



Déifferdeng

# RAPPORT D'ACTIVITE 2024



**Ēnnerdaach fut fondée le 16/06/1992**

**C'est une association sans but lucratif**

**Reconnue d'utilité publique depuis le 14/01/2000**

**Agréée par le Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil**

**Obtention de l'agrément du Bailleur Social le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire**

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



## **LE DROIT AU LOGEMENT : OUI LE TOIT C'EST UN DROIT**

*La mission d'Ënnerdaach est simple et profondément humaine.*

*Nous accueillons des familles en situation de précarité, risquant de se trouver sans logement ou vivant dans des conditions insalubres, et qui n'ont pas les ressources nécessaires pour améliorer leur situation par leurs propres moyens.*

*Chez nous, elles trouvent un Ënnerdaach, un véritable domicile. Elles bénéficient d'un soutien et d'un accompagnement personnalisés tout au long de la convention de partenariat, généralement fixée à une durée déterminée de trois ans.*

*Pendant cette période, ensemble avec nos assistantes sociales, elles élaborent d'un commun accord un projet de vie concret et réalisable avec des objectifs acceptables et temporels.*

*Les loyers payés par les bénéficiaires sont largement inférieurs au prix du marché privé de l'immobilier. Pour éviter que l'argent économisé au niveau du loyer soit directement dépensé, nous encourageons nos bénéficiaires à réaliser une épargne afin de constituer une réserve financière qui facilitera leur réintégration sur le marché privé de l'immobilier voire leur indépendance. Pour encourager nos bénéficiaires à épargner, nous versons une prime de départ aux méritants à la fin du contrat.*

**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 inférieures. 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 des aides, de l'accompagnement, des motivations pour permettre à nos bénéficiaires d'améliorer durablement leur situation et de retrouver 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.

*D'après la nouvelle Loi relative au logement abordable Ënnerdaach, agréé bailleur social, détient des logements dédiés. Ces logements sont attribués à une population spécifique et nous devons consulter le registre RENLA (registre national des logements abordables) pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire. Les logements dédiés ont la priorité sur ce registre. Ceci implique que les bénéficiaires jouissent d'un accompagnement social rapproché dont la période est étroitement liée à la durée du contrat de bail. Donc à la fin de l'accompagnement social rapproché le bail peut également toucher à sa fin.*

*Au terme de l'accompagnement social rapproché la plupart de nos bénéficiaires quittent Ënnerdaach pour se loger soit sur le marché privé (63 % durant les 10 dernières années) ou même pour emménager dans leur bien personnel (25 % durant les 10 dernières années). Seulement quelques ménages nous ont quittés pour se loger soit dans une autre structure dénommée logement abordable soit ils nous ont quittés sans laisser de nouvelles (12% durant les 10 dernières années)*

## NOTRE AGENDA 2024



*Le Conseil d'Administration s'est réuni 11 fois l'année passée dont une réunion était dédiée à un échange de vue concernant les priorités de nos futurs projets.*

*Plusieurs membres du C.A. et notre responsable technique ont participé à des réunions d'adaptations aux normes de sécurité pour tous nos immeubles en vue de répondre pratiquement à toutes les revendications de l'audit réalisé par la société SECO et à plusieurs réunions de suivi de l'entretien des bâtiments.*

*Plusieurs membres du C.A. et notre directrice ont participé à des réunions de travail interne pour actualiser le règlement d'ordre intérieur, se conformer à la réforme de la loi ASBL et du bon fonctionnement de notre structure.*

*Des réunions d'informations ont été organisées par un membre de notre C.A. qui est spécialisé dans le domaine informatique. Ces réunions étaient principalement adressées à notre personnel administratif mais également au C.A. Il s'agissait de rappeler les consignes de sécurité de notre système logiciels essentiels de la bureautique ainsi que l'installation de nos nouveaux ordinateurs.*

