

# Rapport d'activités 2018



## Déifferdeng



Ennerdaach asbl  
23 avenue Charlotte BP 132  
L- Differdange L- 4502 Differdange  
RCS : F 3710  
[www.ennerdaach.lu](http://www.ennerdaach.lu)  
29 appartements  
85 personnes logées  
303 demandes actives  
5 employés (3 ETP)  
256 membres honoraires  
22 000,- € de dons reçus  
reconnue d'utilité publique le 14 janvier 2000  
Projet en cours : Rodange, 5 appartements

## Agenda

Durant l'exercice 2018 le conseil d'administration s'est réuni 11 fois.

Nombreuses étaient les réunions auxquelles un ou plusieurs membres ont participées ; nous citons ici les entrevues les plus importantes :

- FEDAS, Fédération des Acteurs du Secteur Social au Luxembourg asbl
- Bâtiments publics
- Projet Rodange
- Présentations d'Ennerdaach en vue d'obtention de dons
- Représentation d'Ennerdaach à Urban Living et à la Semaine du Logement

Le 9 avril 2018 nous avons accueilli les réviseurs de caisse à notre siège pour y faire effectuer le contrôle comptable annuel. Le 19 avril 2018 nous nous sommes réunis avec nos membres en Assemblée Générale ordinaire.

Lors de cette Assemblée Générale, notre président et membre fondateur, **Monsieur Jos Weisgerber**, nous annonce sa démission en tant que président et administrateur de notre asbl.

C'est avec beaucoup d'émotion que l'Assemblée Générale le remercie pour 26 années d'efforts et de motivation, pour son infatigabilité à la recherche de nouvelles initiatives ainsi que pour la gestion prévoyante de Ennerdaach.

Lors de sa réunion du 23 avril 2018, le conseil d'administration a élu Monsieur Frédéric Muller président et Madame Josiane Delchambre trésorière.

Le nouveau comité avec son président d'honneur.



*De gauche à droite :*

Lucien Schmitz, membre  
Robert Wildgen, secrétaire  
Marcel De Rocco, Vice-président  
Jos Weisgerber, président d'honneur  
Josiane Delchambre, trésorière  
Frédéric Muller, président  
Absent :  
Denis Wellisch, membre

Monsieur Paul Kousmann a été coopté en date du 12 novembre 2018.

## Nouvel immeuble, projet Rodange

Après des semaines, voire des mois d'arrêt du chantier, l'architecte Weisgerber se retire du projet. En automne 2018 nous avons pu reprendre les activités sous l'égide du bureau d'architecture Frank Thoma. Depuis, les travaux avancent bien et nous sommes optimistes d'achever le gros des travaux avant les congés d'été cette année.

Les premiers usagers emménageront bien avant la Toussaint et nous avons déjà sollicité une augmentation du temps de travail des Assistantes Sociales conventionnées au Ministère de la Famille. L'immeuble à Rodange disposera de 5 appartements avec un total de 13 chambres à coucher. Le nombre d'appartements, et donc le nombre des familles à accompagner augmentera de 17 % ; c'est une augmentation significative à laquelle nous ne pouvons pas répondre avec nos ressources actuelles.



Le projet fut budgétisé à 1 820 000,- € ; acquisition et rénovation. Considérant les surfaces habitables créées de 400 m<sup>2</sup>, le prix moyen par m<sup>2</sup> s'élève à 4 550,- €. Actuellement nous avons passé des commandes pour un montant d'environ 700 000,- € sans dépasser le budget. Pour satisfaire aux revendications d'isolation thermique, nous devons augmenter l'enveloppe financière de 90 000,- €, TVA comprise. Nous avons donc demandé une augmentation de la participation étatique au Ministère du Logement qui a accepté le financement de 75 % des coûts.



Avec beaucoup de gratitude nous pouvons annoncer que l'œuvre Grande-Duchesse Charlotte intervient avec 250 000,- € dans notre projet., ce qui représente 13,7 % du budget total.

## Maisons à Differdange

L'administration des Bâtiments Public nous loue les deux maisons, 21 et 23 av Charlotte à Differdange. Un projet de mise en conformité sécuritaire et de rénovation est en route depuis avril 2015. Ceci ne nous demande guère des efforts financiers mais bien de ressources humaines.



