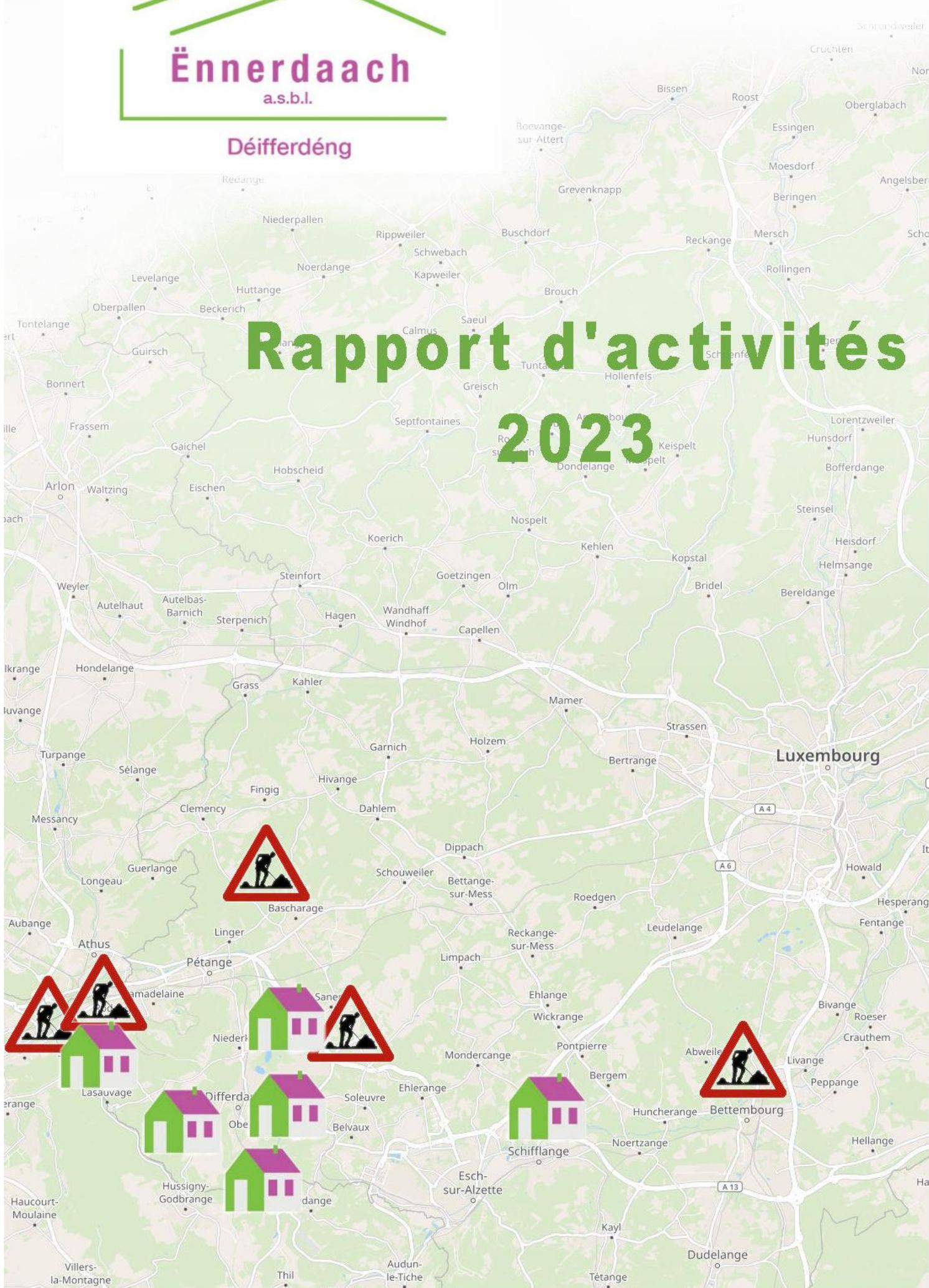




Déifferdäng

Rapport d'activités 2023



Ennerdaach fut fondée le 16 juin 1992

**Ennerdaach est reconnue d'utilité publique
depuis le 14 janvier 2000**

**Ennerdaach est agréée par le Ministère de la Famille
sous le n° A/2004/9/4(a)**

Ennerdaach dispose de 34 logements

Ennerdaach loge 130 personnes

Le taux d'occupation de nos appartements est de 95,75 %

La durée de l'hébergement moyenne est de 4,36 ans

Le nombre total des nuitées est de 46 928

Ennerdaach compte 6 employés, 4,5 ETP

**Nos membres soutiennent Ennerdaach et nous
encouragent avec des dons de 36 518,- €**

www.ennerdaach.lu



Un logement est essentiel, mais ce n'est pas tout !

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 de leurs propres forces. 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 **déterminée** de 3 ans.

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

Ils sont aidés et accompagnés par nos assistantes sociales durant toute la durée de la convention de partenariat. En plus, nos bénéficiaires sont encouragés à épargner.

Les loyers perçus par Ennerdaach sont largement inférieurs aux prix du marché. Pour éviter que cet argent passe à la consommation, nous motivons nos bénéficiaires à

épargner et de se créer ainsi une réserve financière pour leur permettre le passage (ou retour) sur le marché privé du logement, voire de regagner leur indépendance. Pour encourager cette épargne, Ennerdaach verse une prime de départ aux méritants.

Si, malgré les efforts réalisés, les bénéficiaires 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 bénéficiaires 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.

Au terme du contrat de partenariat la plupart de nos bénéficiaires quittent Ennerdaach pour se loger sur le marché privé (63 % durant les 10 dernières années) ou même pour emménager dans leur nouvelle propriété (23 % durant les 10 dernières années). Seulement 14 % nous ont quitté pour se loger dans une habitation sociale (9 %) ou nous ont quittés sans laisser de nouvelles (5 %).