*Minimum deux membres du C.A., ainsi que notre directrice et nos deux assistantes sociales constituent la commission consultative. Elle a comme objectif l'attribution des logements libres, de valider ou de modifier des objectifs élaborés, d'accorder des demandes de prolongations et de résilier les contrats. La commission s'est réunie en tout 3 fois.*

*Le 09/02/2024 une partie du C.A. avait une entrevue au Ministère au Logement avec Monsieur le Ministre Claude Meisch. Nous lui avons présenté nos doléances concernant la nouvelle loi relative au logement abordable 07/08/2023 et surtout en ce qui concerne l'article 64 (qui impose le bail logement abordable à une durée indéterminée). Si cette loi n'était pas modifiée, nous ne serions plus en mesure de pouvoir suivre notre philosophie. Le Ministre s'est montré compréhensif et réceptif de nos arguments et il nous a assuré qu'il y a une volonté politique. Lors d'une deuxième réunion en date du 31/03/2024 avec des hauts fonctionnaires du Ministère du Logement, ceux-ci nous ont confirmé qu'une nouvelle loi est en préparation. Pendant la Semaine du Logement en octobre les responsables du Ministère du Logement ont annoncé officiellement que plusieurs amendements de la loi LOGABO seront améliorés en incluant plus de clarifications et de précisions aux différents points qui présentaient des soucis dans l'application sur le terrain. Dans l'attente de ces améliorations, Monsieur le Ministre Claude Meisch et ses collaboratrices nous proposent de*

*conclure des contrats de location qui lient la durée du bail à la durée de l'accompagnement social rapproché, (suivant la circulaire 07/2024).*

*C'est dans ce contexte que notre directrice et un ou deux membres du C.A. ont participé à 5 réunions du GT Logement organisé par la FEDAS, afin d'identifier précisément les besoins en logements abordables, en vue de soutenir les négociations dans le cadre du dialogue structuré avec le Ministère du Logement.*

*Nous avons accueilli en date du 08.05.2024 les réviseurs de caisse à notre siège pour y faire effectuer le contrôle annuel de notre comptabilité. Nous nous sommes réunis pour notre Assemblée Générale annuelle le 16.05.2024.*

*C'est la dernière année que nous avons accueilli nos réviseurs de caisse. Suite à la réforme du droit des Asbl qui sera applicable à partir du 23.09.2025, nous sommes obligés de prendre un réviseur d'entreprise agréé du fait que notre association est reconnue d'utilité publique.*

*Notre directrice a également participé à 5 réunions de la plateforme Cohésion Sociale organisées par FEDAS.*

*Un membre du C.A. a participé à l'AGO et à l'AGE de FEDAS.*

*Plusieurs entrevues ont eu lieu entre deux ou trois membres du C.A. et avec les responsables des Communes Bettembourg, Differdange et Pétange pour les sensibiliser à nos préoccupations concernant le suivi de nos projets.*

*Signature d'un bail emphytéotique d'un terrain sis à Bascharage, rue de la Résidence entre le Ministère des Finances et sa Ministre de la Mobilité et des Travaux publics.*

*Signature d'un bail emphytéotique d'une maison unifamiliale, sise à Bettembourg, 106, route de Peppange entre la Commune de Bettembourg avec effet au 01/01/2025.*

*Une journée du Secteur Social était organisée par FEDAS à laquelle notre directrice a participé.*

*Le Ministère du Logement a organisé plusieurs réunions techniques ainsi que la Semaine du Logement auxquelles ont participé notre directrice en collaboration avec nos assistantes sociales.*

*Le Ministère de la Famille a organisé une Foire d'échange entre les acteurs de l'aide sociale, notre directrice et nos assistantes sociales étaient présentes*

*L'Entente des Offices Sociaux, le Syvicol et le Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil ont organisé une journée de travail thématique "Le logement au regard des communes et des services sociaux" à laquelle notre directrice a assisté.*

*Finalement nous avons également participé à l'invitation de l'AIS Kordall qui a fêté ses 10 ans d'existence ainsi qu'à la remise du prix de mérite sociétal organisé par la Commune Differdange.*