À cause des travaux de construction de l'immeuble à côté, soit au 19, avenue Charlotte, et ceci malgré nos nombreux avertissements dès le commencement des travaux, le chemin passant à l'arrière des immeubles s'est effondré le 18 mars 2019, sans faire des blessés, heureusement. Cet incident était absolument prévisible, d'ailleurs des protections avait été appliquées aux portes et fenêtres. Le démontage et une reconstruction

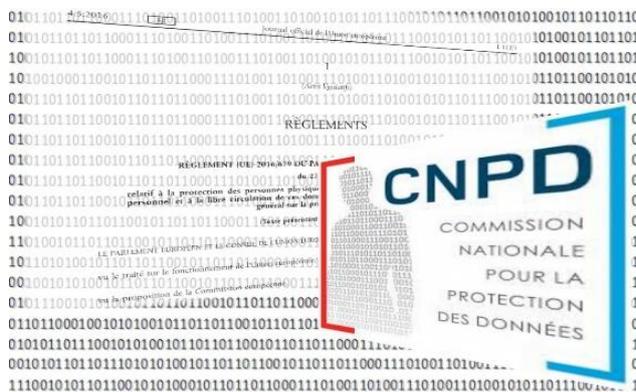


correcte n'ont pas pu se faire pour des raisons d'expertises, d'assurances et une propriété pas claire. On ne sait toujours pas à qui appartenait le mur de soutènement.

## Informatique

Durant l'année 2018 nous avons investi quelques 18 000,- € pour moderniser notre informatique. Nous remercions le Ministère de la Famille pour sa participation significative.

## Protection des Données Personnelles



Bien que nous fussions déjà conformes à l'ancienne législation et bien que la discrétion nous tienne à cœur depuis toujours, cette tâche s'est avérée complexe et nous y travaillons toujours. Dans ce domaine aussi, les efforts à prester sont plutôt chiffrables en heures de travail qu'en engagement financier.

Nous remercions le Ministère de la Famille qui a pris en charge la totalité des frais d'installation de meubles de bureau correspondant aux normes imposées.

## Projets futurs

Même si le projet Rodange absorbe beaucoup de nos ressources, nous envisageons et développons déjà des idées pour la création future de logements.

Notre **maison à Oberkorn**, le premier immeuble acquis en 1994 sans aucune aide étatique, dispose de 3 appartements. Les trois salles de bains sont confinées dans la cave ce qui nous confronte à des problèmes récurrents de ventilation. Les WC sont, comme dans beaucoup de maisons de cette époque, juxtaposés à la façade arrière et accessibles uniquement en empruntant la cage d'escalier, c'est-à-dire la partie commune. Bien que nos logements soient supposés de ne servir que durant une période définie, nous estimons que le confort de cette maison n'est plus dans l'air du temps. La modification ponctuelle du PAG, dénommée « protection » a repris notre maison dans l'inventaire des bâtiments dignes de protection. Ce PAG modifié rend tout projet d'extension ou de rénovation difficile, voire impossible.



Aucune décision n'est encore prise, mais nous pouvons déjà avancer que nous sympathisons avec l'idée de vendre cet immeuble à une famille à la recherche d'une habitation et d'investir le capital dans un nouveau projet.

Un autre projet à l'étude : notre **maison à Niederkorn**, acquise en 2000 et

renovée avec une participation du Ministère du Logement de 40 %, permettrait une extension. Un avant-projet élaboré par l'architecte Frank Thoma révèle la possibilité de construire une annexe avec quelques 7 appartements. Comme pour Oberkorn aucune décision n'est encore prise.



## Activités

Actuellement nous gérons 29 logements dans différentes maisons :

- ✚ **Ënnerdaach est propriétaire :**
  - ❖ d'une maison à 3 logements à Oberkorn, 206, avenue Charlotte,
  - ❖ d'une maison à Niederkorn comptant 7 logements,
  - ❖ de la maison Jean Heusbourg au 63, avenue de la Liberté à Differdange avec 9 logements,
  - ❖ d'une maison à Schiffflange, 101, rue de Hédange, à 2 appartements, acquise moyennant bail emphytéotique pour une durée initiale de 29 ans.