Notre objectif est clair : aider les personnes en situation de précarité à s'en sortir et éviter ainsi qu'elles ne descendent dans les classes sociales. Le but n'est pas uniquement de fournir un logement, mais de permettre aux personnes concernées de retrouver leur indépendance vis-à-vis des institutions sociales et de restaurer ainsi leur estime de soi.

Notre modèle est clair : donner en plus de l'hébergement (qui est un besoin primaire) des aides, de l'accompagnement, des motivations pour permettre à nos bénéficiaires d'atteindre leur autonomie.

Notre philosophie est claire : pour réussir ce qui précède il faut limiter le temps. Il va de soi que des efforts pour changer une situation ne peuvent pas durer éternellement. Après un délai, soit il y a des succès, ou force est de constater l'échec.

Agenda

Le conseil d'administration s'est réuni 10 fois, donc moins souvent que les années précédentes. De plus en plus de consultations se font via courriel ce qui augmente notre réactivité et réduit la nécessité des rencontres. L'ambiance amicale qui règne au comité n'en souffre pas.

Durant l'exercice 2023, sept « réunions techniques » ont eu lieu. Ces réunions servent à évoquer, discuter et solutionner des questions de maintenance de nos immeubles ; respectivement de préparer des dossiers pour les soumettre au conseil d'administration.

Deux administrateurs, notre directrice ainsi que nos deux assistantes sociales constituent la « commission des bénéficiaires » qui s'est réunie 8 fois durant l'exercice écoulé. Cette commission discute en détail les problèmes de nos bénéficiaires et prépare les dossiers pour la prochaine réunion du conseil. Le choix des nouveaux bénéficiaires en cas de vacance d'un logement, incombe à cette commission.

Pour préparer le développement de nos nouveaux projets nous avons organisé quatre rencontres avec notre architecte Monsieur David Henschen.



Sans aucun doute le projet de loi n° 7937 (réforme de la loi du 25 février 1979) qui a abouti finalement dans la loi du 7 août 2023, nous a occupés, et préoccupés, le plus durant l'année écoulée.