## PROPRIETES, BAUX EMPHYTEOTIQUES ET LOCATION.



Ënnerdaach dispose **de 34 logements** :

***Propriétaire Bâtiments Publics, où nous sommes locataire***

*Adresse : 21 - 23, Avenue Charlotte, L-4530 Differdange*

- 1 appartement à 4 chambres à coucher
- 1 appartement à 3 chambres à coucher
- 2 appartements à 2 chambres à coucher
- 4 appartements à 1 chambre à coucher
- Les bureaux de l'association et une salle de réunions

***Propriété d'Ënnerdaach, sans obligation vis-à-vis d'un tiers***

*Adresse : 206, Avenue Charlotte, L-4531 Oberkorn*

- 3 appartements à 2 chambres à coucher

***Propriété d'Ënnerdaach, sans obligation vis-à-vis d'un tiers***

*Adresse : 140 – 142, Avenue de la Liberté, L-4602 Niederkorn*

- 3 appartements à 3 chambres à coucher
- 4 appartements à 2 chambres à coucher
- Emplacements et garages
- Dépôts
- Garage et atelier de l'association

***Propriétaire : Ministère des Finances, bail emphytéotique***

*Adresse : 101, rue de Hédange, L-3841 Schiffflange*

- 2 appartements à 3 chambres à couche

***Propriété : d'Ënnerdaach, sans obligation vis-à-vis d'un tiers***

*Adresse : 63, Avenue de la Liberté L-4601 Differdange*

- 2 appartements à 3 chambres à coucher
- 5 appartements à 2 chambres à coucher
- 2 appartements à 1 chambre à coucher
- 12 garages

***Propriété d'Ënnerdaach : convention Logabo signée avec le Milo***

*Adresse : 23, Avenue Dr Gaasch L-4818 Pétange*

- 1 appartement à 1 chambre à coucher
- 2 appartements à 2 chambres à coucher
- 1 appartement à 3 chambres à coucher
- 1 appartement à 5 chambres à coucher

