



Déifferdeng

# Rapport d'activités 2020

23 avenue Charlotte  
Differdange  
BP 132 L- 4502 Differdange  
RCS : F 3710

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

Agréée par le Ministère de la Famille  
Reconnue d'utilité publique  
depuis le 14 janvier 2000

34 appartements  
115 personnes logées  
Taux d'occupation 94,8 %  
Durée d'hébergement 4,76 ans  
Taux de réussite 50 %  
> 400 demandes actives

6 employés (4 ETP)  
241 membres honoraires  
11 934,- € de dons reçus

## Agenda

Durant l'exercice 2020 le conseil d'administration s'est réuni 10 fois, dont 3 fois par visio-conférence.

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

- FEDAS, Fédération des Acteurs du Secteur Social au Luxembourg asbl
- Bâtiments publics
- Projet Rodange
- Visites d'immeubles à acquérir
- Présentations d'Ennerdaach en vue d'obtention de dons

Le 30 avril 2020 nous avons accueilli les réviseurs de caisse à notre siège pour y faire effectuer le contrôle comptable annuel. Le 14 mai 2020 nous nous sommes réunis en Assemblée Générale ordinaire par vidéo-conférence.

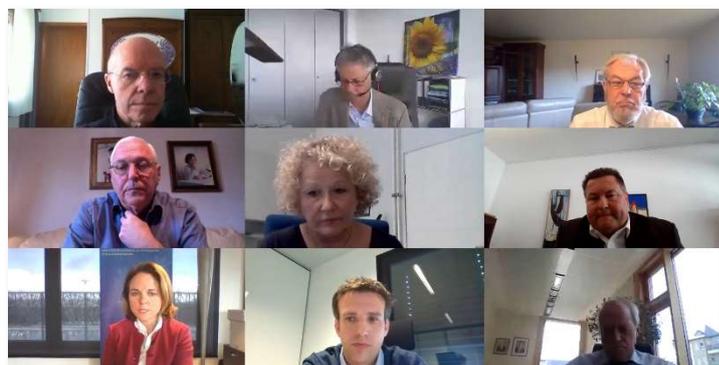
Lors de sa réunion du 15 juin 2020, le conseil d'administration a confirmé la répartition des charges.

*De gauche à droite :*

Robert Wildgen, secrétaire  
Lucien Schmitz, membre  
Frédéric Muller, président  
Josiane Delchambre, trésorière  
Paul Kousmann, membre  
Marcel De Rocco, Vice-président



## Maison Jos Weisgerber



Malgré toutes les abjections, nous avons mené ce projet à sa bonne fin. En juin 2020 la première famille a su emménager dans cette nouvelle maison. Dû à la Covid, nous avons célébré l'inauguration par vidéo-conférence le 15 mars 2021 avec la participation du directeur de l'Œuvre Grande-Duchesse Charlotte, Monsieur Emile Lutgen, du bourgmestre de la Commune de Pétange Monsieur Pierre Mellina, du Ministre du Logement Monsieur Henri Kox et de la

Ministre de la Famille Madame Corinne Cahen.

Un enregistrement de cette inauguration est disponible sur <http://ennerdaach.lu/blog/>

Avec ses 5 appartements et en total 13 chambres à coucher la maison Jos Weisgerber abrite 22 personnes dont 13 enfants (au 31.12.2020).

Un de ces appartements est maintenant occupé par une maman et ses trois enfants. Jusque-là, elle habitait un appartement avec une seule chambre à coucher, appartement qu'elle devait quitter pour besoin propre du propriétaire. À la suite de la pandémie son CDD ne fut pas reconduit. Ses faibles revenus (chômage sur un temps partiel, une petite pension alimentaire et les allocations familiales) ne lui avaient pas permis de décrocher une location sur le marché privé. Cette maman a maintenant 3 ans pour améliorer sa situation financière.



### 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 presque venu à terme.

Aucune solution n'a encore été trouvée pour les rampes des cages d'escaliers. Effectivement les garde-corps dans les deux maisons ne correspondent pas aux normes. Les poteaux sont espacés de 16 à 17 cm, par endroits, sur les étages supérieurs, même de 23 à 27 cm.

Le chemin passant à l'arrière des immeubles, où le mur de soutènement s'était effondré le 18 mars 2019, est toujours interdit à toute circulation. Un mur de soutènement provisoire fut construit, il limite nos désagréments. Nous comprenons qu'une solution définitive prenne du temps.