Dans ce contexte, notre directrice et plusieurs membres du conseil ont participé aux travaux de la FEDAS et plus particulièrement à 5 réunions du groupe de travail Logement. Etant membre de la FEDAS, nous avons participé aux 5 réunions de la « Plateforme Cohésion Sociale ».

Le Ministère de la Famille nous a rendu visite le 29 mars 2023 pour vérifier si un renouvellement de notre agrément serait possible. Notre agrément A/2004/9/4(a) fut prolongé.

Le 27 avril 2023 nous sommes intervenus de vive voix auprès du Ministre Henri Kox pour lui expliquer l'incompatibilité du projet de loi avec notre (et celle de nombreux autres acteurs dans le domaine) philosophie. Nous avons bien mis en évidence nos arguments moyennant un courrier du 13 juin 2023.

Le 11 mai 2023 nous étions présents aux assises nationales du Logement

Le 21 juin 2023, avant le vote de la loi, nous rencontrons Me Edoardo Tiberi, avocat à la cour, pour lui demander un avis juridique.

Le ministre de la Famille, Monsieur Max Hahn, nous a rendu visite le 17 août 2023. La loi du 7 août 2023 était entre autres à l'ordre du jour.



de g à d: Paul Koumann, ad. Robert Wildgen, secrétaire. Marcel De Rocco, vice-président. Rina Dalla Mora, ad. Lucien Schmitz, ad. Josiane Delchambre, trésorière.

Le 26 septembre 2023 nous avons rencontré Me Steve Helmingier pour lui demander un deuxième avis juridique sur la nouvelle loi « logement abordable ».

Nous reviendrons sur cette loi et ces conséquences plus loin dans ce rapport.

De loin plus agréables et constructives étaient les réunions avec les Bourgmestres de Bettembourg et de Bascharage, Monsieur Laurent Zeimet le 28 juillet, respectivement Monsieur Michel Wolter le 13 octobre 2023.

Le 15 mai 2023 nous avons accueilli les réviseurs de caisse à notre siège pour y faire effectuer le contrôle comptable annuel. Le 25 mai 2023 nous nous sommes réunis en Assemblée Générale ordinaire.

Durant sa réunion du 5 juin 2023 le Conseil d'Administration a confirmé la répartition des charges :

Président : Monsieur Frédéric Muller

Vice-président : Monsieur Marcel De Rocco

Trésorière : Madame Josiane Delchambre

Secrétaire : Monsieur Robert Wildgen.



Frédéric Muller, président

Maisons

Ennerdaach dispose de 6 maisons avec en total 34 appartements.

- Oberkorn : 3 appartements avec 6 chambres à coucher.
- Differdange : 8 appartements avec en total 15 chambres à coucher.
- Schiffflange : 2 appartements avec 6 chambres à coucher.
- Niederkorn : 7 appartements avec en total 17 chambres à coucher
- Maison Jean Heusbourg : 9 appartements avec en total 18 chambres à coucher.
- Maison Jos Weisgerber : 5 appartements avec en total 13 chambres à coucher.



*Diane Delvaux,
administratrice cooptée*

Précisons que nous louons l'immeuble à Differdange qui appartient aux Bâtiments Publics. La maison à Schiffflange fait objet d'un bail emphytéotique jusqu'à 2035. La maison Jos Weisgerber reste liée à une convention avec le Ministère du Logements jusqu'à 2036. Les maisons à Oberkorn, Niederkorn et la maison Jean Heusbourg sont la propriété exclusive de Ennerdaach, sans obligation aucune vis-à-vis d'un tiers.