## **FUTURS PROJETS**



**Propriétaire : Administration communale de Pétange, bail emphytéose**

Adresse : un terrain au lieu-dit «a Stacken» à Rodange

**Propriétaire : Ministère des Finances, bail emphytéose**

Adresse : bâtiment sis à L-4832 Rodange, 464, rue de Longwy

**Propriétaire : Ministère des Finances, bail emphytéose**

Adresse : un terrain sis à L-4942 Bascharage, rue de la Résidence

**Propriétaire : Administration communale de Bettembourg, bail emphytéose**

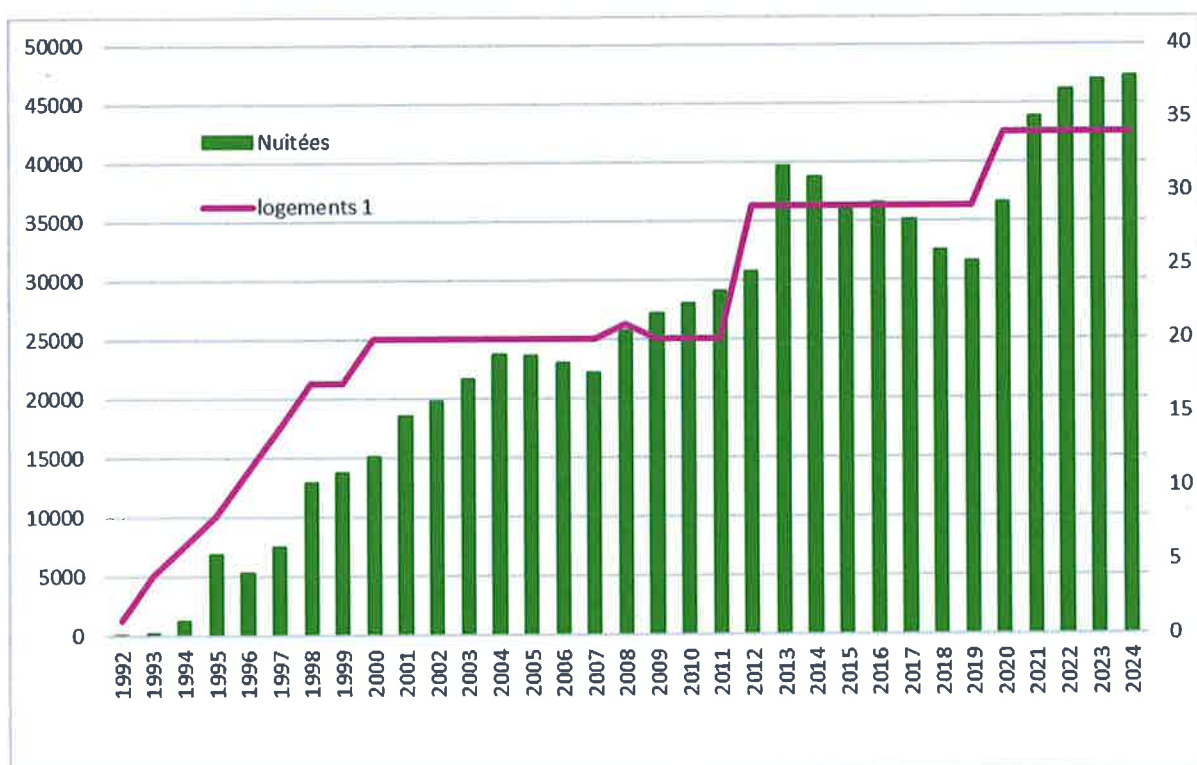
Adresse : maison d'habitation sise à L-3271 Bettembourg, 106, route de Peppange

## NOS STATISTIQUES CONCERNANT LES LOGEMENTS



*Le nombre des départs était plus faible en 2024, ce qui explique le nombre de nuitées plus élevé de nos 34 appartements (47 258 en 2024 contre 46 938 en 2023). Naturellement la composition des familles influence également le nombre de nuitées. En 2024 nous avons atteint un taux d'occupation de 98,01 %. Ceci est possible grâce à la réactivité et à l'efficacité de notre personnel.*

*Au 31/12/2024 nous logions 131 personnes, dont 67 mineurs, ce qui correspond à 15 couples et 19 familles monoparentales. En totalité, durant l'année 2024 nous avons suivi 155 personnes, dont 79 enfants/adolescents.*



## **Les départs**

Six familles nous ont quittés en 2024, deux familles sont parties en location auprès du projet Gravity Differdange (logement abordables). Malheureusement une famille a dû être déguerpie, elle a trouvé abri chez des amis et par la suite elle a loué un appartement sur le marché privé.

Toutefois nous sommes très fiers d'annoncer que **trois familles** ont pu **acquérir un bien immobilier**. Ceci confirme que notre modèle fonctionne.

Bref historique concernant la réussite des 3 familles :



Premier couple avec 3 enfants : entrée 10/2020 sortie 06/2024. Le couple a réussi à signer 2 contrats de travail en CDI de 40 heures et a réalisé une bonne épargne.