### Projets futurs



Lors de notre dernière Assemblée Générale, nous avons expliqué notre projet de démolition et reconstruction de nos deux maisons à Niederkorn. Un projet, qui non seulement devait nous permettre de créer 12 appartements supplémentaires, mais aussi un nouvel espace pour nos bureaux dans les anciennes bâtisses à l'arrière des deux immeubles. Le déménagement de notre siège social aurait ainsi libéré de l'espace à l'adresse actuelle, ce qui aurait permis la création de deux nouvelles habitations supplémentaires.

A noter que cette nouvelle construction aurait pu respecter les normes sécuritaires et énergétiques, ce qui réduirait considérablement les frais de nos usagers.

Nous avons déjà un accord de principe des Bâtiments Publics et du Ministère de Logement pour le co-financement.

Le nouveau PAG (pas encore voté) de la commune de Differdange est extrêmement restrictif en ce qui concerne le nombre des étages d'une nouvelle construction et la surface des appartements ; il ne nous permet que la création de 2 appartements supplémentaires. Démolir et reconstruire un immeuble pour juste gagner deux logements n'est économiquement absolument pas faisable.

Mais, peut-être le dernier mot n'est-il pas encore dit. Nous apprenons que des modifications de ce nouveau PAG sont demandées, respectivement à l'étude. Qui sait, peut-être trouverons-nous encore un compromis permettant la réalisation d'un beau projet offrant un plus grand nombre de logements.



En parallèle nous poursuivons d'autres pistes pour agrandir notre capacité d'hébergement.

Nous avons visité plusieurs immeubles à appartements dans différentes communes du canton d'Esch-sur-Alzette. Les prix d'acquisition sont tellement élevés qu'ils ne rentrent pas dans les limites des coûts par m<sup>2</sup> fixés par le Ministère du Logement. Après une rénovation, même très sommaire, nous nous retrouvons avec des coûts de 6 500,- à 9 000,- €/m<sup>2</sup>. Pour du logement social ! alors que nous avons réalisé la Maison Jos Weisgerber avec un coût de 4 431,- €/m<sup>2</sup>.

Indépendamment de toutes ces difficultés, nous continuons nos recherches. Nous sommes reconnaissants de toute aide.

## Activités

Actuellement nous gérons 34 logements dans différentes maisons.

Au 31 décembre 2020, nous logions 115 personnes, dont 67 mineurs, ce qui correspond à 13 couples et 19 familles monoparentales. En totalité, durant l'année 2020 nous avons suivi 131 personnes, dont 70 enfants/adolescents.

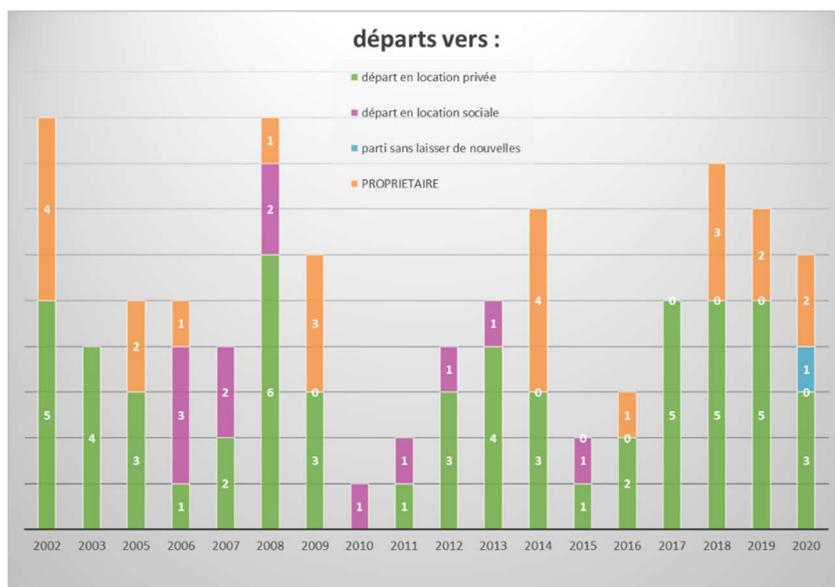
Le taux d'occupation était de 94,8 %, contre 93,1 % en 2019. Ce taux d'occupation est calculé sur les 29 logements existants au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les 5 nouveaux logements de la maison Jos Weisgerber étaient occupés à 100 % dès leur achèvement. Comme nous accueillons nos partenaires pour une durée limitée, les déménagements sont fréquents, les appartements ne sont pas occupés durant la période de rénovation.

Durant l'année 2020 six familles nous ont quittés, dont 2 sont parties vivre dans leur propre logement.

