



Déifferdeng

Rapport d'activités 2022

Ennerdaach en résumé

Reconnue
d'utilité publique

Agréée par le
Ministère de la Famille

34
logements

126
personnes logées

583
demandes actives

96,8 %
taux d'occupation

4,59 ans
durée d'hébergement

57,14 %
taux de réussite

46 145
nuitées

6 employés
4,5 ETP

179
membres honoraires

51 543,- €
de dons



Ennerdaach aide les gens en difficulté de se loger

Nous accueillons des familles qui risquent de se trouver sans logement ou occupant un logement insalubre et qui n'ont pas les moyens d'améliorer leur situation. Chez nous, ils trouveront un « Ennerdaach », un domicile, dans un premier temps pour une durée de trois mois. Pendant ces trois premiers mois nos assistantes sociales élaborent de commun accord avec les familles un « bilan » de leur situation actuelle et définissent les démarches à faire pour améliorer durablement leur situation.

Ces démarches sont fixées dans une convention de partenariat pour une durée de 3 ans.

Les usagers bénéficient ainsi d'un logement correct et ont l'opportunité de se concentrer sur la réalisation de leur projet de vie.

Ils sont aidés et guidés par nos assistantes sociales durant toute la durée de la convention de partenariat.

Si, malgré les efforts réalisés, les usagers ne sont pas encore prêts à quitter Ennerdaach au bout des trois ans, leur convention de partenariat pourra être prolongée pour une nouvelle période déterminée.

Les usagers n'ayant pas mis en œuvre les efforts nécessaires à l'amélioration de leur situation et/ou pour lesquels nous ne voyons pas d'évolution positive possible, devront nous quitter (8,9 % durant les 10 dernières années).

Au terme du contrat de partenariat la plupart de nos usagers quittent Ennerdaach pour se loger sur le marché privé (67,9 % durant les 10 dernières années) ou même pour emménager dans leur nouvelle propriété (23,2 % durant les 10 dernières années).

Utilisons la terminologie de notre Ministre du Logement, Monsieur Henri Kox ; Ennerdaach aide les citoyens qui risquent de tomber dans le premier décile, c'est-à-dire sans logement fixe, sans travail, sans droit de garde de leurs enfants, sans droit aux aides étatiques et sociales.

Agenda

Durant l'exercice 2022 le conseil d'administration s'est réuni 10 fois. Il s'agit de réelles réunions de travail, avec un ordre du jour et des rapports écrits et signés à chaque fois. Les situations de nos usagers, l'état de nos logements et les travaux à entreprendre, la situation financière (chaque mois un bilan est établi), des projets de loi qui pourraient nous concerner, des projets de création de nouveaux logements et finalement des questions concernant notre personnel sont régulièrement traitées lors de ces réunions.

Deux administrateurs, notre directrice ainsi que nos deux assistantes sociales constituent la « commission des usagers » qui se réunit au besoin. Cette commission discute en détail les problèmes de nos usagers et prépare les dossiers pour la prochaine réunion du conseil. Le choix des nouveaux usagers en cas de vacance d'un logement, incombe à cette commission.

Notre réunion technique fonctionne de façon analogue. Notre facility manager rencontre deux ou trois des administrateurs pour discuter les détails des difficultés techniques de nos maisons et trouver des solutions. Un résumé est présenté à la réunion du conseil d'administration.



Frédéric Muller ; président

En plus de ces réunions régulières, nombreuses étaient des réunions spontanées auxquelles les membres du CA ont participé, que ce soit pour collaborer à des avis concernant des projets de loi, pour la création de

nouveaux logements ou pour les relations avec les Ministères de la Famille et du Logement



De gauche à droite :
Rina Dalla Mora, membre ; Lucien Schmitz, membre
Paul Kousmann, membre ; Robert Wildgen, secrétaire
Josiane Delchambre, trésorière ; Marcel De Rocco, vice-président

Un travail considérable est fourni par nos collègues qui participent aux réunions de la FEDAS et plus particulièrement au groupe de travail GT Logement. Dans ce contexte nous prenons également part aux « assises du logement » organisées par le Ministre du Logement.

Les administrateurs sont toujours disponibles pour exposer le fonctionnement et les buts de notre asbl, des réunions qui aboutissent souvent par des dons.

