

La question du logement au Luxembourg

Présentation uni.lu du 6 juillet 2017
par Sacha Breuer – sacha.breuer@ais.lu

Table des matières

1. Quelques considérations sur le droit au logement
2. Les principaux types de relations « habitant – logement »
3. Les grandes lignes de la crise de logement actuelle
 1. Croissance démographique
 2. Pénurie de logements
 3. Un marché du logement dysfonctionnel
 4. Exemples de coûts du logement (observatoire de l'habitat)
4. Loi concernant l'aide au logement du 25 février 1979
 1. Les objectifs
 2. Les mesures
5. Loi sur le bail à loyer du 21 septembre 2006
 1. La fixation du loyer maximal et des charges
 2. La durée du contrat de bail
 3. Le déguerpissement
6. La détresse de logement
 1. La grille ETHOS - présentation
 2. La grille ETHOS - structure

Table des matières

- 7. Les principales mesures d'aides en matière de logement
 - 1. Le logement locatif subventionné et le calcul du loyer social
 - 2. L'aide étatique au financement d'une garantie locative
 - 3. La subvention de loyer
 - 4. Quelques structures sociales oeuvrant dans le domaine du logement
- 8. La gestion locative sociale – l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale
 - 1. Introduction
 - 2. Fonctionnement
 - 3. Quelques chiffres
 - 4. Différentiation entre logement locatif « social » et une mesure d'inclusion sociale par le logement
- 9. Travail de groupe
 - 1. Situations de détresse type et réactions utiles
 - 2. Différentiation d'un motif et d'un projet
- 10. Questions-Réponses
- 11. Quelques liens utiles

1. Considérations sur le droit au Logement

- **Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 – article 25:** toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires.
- **Charte européenne des droits fondamentaux – article 34 (3):** Afin de lutter contre l'exclusion sociale et la pauvreté, l'Union reconnaît et respecte le droit à une aide sociale et à une aide au logement destinées à assurer une existence digne à tous ceux qui ne disposent pas de ressources suffisantes, selon les modalités établies par le droit communautaire et les législations et pratiques nationales.
- **Note:** La constitution du Grand-Duché de Luxembourg ne mentionne pas le droit au logement à l'inverse de celle de la Belgique, des Pays-Bas, d'Espagne.

1. Considérations sur le droit au Logement

- **Loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale – article 7:** pour autant que de besoin, l'office social accorde des aides matérielles sous la forme la plus appropriée et il pourvoit à la mise à disposition d'un hébergement d'urgence.
- **Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer** (cf. chapitre 5):
 - Protège le locataire envers une résiliation abusive par le propriétaire.
 - Article 16 limite la protection des personnes à déguerpir avec des modalités de sursis.
 - Chapitre VII se consacre uniquement à la sauvegarde des biens meubles des personnes à déguerpir.
 - Article 26 renvoie la responsabilité aux administrations communales qui ont la mission d'assurer dans la mesure du possible le logement de toutes les personnes qui ont leur domicile sur le territoire de la commune.

2. Les principaux types de relations « habitant – logement »

- Le propriétaire
 - Sans crédit, dit « de patrimoine établi »
 - Avec crédit en cours
- Le locataire
 - Colocataire, sous-locataire avec contrat de bail (écrit ou oral)
- L'hébergé
 - Sous contrat d'hébergement en institution sociales (foyer, logements conventionnés,...)
 - Par l'entourage privé
 - Camping, hôtel, logement de détresse
- L'occupant sans droit ni titre
 - Contrat de bail résilié, jugement pour déguerpissement
 - Squatteur
- Le sans domicile fixe
 - Habitant dans la rue, dans des foyers de nuit d'urgence

3. Les grandes lignes de la crise de logement actuelle

1. La croissance démographique

- Actuellement, le Luxembourg compte plus de 587.000 habitants.
- En 2013, la population se chiffrait à environ 543.000 habitants, ce qui représente une croissance moyenne d'environ 11.000 habitants par an (4,94%). Cette croissance est essentiellement causée par le solde migratoire.
- Les ménages diminuent leur taille. Moyenne actuelle de personnes par ménage étant de 2,4. Selon le STATEC, ce nombre moyen passera à 2,23 en 2030.
- 15% de la population nationale est considérée comme gravitant autour du seuil de pauvreté.