*Ennerdaach 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 Schifflange, 101, rue de Hédange, à 2 appartements, acquise moyennant bail emphytéotique pour une durée initiale de 29 ans.
- De la maison Jos Weisgerber, 23 av Dr Gaasch à Rodange avec 5 appartements

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



Durant les 10 dernières années, en moyenne chaque année 1,2 familles (24,5 %) ont pu 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 pour nos usagers, nous avons établi fin 2017 une procédure plus objective pour évaluer, si (oui ou non) une famille a durablement amélioré sa situation durant son séjour. Ainsi, nous avons un outil correct et adapté pour mesurer notre succès.

En nous basant sur cette procédure, nous pouvons annoncer que 3 des 6 familles ont clairement amélioré leur situation durant leur séjour chez Ennerdaach. Ce sont les deux familles ayant acquis leur propre logement ainsi qu'une dame partie se reloger sur le marché privé. Cette maman d'un bébé de 5 mois vivait dans un studio situé au dernier étage d'un immeuble vieux, vétuste et sans aucune isolation. De l'humidité partout, à tel point que le sucre durcissait dans son armoire et la farine pourrissait. Durant son séjour chez nous, cette personne a soldé ses dettes et a réalisé une épargne remarquable. Avec l'encouragement de nos assistantes sociales et en suivant leurs conseils, elle a obtenu une pension alimentaire du père de l'enfant.

Différents critères entrent en compte pour évaluer le succès d'un séjour :

- Nombre des objectifs de la convention de partenariat réalisée.
- Régularité des paiements des loyers.
- Discipline face au programme d'épargne.
- Respect du règlement interne.
- Savoir-être ; confiance en soi, gestions du quotidien, repas, santé, respect des conseils reçus
- Socialisation ; gestion administrative, financière, respect des rendez-vous et échéances, contact avec école, voisins, famille.
- Socio-professionnelle ; régularité de l'emploi / recherche d'emploi, formations, stages.

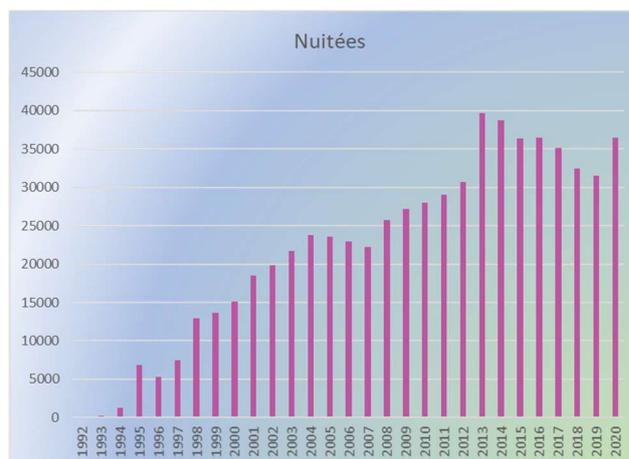
Une famille a dû nous quitter moyennant un renvoi par jugement, ceci sans qu'il y ait eu une vraie progression et sans amélioration en vue. Une dame est partie sans nous laisser d'adresse et sans nous rendre les clés du logement juste quelques mois avant la fin de sa convention de partenariat. Une autre dame est partie sans qu'elle ait vraiment amélioré son comportement, mais elle a quand-même diminué le montant de ses dettes.

Nous restons fidèles à notre philosophie ; nous aidons un maximum, mais ceux qui ne font aucun effort pour améliorer leur situation doivent nous quitter. Nous réservons nos logements, notre temps et notre énergie à ceux qui sont prêts à saisir l'opportunité de notre aide pour collaborer en vue de l'amélioration de leur situation. Notre « taux de réussite » pour l'année 2020 est de 50 %. En cumul pour les années 2017 à 2020, notre réussite est de 42,3 %.

## Les occupants de nos appartements

En 2020 nous comptons 36 505 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).

La nette augmentation des nuitées en 2020 est due à l'achèvement de la maison Jos Weisgerber.



## 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 à 3 ans, avec une possibilité de réévaluation au terme du contrat de partenariat.

*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 leur 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.*

La durée moyenne de l'hébergement des usagers qui nous ont quittés en 2020 est de 4,76 ans (4,4 ans en 2019).

## Épargne de nos protégés

A la fin de l'exercice l'épargne réalisée par nos usagers s'élève à 44 281,- €.

Trois familles (des 6 qui nous ont quittés en 2020) ont pu bénéficier de la prime de départ. Le montant total de ces primes était de 7 690,- €.

## Personnel

Au 31 décembre 2019 Ennerdaach occupe 6 salariés, dont 4 à temps partiel. L'équivalence « temps plein » est de 4. Quatre de ces employés (2,5 ETP) profitent d'un poste conventionné par le Ministère de la Famille.