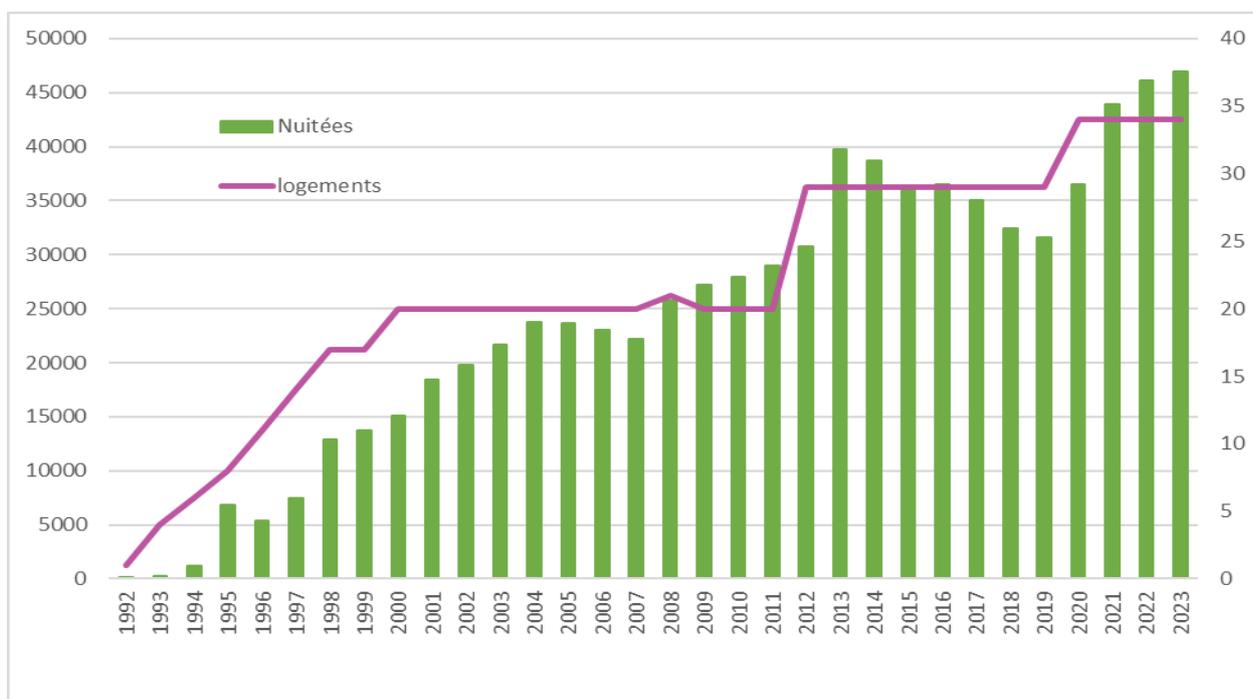
Suite à notre demande, la société SECO réalisait un audite « sécurité » pour tous nos immeubles. En 2024 nous terminerons les dernières adaptations pour répondre à quasiment toutes les revendications de cet audit.

Grace aux installations de compteurs individuels, nous sommes maintenant en mesure de procéder à des décomptes de frais plus précis.

Activités

Le nombre des départs était plus faible en 2023, ce qui explique partiellement un nombre de nuitées plus élevé pour nos 34 appartements ; 46 928 en 2023 contre 46 145 en 2022. À chaque départ l'appartement est rénové, ce qui implique que l'appartement reste vide durant la période nécessaire à la remise en état. Mais aussi la composition des familles influence le nombre des nuitées. En 2023 nous avons atteint un taux d'occupation de 95,75 %. C'est grâce à la réactivité et à l'efficacité de notre personnel que ce taux se maintient à ce niveau élevé depuis plusieurs années déjà.