3. Les grandes lignes de la crise de logement actuelle

2. La pénurie de logement

- Selon le Statec, seulement 3370 nouveaux logements sont construits en moyenne par an sur la période 2006-2009. Il faudrait construire 6280 logements par an pour endiguer l'accroissement démographique scénarisé par le Statec jusque 2030.
- Seulement une infime partie de ces logements sont à coût modéré.
- Il existe environ 4250 logements sociaux à l'heure actuelle alors qu'on considère qu'il existe 35.000 ménages ayant un risque de pauvreté. On considère donc qu'il manque actuellement 31.000 logements sociaux. Le parc locatif subventionné (social) s'est agrandi que d'environ 65 unités par an.
- Au Luxembourg, le logement locatif « social » ne représente que 2% du parc total de logements. A titre comparatif, il s'élève à 32% au Pays-Bas, 23% en Autriche, 18% au Royaume-Uni, 17% en France.

3. Les grandes lignes de la crise de logement actuelle

3. Un marché du logement dysfonctionnel

- Principe du marché libre qui n'est pas applicable à une base existentielle.
- La pénurie alimente la spéculation immobilière.
- Les prix de vente ainsi que de la location sont en constante évolution, en total déséquilibre avec les évolutions salariales.
- Les agences immobilières se multiplient et créent un climat hostile en matière d'accès au logement.
- Le déséquilibre entre offre et demande a pour résultat une discrimination parfaitement légale (motifs économiques, socio-familiaux, contrats de travaux précaires...).
- La spéculation et les mauvaises expériences en matière de location engendrent un vide locatif considérable.
- Les pratiques sont peu régulées par l'Etat qui n'intervient pas de manière suffisante.

3. Les grandes lignes de la crise de logement actuelle

4. Exemples de coûts du logement (source: Observatoire de l'habitat – 2016 trimestre 4)

- Prix de vente moyen pour un appartement : 493.020€ / 87m²
- Prix de vente moyen pour une maison : 770 400€/ 186m²
- Variations régionales:
 - 645 645€/appartement moyen de 87m² au centre-sud
 - 455 235€/appartement moyen de 87m² au centre-nord
 - 373 574 €/ appartement moyen de 87m² au sud
 - 350 115 € / appartement moyen de 87m² au nord
- Loyer moyen pour une maison 187m²: 2549€
- Loyer moyen pour un appartement 72m²: 1455€ (hors charges)

Note: Entre 1995 et 2010, la Banque Centrale du Luxembourg a observé une hausse de prix des logements de 189,9%, soit une hausse en moyenne de 7% annuellement. Entre 2015 et 2015 elle est de environ 5,8%.

4. Loi concernant l'aide au logement du 25 février 1979

- Lien vers le texte coordonné du 1er janvier 2014:
http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Loi_modifiee_25-02-1979_texte_coordonne_janv2014.pdf
- La loi se fixe 7 objectifs mis en œuvre par 7 mesures
 1. Les objectifs:
 1. L'accès au logement
 2. l'accession à la propriété immobilière notamment des personnes à revenu modeste et des familles ayant des enfants à charge
 3. La viabilisation régulière des terrains à bâtir
 4. La construction d'ensembles de logements à coût modéré
 5. La rénovation et l'assainissement de logements anciens
 6. La création de logements pour étudiants, stagiaires, apprentis en formation, (...)
 7. La mixité sociale et la qualité du logement de manière à ce qu'il réponde aux objectifs du développement durable