Le 21 avril 2022 nous avons accueilli les réviseurs de caisse à notre siège pour y faire effectuer le contrôle comptable annuel. Le 28 avril 2022 nous nous sommes réunis en Assemblée Générale ordinaire.

Lors de sa réunion du 16 mai 2022, le conseil d'administration a confirmé la répartition des charges.

Maisons

Sécurité

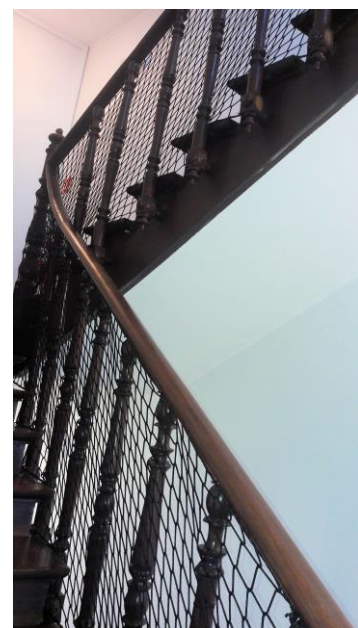
Suite à un incendie dans un de nos logements à Niederkorn, qui heureusement n'a détruit qu'un appartement sans avoir causé des blessés, nous étions fort inquiets quant à la sécurité dans nos maisons. Nous avons donc chargé la société SECO expert SA de procéder à un audit de nos immeubles.

Le rapport résultait dans 18 « actions mineures » dont 15 ont été achevées, dans 3 « actions importantes », dont deux sont réalisées, et aucune « action à mener sans délai ».

Les « actions » encore à effectuer sont :

Les garde-corps dans différentes maisons. Nous avons opté pour une solution pragmatique en installant des filets de sécurité pour éviter des chutes de personnes (enfants) et d'objets entre les montants des garde-corps. Certes, la hauteur minimale des garde-corps n'est toujours pas respectée par cette mesure, mais nous considérons que le danger prépondérant est éliminé.

Suivant SECO, l'isolation thermique en polystyrène sous les plafonds des caves d'une de nos maisons représente une « action importante ». A l'époque de la mise en œuvre de cette isolation, celle-ci était classée B1



(difficilement inflammable). La charge thermique de la quantité de polystyrène est négligeable, la quantité de fumées nocives également. Un démontage de cet isolant s'avère extrêmement laborieux, voir impossible. Cette isolation thermique restera donc en place.

Nos parkings couverts à Niederkorn nécessitent une procédure commodo/incommodo. Les installations requises pour une mise en conformité représentent un coût impossible à rentabiliser à moyen-terme. Nous avons réduit le nombre des places à quatre par parking couvert. Ainsi nous sommes conformes à la législation. Cette « action » peut donc être considérée comme clôturée.

Le compartimentage des tableaux électriques dans deux de nos plus anciennes maisons s'avère irréalisable. Comme nous avons d'autres projets avec ces deux maisons, le problème se réglera dans le temps.