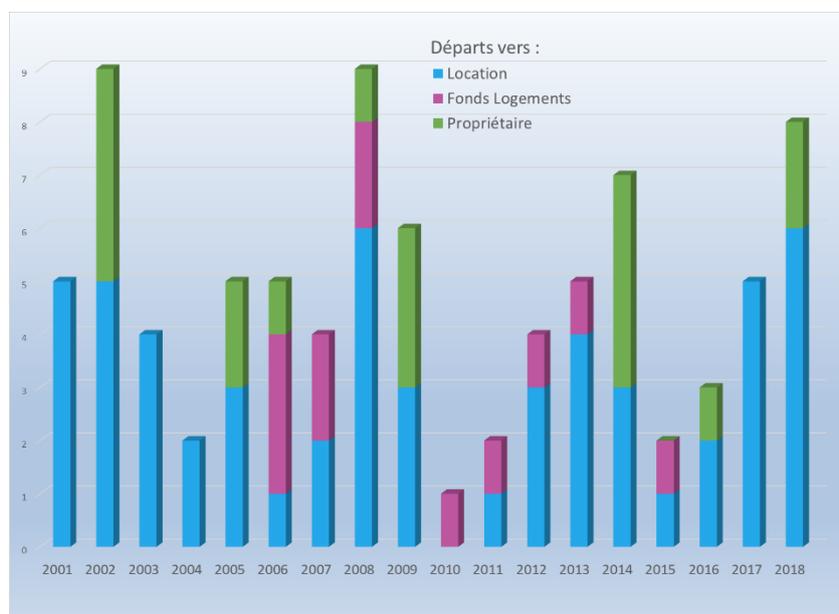


- ✚ **Ënnerdaach loue les maisons adjacentes au 21-23, avenue Charlotte à Differdange, 8 logements**

Au 31 décembre 2018, nous logions 85 personnes, ce qui correspond à 5 couples et 22 familles monoparentales. En totalité, nous avons suivi 116 personnes, soit 7 couples et 28 familles monoparentales pendant l'année 2018.

Le taux d'occupation était de 92,2 %. Comme nous accueillons nos partenaires pour une durée limitée, les déménagements sont fréquents.

Durant l'année 2018 huit familles nous ont quittés, dont 3 sont parties vivre dans leur propre logement.



Les dernières 10 années, 11 familles ont su acquérir un logement à la fin de leur contrat de partenariat. Sachant que l'acquisition d'un bien immobilier n'est pas le seul et unique critère pour juger si notre activité était bénéfique à nos usagers, nous avons établi fin 2017 une procédure objective pour évaluer, si (oui ou non) une famille a durablement amélioré sa situation durant leur séjour. Ainsi, nous avons un outil correct et adapté pour mesurer notre succès.

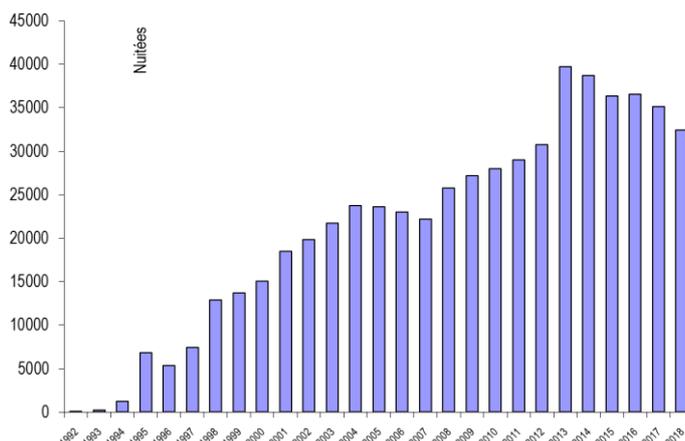
En nous basant sur cette procédure, nous pouvons annoncer que 6 des 8 familles ont clairement

amélioré leur situation durant leur séjour chez Ennerdach. Notre « taux de réussite » est donc ce 75 %. En cumulé pour les années 2017 et 2018, notre réussite est de 69 %.

## Les occupants de nos appartements

En 2018 nous comptons 32'445 nuitées. Ce nombre varie avec la composition des familles ainsi qu'en fonction du nombre des départs. À chaque départ l'appartement est rénové, ce qui implique que l'appartement reste vide durant la période nécessaire à la remise en état (voir taux d'occupation plus haut).