4. Loi concernant l'aide au logement du 25 février 1979

2. Les mesures:

- a. la prise en charge de garanties de bonne fin ainsi que l'octroi d'aides aux particuliers en vue de l'acquisition, de la construction, de la transformation ou de l'amélioration de logements
- b. la participation financière de l'Etat à la construction d'ensembles de logements
- c. l'assainissement de logements anciens par zones
- d. la création de disponibilités foncières par la constitution de réserves foncières et l'obligation de construire
- e. la création d'un fonds pour le développement du logement et de l'habitat
- f. l'introduction d'un carnet de l'habitat destiné principalement à promouvoir la rénovation de logements existants
- g. la création d'une aide de l'Etat pour soutenir le financement privé de la garantie locative réclamée aux locataires de logements à usage d'habitation principale

4. Loi concernant l'aide au logement du 25 février 1979

- Plus concrètement, trois de ces mesures (b, e, g) visent particulièrement les personnes en risque de pauvreté:
 - La mesure **b** permet à l'Etat de cofinancer jusqu'à 75% le coût de logements dit « sociaux » (logements subventionnés)
 - La mesure **e** crée le Fonds du Logement qui intervient comme promoteur public dans la construction de ces logements « sociaux »
 - La mesure **g** n'a qu'une portée très limitée car elle n'est accordée qu'à des ménages pour lesquels le loyer ne dépasse pas le tiers de leurs revenus. Les montants élevés des loyers actuels ne permet que rarement à des ménages à revenus modestes de répondre à ce critère.

4. Loi concernant l'aide au logement du 25 février 1979

- Elle détermine aussi les critères de location, de salubrité ou d'hygiène auxquels doivent répondre les logements destinés à la location:
 - Art. 4: les logements doivent être éclairés par des fenêtres ouvrantes mesurant au moins 1/10 de la surface du plancher et fermant hermétiquement
 - Art. 5: la surface au sol ne peut être inférieure à 9m² pour le premier occupant, 18m² pour deux personnes, 24m² pour trois personnes et 30m² pour quatre personnes.
 - Art.7: le locataire doit avoir libre accès à des installations sanitaires – lavabo, WC et douche – situés à l'intérieur de l'immeuble dans des locaux chauffés.
 - Art. 8: le locataire doit avoir la possibilité de sécher son linge en dehors de sa chambre

4. Loi concernant l'aide au logement du 25 février 1979

- Art. 9: équipement de la chambre: un lit individuel, une armoire individuelle fermant à clé, une table, une chaise, un matelas, une couverture en été et deux en hiver, un oreiller.
- Art. 11: aucune chambre à coucher ne doit être occupée par plus de quatre personnes
- Art. 12: les logements collectifs (à partir de 6 occupants) doivent comprendre: un WC avec chasse d'eau par 6 occupants ; un lavabo par deux occupants ; une pièce de séjour de 12 m² pour 6 occupants (1,5m² par occupant au-delà du 6^{ème}) ; une cuisine équipée de dix feux.
- Art.16: Le bailleur doit tenir à jour un registre des occupants avec indication des loyers payés. Les inscriptions dans ce registre doivent être contresignées par les personnes logées.

5. Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer

- Lien vers le texte coordonné du 1^{er} janvier 2016:
http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/v01-01-2016_Loi-modifiee_21-09-2006_bail_loyer-.pdf
- Lien vers la brochure explicative:
http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/Bail_loyer/brochure_bail_a_loyer.pdf

5. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer

1. La fixation du loyer maximal et des charges:

- Art.3: La location d'un logement à usage d'habitation ne peut rapporter au bailleur un revenu annuel dépassant un taux de 5% du capital investi dans le logement.
- Exemple: un appartement acheté par un investisseur pour une location lui a coûté 350.000€ tout frais inclus:

LOYER MAX ANNUEL: $350.000 \times 0,05 =$ 17.500€

LOYER MAX MENSUEL: $17.500/12 =$ **1458,33€** (hors charges)