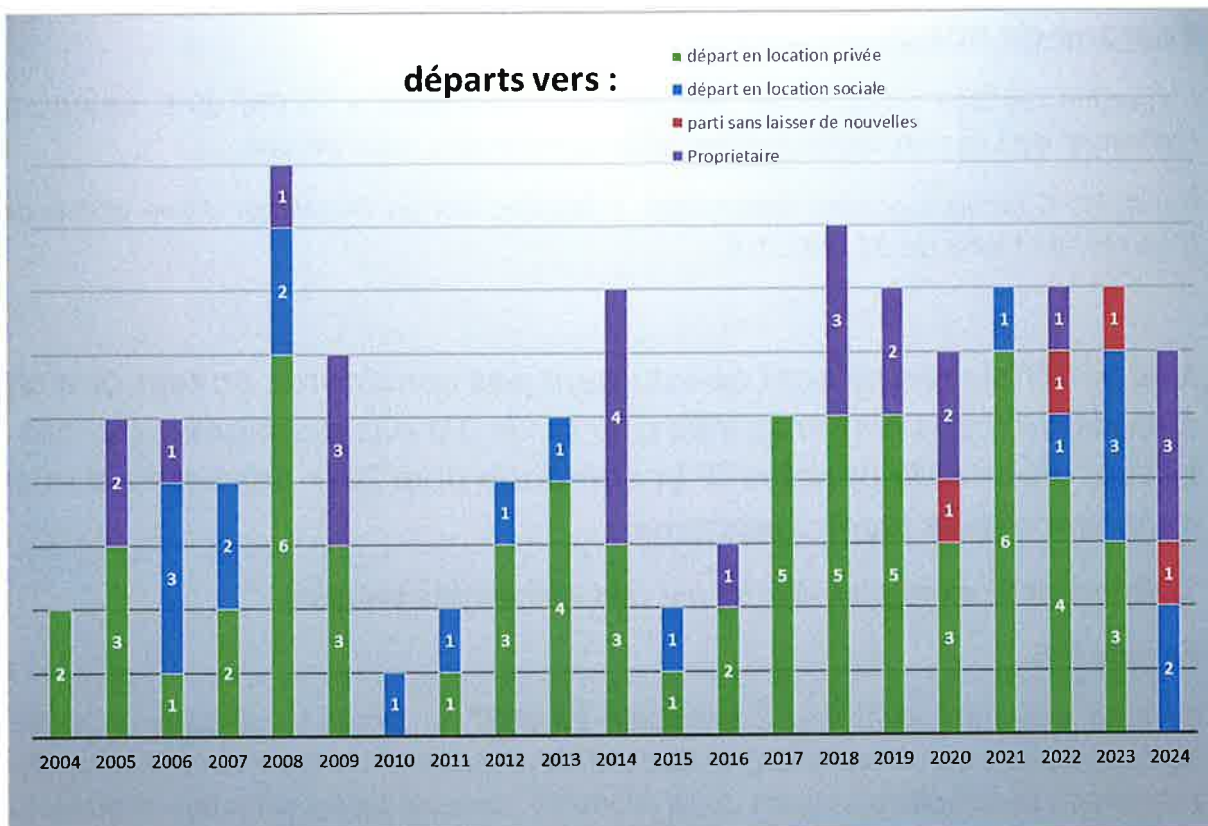
Deuxième couple avec 2 enfants : entrée 07/2020 sortie 08/2024. Madame a obtenu un diplôme comme éducatrice suite à sa formation réalisée durant son séjour chez Ënnerdaach. Le Couple a réussi à obtenir 2 contrats de travail en CDI et a réalisé l'épargne comme stipulé.

Troisième couple avec 2 enfants : entrée 06/2021 sortie 11/2024. Madame a augmenté ses heures de travail. Monsieur avait perdu son travail mais a pu contracter de nouveau un CDI. Le plan d'épargne a été respecté.

Ainsi, durant les dix dernières années, 54 familles ont quitté Ënnerdaach pour se loger sur le marché privé (location et acquisition) et seulement huit familles sont partis vers un logement abordable, un logement en dehors du Luxembourg ou chez leur famille ou amis.

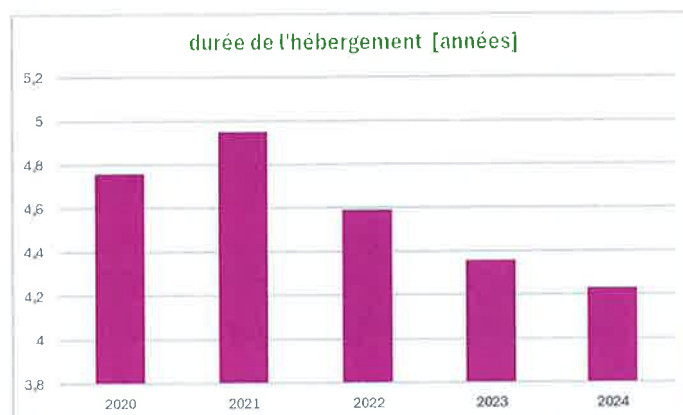
Néanmoins nous restons lucides, puisque malheureusement la situation actuelle du marché immobilier ne permet toujours pas à une partie de notre population de trouver un logement correspondant à leur besoin et à leur situation financière.