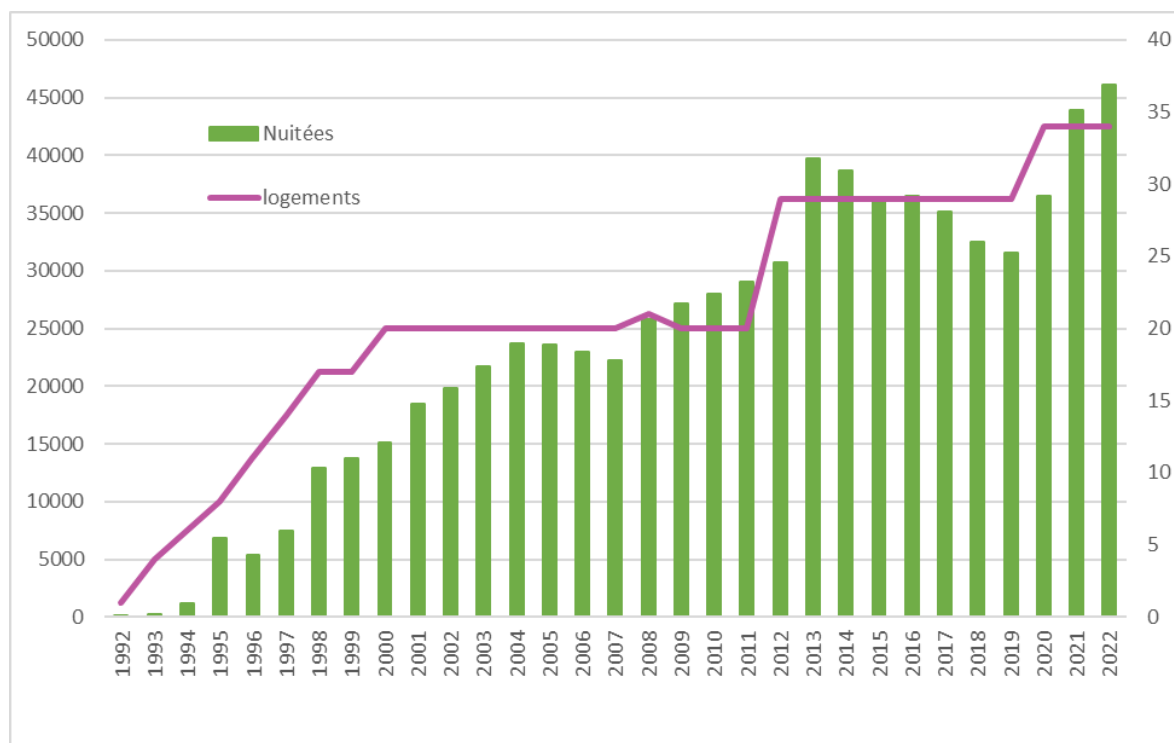
Décompte des frais

Face à l'augmentation des prix d'énergie, nous avons installé des compteurs individuels dans nos appartements. Ceci permettra une répartition plus équitable des frais de chauffage et d'eau chaude et froide, et pourra inciter nos usagers à mieux se rendre compte de leur propre consommation. Après quelques soucis de démarrage, nous sommes optimistes de bien pouvoir gérer les décomptes d'une façon plus précise.

Activités

Notre asbl gère 34 logements dans 6 immeubles.

Les occupants de nos appartements



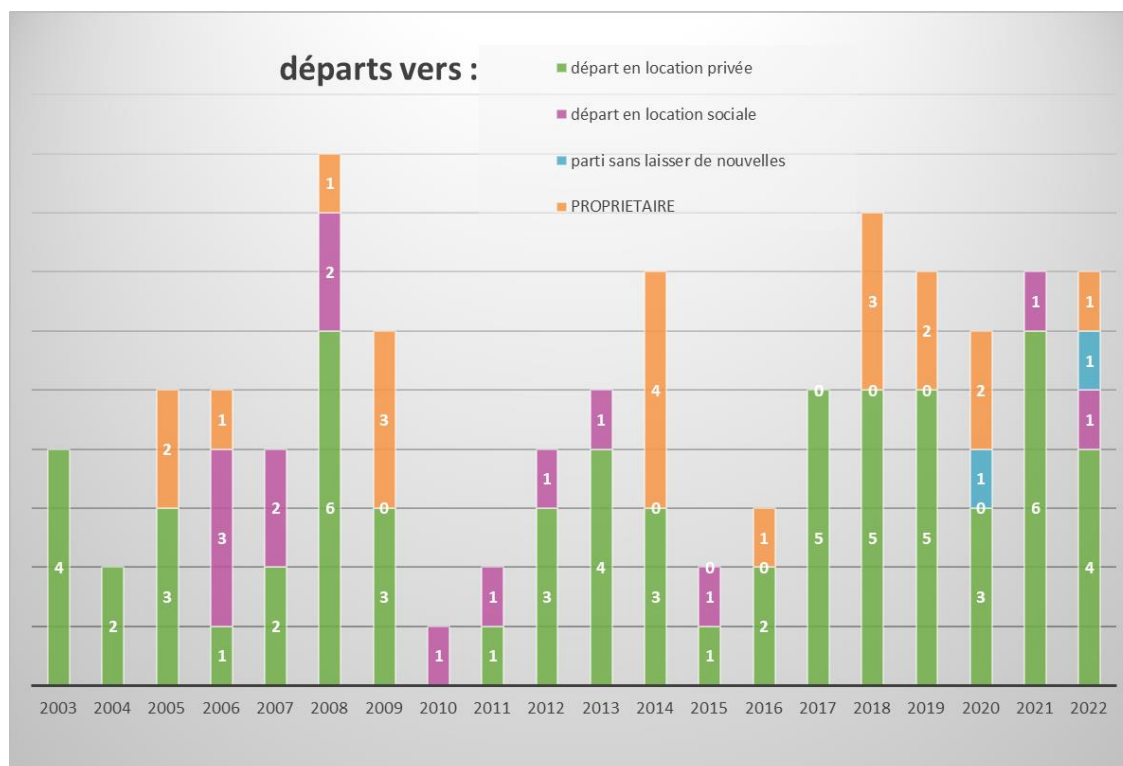
En 2022 nous comptons 46 145 nuitées. Ce nombre varie avec la composition des familles ainsi qu'en fonction du nombre des départs. À chaque départ l'appartement est rénové, ce qui implique que l'appartement reste vide durant la période nécessaire à la remise en état.