- La loi inclut les frais des travaux réalisés dans le capital investi.
- La loi prévoit une décote du capital investi en fonction de l'âge du logement.
- En cas de désaccord sur le montant du loyer, la loi a créé une commission des loyers ayant la mission de déterminer le loyer.
- Le loyer ne peut être adapté que tous les deux ans.
- Note: le prix de vente n'est pas limité

5. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer

1. La fixation du loyer maximal et des charges:

- Les seules charges locatives qui peuvent être mis à charge du locataire:
 - a. Les frais exposés pour la consommation d'énergie
 - b. Les frais exposés pour l'entretien courant du logement et des parties communes
 - c. Les frais exposés pour les menues réparations
 - d. Les taxes liées à l'usage du logement
- Le montant mensuel est une avance sur les charges locatives estimés par le propriétaire. Ce montant peut être adapté en fonction des frais réels engendrés.

5. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer

2. La durée du contrat de bail

- Art. 12.-(1): Le contrat de bail peut être conclu à durée déterminée ou indéterminée. En l'absence d'un écrit, il est présumé conclu à durée indéterminée.
- Art. 12.-(2): Tout contrat de bail visé par la présente loi, (...), qui vient à cesser pour n'importe quelle cause, est prorogé à moins que:
 - a. Le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement. (besoin propre)
 - b. Le locataire ne remplisse pas ses obligations. (faute grave)
 - c. Il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur; le transfert de propriété ne vaut pas motif grave et légitime. (cf. jurisprudences)

5. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer

3. Le déguerpissement

- La loi prévoit un délai de résiliation du bail de 3 mois, voire 6 mois en cas de besoin personnel du propriétaire.
- Si le locataire n'a pas libéré les lieux, le propriétaire est obligé de demander une condamnation auprès du juge de paix.
- Le déguerpissement ne peut être exécuté que par voie de huissier et sur base d'un jugement d'un tribunal de paix.
- Les frais du déguerpissement (frais de huissier, transport des meubles,...) incombent à la personne expulsée.
- La loi protège les personnes condamnées à déguerpir de leur logement en offrant la possibilité d'introduire une requête de sursis au juge de paix (Art. 16). Le sursis ne pourra dépasser 3 mois, mais il pourra être prorogé au maximum à deux reprises, chaque fois pour une durée maximum de 3 mois. Le sursis n'est pas accordé si le locataire a interjeté un appel au jugement.

5. La loi du 21 septembre 2006 sur le bail à loyer

3. Le déguerpissement

- L'office social de la commune concernée par le déguerpissement est notifié par l'huissier mandaté pour l'exécution du jugement.
- L'article 26 détermine que les administrations communales doivent assurer dans la mesure du possible le logement des personnes qui ont leur domicile sur leur territoire.
- L'article 29 et 30 déterminent des mesures spéciales pour la sauvegarde des meubles des personnes expulsés. La commune doit stocker les biens dans un local approprié au minimum pendant 6 mois et 15 jours.

6. La détresse de logement

1. La grille ETHOS-présentation

- Elle définit la typologie européenne de l'exclusion liée au logement (European Typology on Homelessness and housing exclusion) sans se prévaloir d'être officielle.
- Elle a été développée par la FEANTSA (Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans Abris) en 2005.
- Elle sert de cadre pour des débats, des initiatives de collecte de données, des recherches, et l'élaboration de politiques de lutte contre l'exclusion liée au logement.

ETHOS 2007 Typologie européenne de l'exclusion liée au logement

L'exclusion liée au logement est un des problèmes de société traités dans le cadre de la stratégie européenne pour la protection et l'inclusion sociale. La prévention de l'exclusion liée au logement et la réintégration des personnes sans domicile sont des questions qui nécessitent une connaissance des parcours et trajectoires qui mènent à de telles situations de vie.

FEANTSA, Fédération européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abris, a développé une typologie de l'exclusion liée au logement appelée ETHOS (European Typology on Homelessness and housing exclusion).