Nous saluons l'initiative de notre Gouvernement qui essaie de pallier cette pénurie de l'offre des logements abordables, ceci en collaboration étroite avec les acteurs du terrain tout en tenant compte de leur retour sur la loi logement abordable adoptée en 2023.



## Durée de l'hébergement

Depuis l'annonce par le gouvernement quant à l'amélioration de la loi LOGABO actuellement en vigueur et à la suite de l'accord gouvernemental de conclure des contrats de bail étroitement liés à l'accompagnement social rapproché nous avons reconquis de l'optimisme en ce qui concerne le futur d'Ënnerdaach et de son modèle qui a fait ses preuves tout au long des années.



En principe la durée du bail d'accompagnement social rapproché est de 3 ans. Nous n'excluons pas la possibilité de réévaluer la situation au terme du contrat et d'accorder une prolongation le cas échéant. La durée moyenne de l'hébergement de nos bénéficiaires nous ayant quittés en 2024 était de 4,23 années.

## **Epargne de nos bénéficiaires**

*L'épargne réalisée en 2024 par nos bénéficiaires s'élève à 75 087,50 €, ce qui démontre l'efficacité de l'accompagnement social rapproché que nous offrons.*

*Parmi les 6 familles qui ont déménagé, 4 familles ont pu bénéficier d'une prime de départ d'un montant total de 21 806,25 €.*

***Nos bénéficiaires ne sont absolument pas considérés en tant que chiffre statistique, mais en personnes que la vie n'a pas ménagées, qui ont besoin d'une aide ponctuelle et soutenue pour leur permettre d'avancer dans leur vie de façon autonome.***

***Ci-après deux exemples décrits par nos assistantes sociales.***

### ***Famille P-S***

*Lors de leur admission chez Ennerdaach en 2022, la famille vivait dans un studio qui ne convenait pas à sa composition (le studio était prévu pour deux personnes et abritait quatre membres). Le couple faisait part de sa profonde détresse face à cette promiscuité, exprimant le sentiment de voir leurs enfants grandir dans des conditions indignes.*

*Leur recherche d'un logement plus adapté avait jusque -là échoué. Les agences immobilières refusaient leur dossier, en raison notamment de l'absence de contrat à durée indéterminée (CDI) pour Madame. Monsieur venait tout juste d'obtenir un CDI en tant que manœuvre polyvalent, tandis que Madame travaillait à temps partiel comme femme de ménage, sous contrat à durée déterminée (CDD). Le couple résidait au Luxembourg depuis 2020.*

*L'accueil chez Ennerdaach a marqué un tournant dans le parcours de la famille. L'accès à un logement plus adapté leur a permis de retrouver une intimité familiale, essentielle au bien-être de chacun. Ce nouveau cadre a également offert la stabilité nécessaire pour avancer vers leur objectif : devenir propriétaires.*

*Madame a pu obtenir un CDI et a poursuivi son activité professionnelle. Le couple s'est engagé dans une démarche d'épargne rigoureuse, rendue possible grâce à un loyer abordable et adapté à leur situation financière.*

*En 2023, la famille s'est agrandie avec la naissance d'un troisième enfant. En 2025, après plusieurs années d'efforts, le couple a obtenu l'accord d'une banque et est devenu propriétaire d'un appartement de trois chambres.*

*La famille P-S illustre un parcours de réinsertion résidentielle réussi. Leur passage chez Ennerdaach a constitué une étape décisive vers la stabilité et l'autonomie. Grâce à leur persévérance et au soutien adapté à leur situation, ils ont pu atteindre un objectif majeur : l'accès à un logement durable et décent.*

### **La famille R.**

Composée de 2 adultes et de 2 enfants de 5 et 8 ans sont entrés chez Ennerdaach en 2020. Auparavant ils vivaient dans 1 studio de 9 m<sup>2</sup> (une chambre avec une cuisine et les sanitaires en commun avec d'autres familles. Leur situation financière ne permettait pas à cette famille de trouver un logement sur le marché privé. Le logement dans lequel ils vivaient appartenait au patron de Monsieur et son contrat de bail était lié à son contrat de travail.