La nette augmentation des nuitées en 2020 et 2021 est due à l'achèvement de la maison Jos Weisgerber. Mais aussi à l'excellent taux d'occupation de nos logements durant les années 2021 et 2022 ; 96,76 % en 2022, 95,9 % en 2021.

Au 31 décembre 2022 nous logions 126 personnes, dont 67 mineurs, ce qui correspond à 17 couples et 16 familles monoparentales. En totalité, durant l'année 2022 nous avons suivi 152 personnes, dont 75 enfants/adolescents.

Les départs

Sept familles nous ont quittés en 2022, dont une a pu acquérir un bien au Grand-Duché (un couple avec deux enfants), 4 ont pu déménager dans une habitation louée sur le marché privé, une famille a obtenu un logement social auprès de la SNHBM. Une famille a dû être déguerpie, elle n'a pas laissé d'adresse.



Durant les 10 dernières années, en moyenne chaque année 1,3 familles (23,2 %) ont pu acquérir un logement à la fin de leur contrat de partenariat et 3,8 familles (67,9 %) ont pu loger sur le marché privé.

Le taux de réussite suivant les critères fixés en 2017 était de 57,14 % pour les départs en 2022 et il s'élève à 53,85 % en cumul pour les six dernières années.

Durée de l'hébergement

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 durée moyenne de l'hébergement des usagers qui nous ont quittés en 2022 est de 4,59 ans (4,95 ans en 2021). D'une façon générale, nous constatons que, malheureusement, nos usagers ont de plus en plus de difficultés à trouver un logement convenant à leur situation financière.

Épargne de nos usagers

A la fin de l'exercice l'épargne réalisée par nos usagers s'élève à 47 438,- €.

Parmi les 7 familles qui ont déménagé, 3 ont bénéficié d'une prime de départ pour un montant total de 7 712,50 €.

Nos usagers sont plus que des chiffres

Madame **K** (35 ans, mère de jumeaux de 9 ans) risque un déguerpissement imminent, elle n'arrive plus à régler les loyers. Son ex-mari avait quitté le Luxembourg et avait arrêté le paiements des aliments.

Sans travail et démunie, elle ne pensait pas être capable de se relever de cette situation et de subvenir seule à ses besoins. Après plusieurs entretiens avec l'assistante sociale, des objectifs réalistes ont été trouvés ensemble et lui ont redonné petit à petit confiance en elle.

Madame K s'est alors inscrite à une formation d'esthéticienne et durant 3 ans elle a suivi des cours en présentiel et en ligne tout en surveillant la scolarité de ses 2 jumeaux scolarisés dans un lycée classique. Madame a obtenu son diplôme d'esthéticienne et a effectué de nombreux stages qui se sont révélés très positifs.

Avec une immense fierté, Madame K nous a quitté au bout de 6 années passées chez Ennerdaach et à force de sacrifices et en suivant les conseils, elle a ouvert son propre institut à la rue des Aubépines en ville. Elle a réussi à intégrer son propre logement à Schouweiler et a bénéficié de la prime d'encouragement versée par l'association.

La famille **S** (4 enfants) habitait un bien avec seulement 2 chambres à coucher et très humide. L'enfant aîné souffre d'une maladie auto-immune et nécessite une chambre correcte et de la tranquillité.

La famille était endettée, pas moyen de payer un loyer sur le marché privé.

A la signature du contrat, des objectifs clairs ont été fixés en accord avec le couple ; le remboursement intégral des dettes, la recherche d'emploi fixe pour les 2 parents et l'apprentissage d'une langue du pays.