La typologie part du principe que le concept de "logement" (ou "home" en anglais) est composé de trois domaines, dont l'absence pourrait constituer une forme d'exclusion liée au logement. Le fait d'avoir un logement peut

être interprété comme: avoir une habitation adéquate qu'une personne et sa famille peuvent posséder exclusivement (*domaine physique*); avoir un lieu de vie privée pour entretenir des relations sociales (*domaine social*); et avoir un titre légal d'occupation (*domaine légal*). De ce concept de logement sont dérivées quatre formes d'exclusion liée au logement: être sans abri, être sans logement, être en situation de logement précaire, être en situation de logement inadéquat - des situations qui indiquent toutes l'absence d'un logement. ETHOS classe donc les personnes sans domicile en fonction de leur situation de vie ou de logement ("home"). Ces catégories conceptuelles sont divisées en 13 catégories opérationnelles qui peuvent être utiles sur le plan de l'élaboration, du suivi et de l'évaluation de politiques de lutte contre l'exclusion liée au logement.

	Catégorie opérationnelle	Situation de vie	Définition générique
SANS ABRIS	1 Personnes vivant dans la rue	3.1 Espace public ou externe	Qui vit dans la rue ou dans des espaces publics, sans hébergement qui puisse être défini comme local d'habitation
	2 Personnes en hébergement d'urgence	3.2 Hébergement d'urgence	Personne sans lieu de résidence habituel qui fait usage des hébergements d'urgence, hébergements à bas prix
SANS LOGEMENT	3 Personnes en foyer d'hébergement pour personnes sans domicile	3.3 Foyer d'hébergement d'insertion 3.4 Logement provisoire 3.5 Hébergement de transition avec accompagnement	Quand l'intention est que la durée du séjour soit courte
	4 Personnes en foyer d'hébergement pour femmes	4.1 Hébergement pour femmes	Femmes hébergées du fait de violences domestiques et quand l'intention est que la durée du séjour soit courte
	5 Personnes en hébergement pour immigrants	5.1 Logement provisoire/centres d'accueil 5.2 Hébergement pour travailleurs migrants	Immigrants en hébergement d'accueil ou à court terme du fait de leur statut d'immigrants
	6 Personnes sortant d'institutions	6.1 Institutions pénales 6.2 Institutions médicales (*) 6.3 Institutions pour enfants / homes	Pas de logement disponible avant la libération Reste plus longtemps que prévu par manque de logement Pas de logement identifié (p.ex. au 18 ^e anniversaire)
	7 Bénéficiaires d'un accompagnement au logement à plus long terme	7.1 Foyer d'hébergement médicalisé destiné aux personnes sans domicile plus âgées 7.2 Logement accompagné pour ex-sans-abris	Hébergement de longue durée avec accompagnement pour ex-sans-abris (normalement plus d'un an)
LOGEMENT PRÉCAIRE	8 Personnes en habitat précaire	8.1 Provisoirement hébergé dans la famille/chez des amis 8.2 Sans bail de (sous-)location 8.3 Occupation illégale d'un terrain	Qui vit dans un logement conventionnel, mais pas le lieu de résidence habituel du fait d'une absence de logement Occupation d'une habitation sans bail légal Occupation illégale d'un logement Occupation d'un terrain sans droit légal
	9 Personnes menacées d'expulsion	9.1 Application d'une décision d'expulsion (location) 9.2 Avis de saisie (propriétaire)	Quand les avis d'expulsion sont opérationnels Quand le prêteur possède un avis légal de saisie
	10 Personnes menacées de violences domestiques	10.1 Incidents enregistrés par la police	Quand une action de police est prise pour s'assurer d'un lieu sûr pour les victimes de violences domestiques
	11 Personnes vivant dans des structures provisoires/non conventionnelles	11.1 Mobile homes 11.2 Construction non conventionnelle 11.3 Habitat provisoire	Pas conçu pour être un lieu de résidence habituel Abri, baraquement ou cabane de fortune Baraque ou cabane de structure semi permanente
LOGEMENT INADÉQUAT	12 Personnes en logement indigne	12.1 Logements inhabitables occupés	Défini comme impropre à être habité par la législation nationale ou par les règlements de construction
	13 Personnes vivant dans conditions de surpeuplement sévère	13.1 Norme nationale de surpeuplement la plus élevée	Défini comme excédant les normes nationales de densité en termes d'espace au sol ou de pièces utilisables