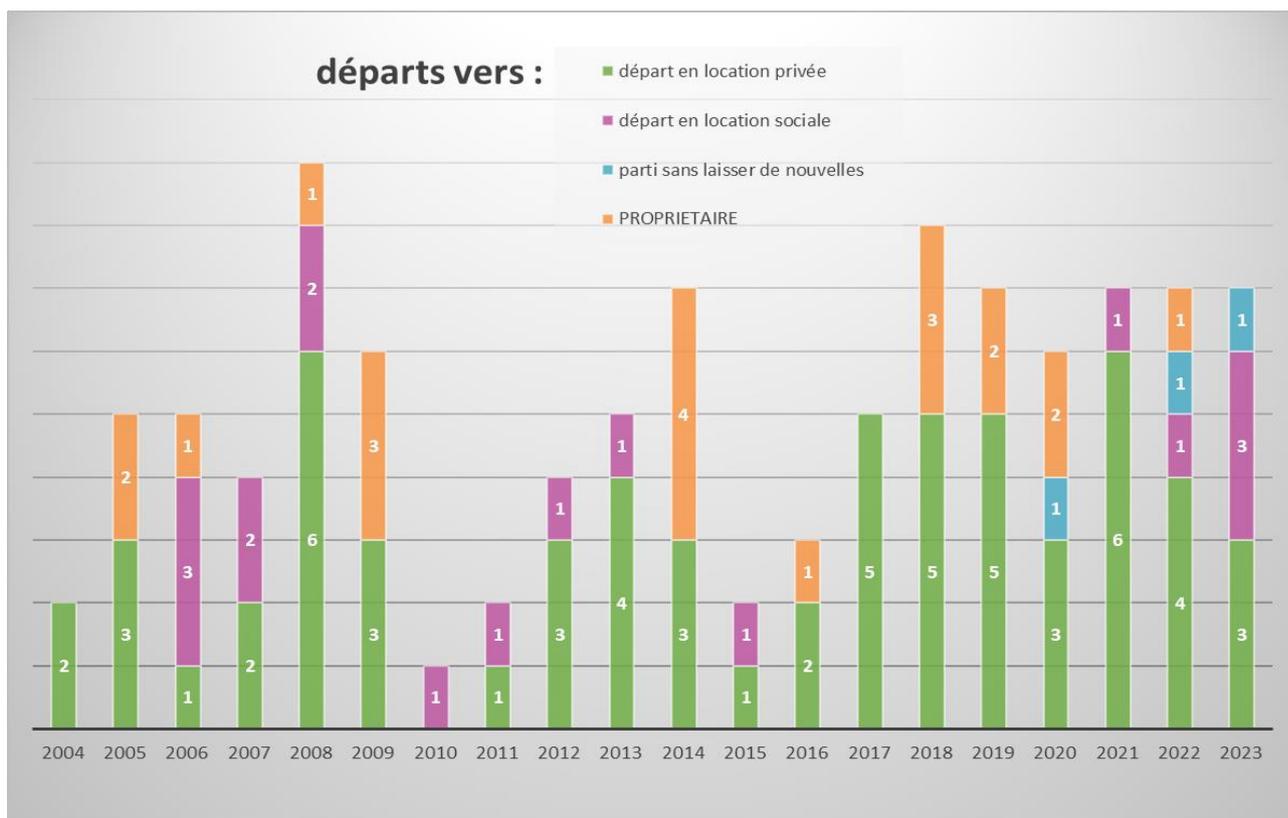
Au 31 décembre 2023 nous logions 130 personnes. Les 130 bénéficiaires se répartissent à 34 ménages, 17 couples et 17 familles monoparentales, 79 enfants dont 66 mineurs. En totalité, durant l'année 2023 nous avons suivi 162 personnes, dont 80 enfants/adolescents.



Les départs

Sept familles nous ont quittés en 2023, trois familles ont réussi à louer une habitation sur le marché privé et trois autres ont trouvé une nouvelle adresse auprès du Fonds de Logement, la SNHBM respectivement la Commune de Schifflange. La septième famille a trouvé abri chez des amis.

Ainsi, durant les 10 dernières années, 50 familles ont quitté Ennerdaach pour se loger sur le marché privé (location privé et acquisition) et seulement 9 familles sont parties vers un logement social respectivement n'ont pas laissé plus d'informations.



Les 50 familles parties sur le marché privé représentent 85 % des départs sur la période des dernières 10 années.

Ce pourcentage est en baisse comparé aux années précédentes, et il risque de se dégrader encore d'avantage les années à venir. Nous le savons tous, les prix des loyers s'envolent et l'acquisition d'une habitation s'éloigne de plus en plus des possibilités de nos bénéficiaires. Le(s) gouvernement(s) peuvent bien essayer de gérer les habitations sociales, ou abordables suivant la nouvelle terminologie, le constat est que nous manquons d'habitations à Luxembourg. Pas seulement d'habitations abordables, nous manquons d'habitations de tout genre. Si les déciles supérieurs de la population trouvent un logement à leur convenance, la pression sur les logements entrant dans la portée des déciles inférieurs diminue automatiquement. Nous saluons les initiatives du gouvernement actuel d'écouter tous les acteurs et nous espérons que les bonnes conclusions seront trouvées et appliquées.