Beaucoup d'effort ont été réalisés par le couple. Ainsi, après une période passée chez Pro-Actif, le père a signé un CDI de 26 heures chez Post. La mère se démène chez 2 employeurs avec des CDI à temps partiel. Chacun essayait de s'arranger avec ses horaires pour assurer la garde des enfants et le suivi médical de l'aîné.

A l'échéance de la convention de partenariat les objectifs étaient réalisés grâce au suivi et soutien par nos AS.

Mais la famille nombreuse ne trouvait aucun propriétaire qui leur aurait loué un logement adéquat.

Les demandes au FDL et SNHBM, réalisées depuis 7 ans déjà, n'aboutissaient pas.

Finalement la Croix-Rouge leur a proposé un appartement de 4 chambres en GLS.

C'est le cas d'une famille qui n'était pas en mesure de sortir du système social, mais qui, avec l'aide de Ennerdaach, a su stabiliser sa situation. Elle se retrouve maintenant dans une situation bien meilleure qu'avant d'arriver chez Ennerdaach.

Épargne de nos bénéficiaires

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 permettre de 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 et est fixé de commun accord. Pour encourager l'épargne, Ennerdaach verse une « prime de départ » à ceux qui ont respecté leur convention de partenariat et notamment leur plan d'épargne.

Personnel

Après avoir signé le contrat de travail avec notre future directrice, des différents insurmontables se sont manifestés. Avant même de commencer le travail la candidate au poste nous a demandé la résiliation de son contrat de travail d'un commun accord.

En discutant avec notre personnel, nous avons réorganisé le fonctionnement de notre équipe. Une partie des travaux administratifs du poste de la direction est dorénavant confié à notre comptable, Madame Gorete Machado, qui a accepté d'augmenter son temps partiel.



De gauche à droite :

Guy Rommelfanger, facility manager ; Sonia Queiros, AS ; Erika Hissette, chargée de direction ; Gorete Machado, comptable ; Hugo Da Costa Ferreira, ouvrier polyvalent

Notre assistante sociale Madame Erika Hissette a aussi accepté une augmentation de son temps partiel, ce qui lui a permis d'assurer le poste de chargée de direction, une fonction qu'elle assumait en intérim depuis septembre 2021.

Madame Erika Hissette a repris sa nouvelle fonction avec effet au 1^{er} juin 2022 et nous la félicitons.

Le poste d'assistante sociale devenu vacant fut confié à Mme Nadine Sadler avec effet au 15 octobre 2022. À elle aussi nos félicitations.



Nadine Sadler, AS

Le CA remercie le Ministère de la Famille et ses collaboratrices qui ont accompagné tous ces rebondissements avec beaucoup de compréhension.

Au 31 décembre 2022 Ennerdach occupe 6 salariés, dont 4 à temps partiel. L'équivalence « temps plein » est de 4,5. Quatre de ces employés (3,5 ETP) profitaient d'un poste conventionné par le Ministère de la Famille. Dans d'autres termes, seul notre ouvrier polyvalent est à charge de notre asbl.

A ce dernier nous avons accordé un congé parental. Monsieur Da Costa Ferraira réalise ce congé par un mi-temps durant une année.

Financement

Nos activités sont possibles grâce aux cotisations 1 790,- € et aux dons 51 543,- €.

Grace à la participation étatique significative à nos frais de fonctionnement, et aux postes du personnel conventionnés, les indemnités d'hébergement versées par nos usagers dégagent un excédent. Des activités accessoires, comme les locations de garages et emplacements pour voitures vont fortement diminuer en

2023. Ceci suite à la diminution des stationnement couverts afin de nous mettre en conformité avec la loi, voir plus haut.

Jusqu'à ce jour, et tant que la réforme de la loi du 25 février 1979, n'est pas votée au parlement, nous profitons des aides étatiques pour nos projets de création de logements, voir plus loin.

L'avenir

Création de logements

Les années 2020 et 2021 ont été marquées par nos efforts de trouver des possibilités d'agrandir notre parc de logements. Nous avons démarché les communes du canton d'Esch, avec AGORA (Metzerschmelz) et nous avons cherché la collaboration avec le Fond de Logement.

Beaucoup de ces efforts n'ont pas abouti. Mais, heureusement, plusieurs projets sont actuels.