Quelques mois après leur entrée chez Ennerdaach, Madame a reçu la reconnaissance de son diplôme comme psychologue afin de pouvoir exercer au Luxembourg. Tout de suite Madame a obtenu un contrat de travail en CDI.

Monsieur a continué ses formations en langue luxembourgeoise et anglaise et a réussi à avoir un travail adapté à son niveau.

Grâce à l'augmentation de leur épargne mensuelle, à la suite du remboursement de leur crédit et aux nouveaux contrats de travail, ils ont acquis un logement sur le marché privé.

Très collaborative, cette famille a su saisir l'opportunité qu'Ennerdaach leur a offerte.

## **LE PERSONNEL**



Au 31.12.2024 Ennerdaach a occupé 6 salariés, dont 4 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. Seul notre ouvrier polyvalent est à charge de notre association, il est pour l'instant en congé parental à mi-temps congé jusqu'au 15.09.2025.

## **FINANCEMENT**

*Les cotisations de nos membres honoraires s'élevaient à 1 760,00 € et leurs dons s'élèvent à 7 010,64 €.*

*N'oublions pas de remercier spécialement nos donateurs généreux qui croient en notre concept et qui nous soutiennent depuis des années. Car ils savent que leurs dons sont bien placés pour venir en aides envers ceux qu'ils l'ont besoin. Le montant total de ces dons est de 27 375,00 €.*

*Le Ministère de la Famille prend en charge nos frais de fonctionnement ainsi que les salaires du personnel conventionnés.*

*Ces dons, la prise en charge par les ministères, ainsi que les loyers versés par nos bénéficiaires et la location de garages, emplacements et dépôts, nous permettent de dégager un excédent.*

*Il faut également prendre note que les biens pour lesquels Ënnerdaach est propriétaire et ceux qui sont sous contrats de baux emphytéotiques, tous sont libres de toute dette.*

*Nous ressentons une certaine crainte en ce qui concerne le partage des frais entre le Ministère du Logement et du Ministère de la Famille. Cette nouvelle procédure, dérivant de la loi LOGABO modifiée, impactera-t-elle notre trésorerie ?*

## **L'AVENIR**

*Un projet pilote qui sera prochainement entamé nous permettra de nous familiariser avec la procédure adaptée à la nouvelle loi.*

*Il s'agit d'une résidence à 4 unités sur le terrain « a Stacken » sis à Rodange (bail emphytéotique avec l'Administration Communale de Pétange).*

*Dernière nouvelle :*

*La chambre vient de publier en date du 08.05.2025 sur son site que la loi sur le logement abordable adoptée en 2023, devra être adaptée avec le projet de loi 8535.*

*L'objectif est d'adapter la réglementation existante aux réalités pratiques et aux besoins rencontrés sur le terrain, afin d'en faciliter l'application et d'en améliorer l'efficacité.*

*Ceci nous redonne espoir et nous pousse à persévérer en maintenant notre philosophie bien fondée.*

## **REMERCIEMENTS**

*Par la présente, 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, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil et du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire et à leurs collaborateurs.*

*Merci également pour la bonne collaboration avec FEDAS.*

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

*Notre reconnaissance s'adresse également à notre personnel qui a accompli un excellent travail d'équipe avec beaucoup d'engagement et d'ardeur, ainsi que leur disponibilité à collaborer étroitement afin de pouvoir réaliser l'objectif principal d'Ënnerdaach : permettre aux bénéficiaires un séjour adapté et convenable avec un accompagnement social rapproché et finalement l'atteinte d'une vie indépendante.*



*Josiane Delchambre*  
Secrétaire