-dire l'équivalent de 3 mois de loyer, simultanément avec le versement du premier loyer ainsi que les frais de l'agence immobilière, présente un effort financier énorme pour certaines personnes.

Il est précisé à cet égard que plusieurs acteurs offrent un soutien en matière de garantie locative comme par exemple les offices sociaux ou encore le Ministère du Logement. La *Wunnengshëllef* a également mis au point un nouveau projet, en accord avec le Ministère de la Famille et de l'Intégration. La *Wunnengshëllef* se prête garante auprès d'un établissement

bancaire et les locataires peuvent rembourser progressivement la garantie locative. En cas de non-paiement, le Ministère rembourse la somme due à la *Wunnengshëllef*. C'est l'assistant social qui doit introduire une telle demande auprès du Ministère de la Famille et de l'Intégration.

Un membre de la Commission rend attentif au fait que les agences immobilières commencent à exiger pour certaines personnes des garanties de la part de l'office social.

- Bureaux de l'AIS

Les bureaux de l'AIS sont installés dans un immeuble géré par la *Wunnengshëllef* et destiné à l'habitation. Dans une lettre du bourgmestre de la Ville de Luxembourg, l'AIS est invitée à quitter ces locaux puisque cette occupation n'est pas conforme aux dispositions de la loi relative au bail à usage d'habitation du 21 septembre 2006. La *Wunnengshëllef* vient d'ailleurs de résilier le contrat de bail de l'AIS. L'AIS est à la recherche d'un nouveau local, mais le problème est que son budget de 2010 ne prévoit aucune dépense relative à un loyer. L'AIS a envoyé sa demande de local au Fonds du Logement et le représentant du Ministère informe qu'elle est en cours de traitement.

- Concurrence avec les agences immobilières

Les représentants de l'AIS estiment qu'ils ne sont pas en situation de concurrence avec les agences immobilières traditionnelles. La clientèle de l'AIS est généralement exclue du marché immobilier traditionnel. D'un autre côté, les propriétaires coopérant avec l'AIS ne veulent pas proposer leur bien sur le marché immobilier traditionnel, puisqu'ils n'y ont pas les mêmes garanties. L'AIS opère donc sur un marché à part.

Luxembourg, le 22 février 2010

La secrétaire,
Anne Tescher

Le Président,
Marcel Oberweis