- La construction d'une résidence avec 4 appartements dans un nouveau lotissement dans la commune de Pétange est en bonne voie.
- La commune de Bettembourg procède à une modification ponctuelle de son PAG pour nous permettre la création de 2 à 4 logements.
- Nous travaillons activement sur une revalorisation des immeubles à Niederkorn.
- Le Ministère des Finances nous propose une maison à Rodange. Après rénovation complète cette maison pourra accepter 3 à 4 familles.
- Finalement le Ministère des Finances nous propose un terrain vierge de 6,27 ares à Bascharage. Nous étudions actuellement les possibilités de cette opportunité.

Nous avons actuellement plus de projets que de ressources financières. Considérant que les procédures sont extrêmement lentes, nous estimons que le dernier de ces projets ne sera guère finalisé avant 2028.

Partant, le défi des prochaines années ne sera plus de dénicher des nouveaux projets mais de trouver les sources de financement.

Trois projets de loi ont trouvé notre attention durant l'année 2022 :

Réforme des ASBL, ASBL UP et Fondations

Le projet de loi n° 6054 élaboré par le Ministère de la Justice nous demandera encore plus de travaux administratifs.

La **réforme de l'impôts foncier (n° 8082)** prévoit une augmentation des taxes en fonction du nombre d'immeubles dont le contribuable est propriétaire. Une disposition que nous saluons, bien qu'appliquée sur notre asbl, elle nous semble injuste. Une première lecture du projet de loi nous a rassuré ; les asbl d'utilité publique sont exemptes de l'impôt foncier. En cherchant plus loin nous nous apercevons que cette disposition existe depuis 1936, mais dans l'ignorance totale de cette loi, l'administration nous réclamait l'impôt foncier depuis 1992. Avec l'aide des receveurs des communes de Differdange et de Pétange, nous avons réussi à nous faire rembourser ces impôts pour les années 2019, 2020 et 2021.

Si, lors de notre dernière Assemblée Générale nous disions que **la réforme de la loi du 25 février 1979** élaborée par le Ministère du Logements touche sensiblement notre philosophie, nous devons constater à ce jour que ce projet de loi met carrément en péril notre philosophie.

Le nouveau projet de loi n°7937 impose des contrats de location à durée indéterminée pour tous les logements subventionnés. Le ministre argumente qu'il ne peut pas subventionner des logements où des

occupants sont obligés de partir après 3 ans. Ce ne serait pas équitable, pas juste vis-à-vis d'autres candidats, qui auraient un logement social à durée indéterminée.

A première vue ce raisonnement semble logique, mais la réflexion n'est pas menée jusqu'à sa fin. Quel est l'impact pour notre fonctionnement ?

Prenons dix familles nécessiteuses. Ennerdaach loge les dix familles durant 3 ans. Neuf familles vont quitter Ennerdaach vers le marché premier, voir « Les départs » plus haut. La dernière, malheureusement, devra occuper un logement social autre que chez un Ennerdaach. S'il n'y avait pas eu Ennerdaach, les dix familles se seraient retrouvées dans un logement social à durée indéterminée, sans accompagnement ni aide.

Le ministère ne perd rien ; il a 10 familles en charge. Avec Ennerdaach il n'en a plus qu'une à charge et ceci avec un décalage de 3 ans. L'unique injustice ; c'est que beaucoup de famille ne peuvent pas profiter des services d'Ennerdaach.

L'obligation de ne conclure que des contrats à durée indéterminée, aura un tout autre effet : toutes les familles qui ne réussissent pas leur ascension dans une autre décile, resteront pour l' « éternité » dans nos appartements. Cela signifie que le nombre des appartements disponibles pour les usagers qui veulent se faire aider, qui veulent avancer, va diminuer et sera finalement zéro.

Si le contrat était à durée indéterminée, quelle serait la motivation d'épargner, d'améliorer sa situation ?

Tout ceci nous amène à penser que la loi a été établie sur base des expériences collectées auprès des deux grands acteurs, à savoir le Fond du logement et SNHBM, qui logent des personnes à des coûts modérés, certes, mais pour lesquelles il n'y a aucun suivi social intensif, comme Ennerdaach le pratique systématiquement. Par le fait de donner un logement à durée indéterminée, une

amélioration de la situation d'un certain groupe de personnes du 2^{ème} voir le 3^{ème} décile ne devient plus possible. A la fin ces personnes risquent de se retrouver dans l'incapacité de payer leur loyer et encourent donc le risque d'expulsion du logement social.