Evidemment, le nombre des nuitées dépend principalement du nombre des logements dont nous disposons. La réalisation rapide de notre projet à Rodange permettra une augmentation significative des nuitées.



## Durée de l'hébergement

La philosophie de notre asbl est d'aider les familles qui risquent de perdre leur logement ou qui sont logées dans des habitations insalubres. Notre aide est accordée pour une durée déterminée, le temps qu'il faut pour remédier durablement à leur situation précaire. Depuis 2016 nous limitons d'une façon générale la durée d'hébergement chez nous à 3 ans, avec une possibilité de réévaluation au terme du contrat de partenariat.

La durée moyenne de l'hébergement des usagers qui nous ont quittés en 2018 est de 4,4 ans.

## Épargne de nos protégés

La participation aux frais de logement que nos usagers payent est largement en dessous des prix du marché. Ainsi, il leur reste plus d'argent disponible. Pour que cet argent ne passe pas à la consommation, pour éviter que nos partenaires prennent « des mauvaises habitudes » et finalement pour créer une « réserve » prévoyant la fin du contrat, nous exigeons et nous encourageons une épargne régulière. Le montant de cette épargne s'oriente à la situation financière des intéressés. Pour encourager l'épargne, Ennerdaach verse une « prime de départ » à ceux qui ont respecté leur contrat de partenariat et notamment leur plan d'épargne.



A la fin de l'exercice l'épargne réalisée par nos usagers s'élève à 102 076,- €.

Quatre familles (des 8 qui nous ont quittés en 2018) ont pu bénéficier de la prime de départ. Le montant total de ces primes était de 14 602,50 €.

## Personnel

Au 31 décembre 2018 Ennerdaach occupe 5 salariés, dont 4 à temps partiel. L'équivalence « temps plein » est de 3. Quatre de ces employés (2,5 ETP) profitent d'un poste conventionné par le Ministère de la Famille.

Durant l'année 2018 nous avons engagé un ouvrier polyvalent en CDD du 14 mai 2018 au 14 octobre 2018.



Le 1er mars 2019 Monsieur Hugo Da Costa a commencé dans la même fonction dans notre association, ce qui porte le nombre de nos salariés à 6 (4 ETP). Ce poste non conventionné est entièrement à la charge de notre asbl.

## Financement

Nos activités sont possibles grâce aux cotisations et aux dons. Les indemnités d'hébergement de nos partenaires dégagent un excédent. Des activités accessoires, comme la location de garages et emplacements pour voitures contribuent également d'une façon non négligeable à la réalisation de nouveaux logements sociaux.

Grâce à l'aide et au soutien du Ministère du Logement nous profitons de la loi concernant l'aide étatique à la création de logements sociaux. Ainsi, le ministère intervient pour 75 % au frais d'acquisition et de transformation de notre maison à Rodange.

Le Ministère de la Famille intervient d'une façon significative à notre fonctionnement moyennant les postes conventionnés et en prenant en charge quasi la totalité de nos frais de fonctionnement. En plus, le Ministère de la Famille contribue à de nombreuses rénovations et acquisitions.

## L'avenir

À court terme il s'agira d'achever le projet Rodange afin d'augmenter le nombre de nos logements. Le nombre de nos usagers augmentera et nous sollicitons une augmentation de l'effectif de nos assistantes sociales.

Comme évoqué plus haut, nous songeons à des futurs projets de création de logements.

La situation économique et politique nous fait croire qu'il y aura, à court, moyen et à long terme un manque de logements sociaux et un nombre important de concitoyens obligés à vivre dans la marginalité. Malheureusement, notre activité sera encore nécessaire les années à venir. Actuellement nous comptabilisons 303 demandes recevables auxquelles nous ne savons pas donner suite.

## Remerciements

Permettez-nous de remercier ici nos nombreux donateurs, nos membres et tous ceux qui nous ont soutenus par leurs actions, bons conseils et leur démonstration d'intérêt.

Merci aux Ministères de la Famille et du Logements et à leurs collaborateurs.

Un grand Merci à l'œuvre Grande-Duchesse Charlotte pour leur énorme soutien.

Un Merci particulier à la Commune de Differdange pour leur aide rapide et efficace.

Aussi, nous remercions notre personnel qui a accompli ses tâches avec engagement et ardeur.



Robert Wildgen