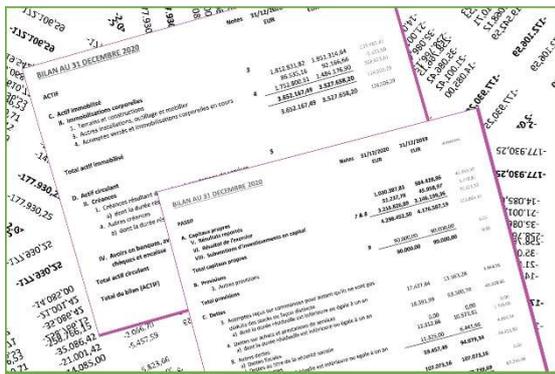
En début de l'année 2021 notre directrice nous annonce son désir de partir en retraite anticipée. Un souhait auquel nous consentons avec plaisir ; après toutes les années d'engagement et de dévouement, Madame Tommasi-Dalla Mora mérite bien sa retraite.

Le Conseil d'Administration s'est immédiatement penché sur la question du remplacement.



De g à d : Mme Machado, Comptabilité ; Mme Tommasi-Dalla Mora, direction ; M Rommelfanger, responsable technique ; Mme Hissette, AS ; Mme Queiros, AS. Monsieur Hugo Da Costa, absent sur la photo.

## Financement



Nos activités sont possibles grâce aux cotisations 2 410,- € et aux dons 11 934,- €. Les indemnités d'hébergement de nos partenaires dégagent un excédent. Des activités accessoires, comme la location de garages et emplacements pour voitures contribue 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 a

participé à raison de 75 % aux frais d'acquisition et de transformation de notre maison Jos Weisgerber.

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.

## L'avenir



L'avenir s'annonce difficile pour l'instant. Nous avons évoqué plus haut nos difficultés avec le PAG de la Commune de Differdange, qui complique la réalisation de logements à prix abordable. La situation est semblable dans d'autres communes du canton d'Esch-sur Alzette. Nous avons dû faire l'expérience ; un immeuble comportant actuellement 4 appartements, ne peut en compter que 3 après sa reconstruction. Alors que la démolition et la reconstruction de bâtisses d'un certain âge est la seule façon de satisfaire d'une façon efficace les revendications énergétiques demandées et imposées

par les ministères de l'énergie, de l'environnement et du logement. Des normes qui ont bien leur raison d'être, et que nous souscrivons, puisqu'elles permettent à nos usagers de limiter leurs frais de chauffage et de vivre dans des logements sains et sécurisés, sans aucun luxe bien sûr.

Toutes ces restrictions des PAGs provoquent une enchère des prix de l'habitation. Difficile de trouver un objet qui rentre dans les critères du Ministère du Logement pour permettre une subvention des fameux 75%. Le prix moyen payé par m<sup>2</sup> au dernier trimestre 2020 (7 676,- €/m<sup>2</sup> selon Statec) est quasi le double de la limite fixée par les services du Ministère du Logement.

Nous apprécions les démarches et efforts du Ministère du Logement, mais nous ne pouvons pas nous empêcher l'impression que des forces opposées et contraires sont à l'œuvre.

Ennerdach n'est de loin pas seule à subir cette politique contradictoire. Tous les créateurs de logements en paient les frais. Le résultat, vous le connaissez tous ; les prix du logement s'envolent, que ce soit pour l'acquisition aussi bien que pour la location.

Ceci nous amène à une deuxième constatation : nos usagers, après leur séjour réussi chez nous, se voient dans l'impossibilité de trouver une habitation adéquate à un prix abordable face à leur situation financière. Certes, en 2020 encore deux familles ont pu acheter un bien, mais nous avons bien peur qu'elles fassent bientôt partie de l'histoire de notre asbl. Notre statistique ne reprend pas les pays de destination où nos usagers ont trouvé leur nouveau domicile. Il ne faut pas beaucoup de fantaisie pour deviner.



Nous n'osons presque pas parler de la crise sanitaire dû à la pandémie du Coronavirus, sujet qui nous ennuie tous. Sans vouloir nous vanter de quoi que ce soit, nous avons géré la crise ; notre administration a fonctionné. Ceci est bien moins évident pour nos usagers, ils sont nombreux à habiter dans des petits appartements, nombreux à habiter dans des immeubles n'offrant qu'un espace restreint. En outre, la recherche d'un emploi, d'une nouvelle habitation, est entravée par la pandémie.

## Remerciements

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

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

Un Merci particulier aux Communes de Differdange, Schifflange et Pétange pour leur aide rapide et efficace.

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



Robert Wildgen