Durée de l'hébergement

Notre aide est accordée pour une durée déterminée de 3 ans, le temps qu'il faut pour remédier durablement à leur situation précaire. Nous n'excluons pas la possibilité de réévaluer la situation au terme du contrat de partenariat et d'accorder le cas échéant une prolongation. La durée moyenne de l'hébergement des bénéficiaires qui nous ont quittés en 2023 est de 4,36 ans (4,59 ans en 2002 et 4,95 ans en 2021).

Il ne faut pas essayer de conclure quoi que ce soit de ces chiffres ; il arrive qu'une réévaluation au terme des 3 ans ne permet pas de prolongation, mais la lenteur des procédures juridiques fait que le bénéficiaire quitte avec un retard de 18 mois. La loi du 7 août 2023 aggravera encore ce phénomène ; elle impose des délais avant même d'entamer les procédures.



Épargne de nos bénéficiaires

A la fin de l'exercice l'épargne réalisée par nos bénéficiaires s'élève à 68 538,- €. Malheureusement aucune des 7 familles qui nous ont quittés l'année passée n'a pu bénéficier d'une prime de départ.

Nos bénéficiaires sont plus que des chiffres

Madame A encore actuellement logée chez Ennerdaach.

Madame est entrée chez Ennerdaach en 2021. Elle vivait alors de façon provisoire chez sa tante. Mère célibataire avec un garçon et enceinte du deuxième enfant, elle travaillait comme femme de ménage, avec des horaires incompatibles avec une vie familiale.

Le début de son séjour chez Ennerdaach était marqué par des hauts et des bas. Sa situation de logement était stabilisée mais Madame a perdu son travail. Etant donné qu'elle n'arrivait pas à gérer sa situation administrative, son dossier de demande de REVIS a été déposé tardivement et les autres démarches administratives étaient difficiles à réaliser. Des problèmes financiers sont apparus mais limités grâce au loyer social qu'elle payait chez Ennerdaach. Madame ne parlait que l'Anglais et quelques mots de français.



Après 2 ans de travail social intensif, fin 2022, Madame s'est rattrapée et a commencé à prendre sa vie en mains. Elle a commencé un apprentissage pour adultes, a redressé sa situation administrative et financière. Ceci lui a demandé beaucoup d'énergie, car elle a dû s'occuper toute seule de son ménage, de ses enfants, travailler 40hrs/semaine, suivre ses cours à l'école et étudier le soir. Mais elle a été récompensée car elle a réussi sa première année avec bravoure.

En mai 2024, la convention de partenariat devrait venir à échéance, mais Ennerdaach a déjà accordé une prolongation d'un an à Madame, afin de continuer ses études.

Madame fournit des efforts remarquables en maintenant sa situation financière, administrative et professionnelle stables. Elle parle entretemps le français. Elle espère terminer son année avec de bonnes notes et commencer sa dernière année d'apprentissage en septembre 2024.

Madame B partie en 2023.

Madame (50ans) et sa fille (23ans) sont entrées chez Ennerdaach en 2019. Elles vivaient dans un petit studio sans condition. La situation financière ne permettait pas de trouver un logement adapté à leur composition de ménage, permettant pourtant plus d'intimité et de confort pour les études de sa fille.

Quelques mois après leur entrée chez Ennerdaach, la fille de Mme a réussi ses études et a commencé sa vie professionnelle. Devenue autonome, elle s'est trouvé un nouveau logement.

Mme s'est ensuite remariée et son mari accompagné de sa fille de 18 ans ont emménagé dans le logement.

Mme, qui détenait un contrat de travail CDI, a réussi à augmenter ses heures de travail afin d'améliorer les chances de recherche d'un logement à l'issue de la convention de partenariat signée avec Ennerdaach.