Le ministère finance jusqu'à 75 % de nos créations de logements. 25 % sont financés par nos donateurs. Des donateurs qui adhèrent totalement à notre philosophie.

Si des communes préfèrent confier des terrains, des immeubles sous bail emphytéotique plutôt à Ennerdaach qu'à d'autres acteurs, c'est qu'elles croient en notre concept.

Nous sommes d'avis que nos donateurs, qui contribuent avec pour au moins 25 % aux créations de logements, ont aussi le droit de voir leur volonté respectée.

Que le ministre du Logement fasse ce qu'il en est de sa vocation : le logement. Qu'il laisse des moyens d'action aux acteurs sociaux qui travaillent pour améliorer durablement les situations difficiles.

Que le ministre donne la possibilité à tous les acteurs (en partant des asbl comme la nôtre et allant jusqu'au promoteurs privés) de créer des logements sociaux, abordables ou autres. Chaque nouveau logement au Luxembourg contribue à la détente de la situation du marché immobilier, donc aussi pour les plus faibles de notre société. Ceci ne veut pas dire qu'il doit subventionner tous les logements mais il doit créer le cadre pour que les logements puissent se réaliser de façon efficace et rapide.

Le ministre gère les familles en difficulté, Ennerdaach sort les familles de leurs difficultés.

Notre concept a fait ses preuves et les succès le confirment. Nous sommes déterminés à le défendre.

Lors de notre entrevue en date du 27 avril 2023 avec le Ministre Henri Kox celui-ci a bien pris note de nos réflexions ci-dessus mais il s'est montré plutôt intransigeant.

*Supposons que l'idée des contrats à durée indéterminée devienne réalité, alors il n'y aura guère de mouvement dans les logements subventionnés, c'est quasi aucun logement ne se libérera pour accueillir des « nouveaux » nécessaires.
Un concept qui ne peut fonctionner que si nous disposons d'un nombre suffisant de logements abordables. Or, nous sommes très loin de cette situation.*

Par contre, il nous a confirmé que notre asbl tombe sous la catégorie des logements dédiés.

Ceci signifie qu'Ennerdaach ne sera pas contraint d'accepter les demandeurs de la liste RENLA (Registre National des Logements Abordables).

Actuellement nous sélectionnons nos candidats en respectant les critères du règlement grand-ducal du 6 avril 2009 et, en plus, nous veillons à ce que notre aide puisse être efficace. Les problèmes des ménages sont multiples (alcool, drogues, handicap, délinquance, etc.)

Nous n'avons certes pas la solution à tous les problèmes, nous nous concentrons sur les familles pour lesquelles nous avons détecté, lors des entretiens préliminaires, le potentiel d'une amélioration stable et continue.

Si Ennerdaach était obligé de sélectionner ses futurs usagers dans les propositions de la RENLA, il lui serait impossible de faire cette distinction.

Nos appartements risqueraient d'être occupés par des familles présentant des problèmes pour lesquels nous n'avons pas de remède.

Comme Ennerdaach est reconnu « asbl dédié », décision que nous saluons vivement, la liste RENLA ne nous contraint plus ; mais reste le souci avec les baux de location à durée indéterminée.

La réforme de la loi du 25 février 1979 est le plus grand défi pour notre asbl depuis sa création.

Remerciements

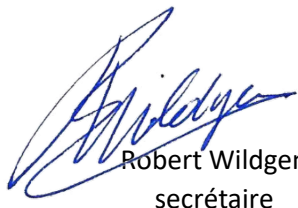
Permettez-nous de remercier ici nos nombreux donateurs, nos membres et tous ceux qui nous ont soutenus par leurs actions, leurs bons conseils et leur démonstration d'intérêt.

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

Nous remercions aussi le Ministre du Logement Henri Kox. Bien que nous ne puissions être d'accord avec tous les aspects du nouveau projet de loi n° 7937, nous remercions le Ministre, et nous le félicitons, d'avoir abordé cette réforme. Bien évidemment nous sommes plein d'espoir que nos vues divergentes se rapprochent avant le vote de cette loi.

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

Notre gratitude s'adresse aussi à notre personnel qui a accompli ses tâches avec engagement et ardeur. Un merci particulier à Madame Gorete Machado pour avoir accepté des tâches supplémentaires.


Robert Wildgen
secrétaire