M. de son côté avait des contrats intérimaires rendant plus difficile la garantie auprès des propriétaires.

Malgré des revenus confortables mais par manque de contrat de travail CDI de Monsieur, leur recherche de logement sur le marché privé a été rendue très difficile. Les agences immobilières demandent 2 CDI, un garant ou bien que les locataires gagnent trois fois le montant du loyer, plus 3 mois de caution.

Très collaborant, cette famille a su saisir l'opportunité que Ennerdaach leur a donné et a tenu compte des conseils donnés par l'AS, en particulier de maintenir à jour les demandes de logement auprès d'autres organismes. Ils ont finalement reçu un logement du Fonds du Logement.

Personnel



*de g à d : Hugo Da Costa Ferreira,
Gorete Machado, Erika Hissette,
Sonia Queiros, Guy Rommelfanger*

Au 31 décembre 2023 Ennerdaach occupe 6 salariés, dont 5 à temps partiel. L'équivalence « temps plein » est de 4,5 (ETP). Quatre de ces employés (3,5 ETP) profitaient d'un poste conventionné par le Ministère de la Famille. Ou, dans d'autres termes, seul notre ouvrier polyvalent (congé parental mi-temps jusqu'au 09.10.2023) est à charge de notre asbl.



Nadine Sadler, AS

Financement

Les cotisations de nos 187 membres ont refoulé notre caisse de 1 870,- €, des dons de nos membres (en supplément du prix de la carte de membre) font un total de 6 648,- € et des donateurs non-membre ont versé la coquette somme de 28 000,-€.

Grace à la participation significative du Ministère de la Famille à nos frais de fonctionnement, et aux postes du personnel conventionnés, les indemnités d'hébergement versées par nos bénéficiaires dégagent un excédent. Des activités accessoires, comme les locations de garages et emplacements pour voitures ont diminué en 2023 suite à la diminution des stationnement couverts afin de nous mettre en conformité avec la loi « commodo/incommodo ».

La loi du 7 août 2023 (logement abordable) complique les choses pour nous. Les 75 % d'aide à la pierre sont liées au respect d'un cahier de charges fort restrictif et en certains points contradictoires avec les dispositions des PAG des communes. Certes, cette loi nous promet des subsides périodiques par habitation couvert par la loi (càd les 5 appartements de la maison Jos Weisgerber) mais on ne connaît toujours pas les montants et des subsides par famille hébergée, mais il faut croire que le Ministère de la Famille réduira ses allocations.

Une première estimation révèle que ces montants envisagés par le Ministère du Logements sont bien trop faibles pour permettre notre fonctionnement. Pour l'instant nous sommes dans la plus grande incertitude en ce qui concerne l'évolution de nos finances.

L'avenir

Ennerdaach face à la loi dite *logabo*

La loi du 7 août 2023 dit dans son article 64 : Le bail abordable est conclu à durée **indéterminée**.

Pour profiter d'une aide à la pierre, nous devons nous conformer à la loi et par conséquent conclure des baux de location à durée **indéterminée**.

Nous ne sommes plus en mesure de suivre notre **philosophie**, notre **modèle** ne fonctionne plus, notre **objectif** n'est plus réalisable.

Après la réunion du 27 avril 2023 avec Monsieur Henri Kox, qui s'est montré totalement résistant à nos arguments, nous avons contacté par différents moyens les partis politiques et tous les députés pour éviter cette disposition de la loi. Comme vous le savez, sans succès.



Après les élections législatives du 8 octobre 2023 nous sommes intervenus par écrit auprès du formateur et des différentes délégations DP et CSV afin d'attirer leur attention à notre cause.

Lors de sa réunion du 16 octobre 2023 le CA décide d'arrêter tous les projets de nouveaux logements.

Le 9 février 2024 nous étions reçus par le Ministre du Logement, Monsieur Claude Meisch. Le Ministre se montre compréhensif et réceptif de nos arguments, lesquels sont sans aucun doute aussi ceux d'un nombre d'autres acteurs du secteur. Son ministère aurait déjà réfléchi à une solution, mais finalement tout résulte dans une modification de la loi. Une nouvelle loi permettra à certains acteurs (comme Ennerdaach) de conclure des baux à durée déterminée, sans que cette porte ne s'ouvre pour chacun. M Meisch précise que la volonté politique y est et que le parlement devrait donner son vote positif. Il précise que ceci pourra facilement prendre 1 à 2 ans.

Dans la suite de cette réunion, nous avons eu le plaisir de discuter le 31 mars 2024 avec des hauts fonctionnaires du Ministère du Logement ; une nouvelle loi est en préparation. Le Ministère travaille sur un texte qui devrait changer aussi d'autres détails de ladite loi. En automne 2024, des réunions avec les acteurs du terrain sont planifiées et le texte devrait être présenté au conseil du gouvernement avant la fin 2024. Le Ministère envisage une réunion avec le conseil d'état afin d'accélérer les procédures.

Néanmoins, restons réalistes ; même si un projet de loi est accepté au conseil de gouvernement avant la fin de cette année, la loi ne pourra guère entrer en vigueur avant début 2026.

Dans l'attente de cette nouvelle loi, le Ministre et ses collaboratrices proposent de conclure des contrats de location qui lient la durée du bail à la durée de l'accompagnement social rapproché. Voir la circulaire 7.2024 du 2 avril 2024. Or, les hauts fonctionnaires eux-mêmes précisent qu'il n'y a aucune sécurité juridique en procédant ainsi.

Les avis juridiques des Maîtres Helminger et Tiberi sont complexes et détaillés, sur un point les deux documents sont clairs et unanimes : la loi dit : Le bail abordable est conclu à durée **indéterminée**.

Le juge, va-t-il se baser sur la loi ou sur une circulaire du Ministre du Logement ?

Le Ministre du Logement l'a dit lui-même le 9 février 2024 : « ... il faut une nouvelle loi. »

Lors de sa réunion du 15 avril 2024 le Conseil d'Administration a décidé de maintenir son moratoire concernant la réalisation de nouveaux projets jusqu'à la fin de l'année 2024. L'état d'avancement d'une nouvelle loi nous apportera des éclaircissements.

Quels sont les projets sous moratoire ?

Nos efforts des années 2020 et 2021 d'agrandir notre parc de logements ont aboutis :



- Neiwiss II, résidence avec 4 appartements, bail emphytéotique sur le terrain signé avec la commune de Pétange
- Rodange 464, deux maisons à rénover, bail emphytéotique signé avec le Ministère des Finances
- Bettembourg, terrain avec maison existante, PAG modifié, bail emphytéotique signé avec la commune de Bettembourg
- Bascharage, terrain vierge, bail emphytéotique signé avec le Ministère des Finances
- Héphaïstos 11, démolition et reconstruction de nos immeubles à Niederkorn, le permis de bâtir est demandé.

Avec ces projets nous avons un potentiel de quelques 11 à 15 appartements supplémentaires, ce qui fait quand même une augmentation de 33 à 44 % de notre offre.

Si nous avons réussi à conclure sur ces projets, c'est parce que nos interlocuteurs ont adhéré à notre **objectif**, notre **modèle** et notre **philosophie**.

Remerciements

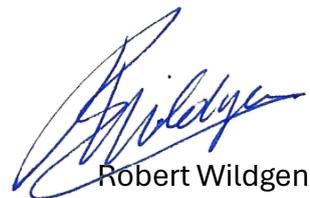
Nous remercions nos nombreux donateurs, nos membres et tous ceux qui nous ont soutenus par leurs actions, leurs bons conseils et leur démonstration d'intérêt.

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.

Notre gratitude s'adresse aussi à notre personnel qui a accompli ses tâches avec engagement et ardeur.

Pour nos collaborateurs, la nouvelle loi signifie des changements dans presque tous les domaines de leurs tâches quotidiennes et comporte en outre de nombreuses imprécisions. Cela complique énormément leur travail consciencieux.



Robert Wildgen
secrétaire