Note: Un séjour de courte durée est défini comme normalement moins d'un an; un séjour de longue durée est défini comme plus d'un an. Cette définition est compatible avec les définitions du recensement telles qu'elles sont recommandées dans le rapport UNICE/ETHOSSTAT (2006)

(*) Inclut les centres de désintoxication, les hôpitaux psychiatriques, etc.



Pour obtenir plus de renseignements, veuillez consulter le 5^e bilan de statistiques sur l'exclusion liée au logement en Europe (Edgar et Meert) sur le site de la FEANTSA www.feantsa.org.

La FEANTSA est soutenue financièrement par la Commission européenne. Les opinions exprimées sont celles des intervenants, la Commission n'est pas responsable de l'utilisation des informations qui sont incluses dans le présent dossier.

FEANTSA Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abris AISBL
European Federation of National Associations Working with the Homeless AISBL

194, Chaussée de Louvain ■ 1210 Bruxelles ■ Belgique ■ Tél.: +32 2 538 66 69 ■ Fax: +32 2 539 41 74 ■ office@feantsa.org ■ www.feantsa.org

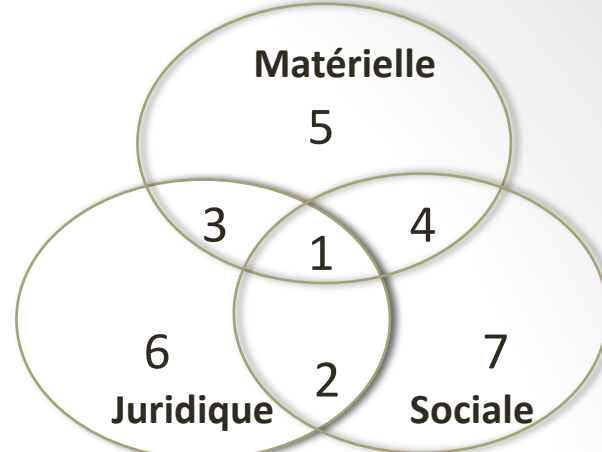
6. La détresse de logement

2. La grille ETHOS - structure

- On identifie trois dimensions dont l'absence peut être utilisée pour décrire une détresse de logement:
 1. Dimension physique: avoir un logement adéquat c'est avoir un domicile ou abri sur lequel une personne et sa famille peuvent exercer une possession exclusive.
 2. Dimension sociale: avoir un logement adéquat signifie être capable d'entretenir des relations privées et sociales.
 3. Dimension juridique: avoir un logement adéquat signifie avoir un titre de propriété pour occuper cet endroit.

6. La détresse de logement

2. La grille ETHOS - structure



	Conceptuel	Opérationnel	Matérielle	Juridique	Sociale
1	Sans abri	Vit dans la rue	-	-	-
2	Sans logement	Foyer de nuit	+	-	-
3	Logement inadapté et précaire	Foyer de jour/nuit, hôtel,..	-	-	+
4	Logement inadapté avec problématiques sociales	Foyer pour femmes, hôpital,...	-	+	-
5	Logement inadapté	Handicap/Hygiène	-	+	+
6	Logement précaire	Entourage privé	+	-	+
7	Problématiques sociales liés au logement	Violence domestique	+	+	-

7. Les principales mesures d'aides en matière de logement

1. Le logement locatif social et le calcul du loyer social

- Les mesures sont fixés par le règlement Grand-Ducal du 25 novembre 1998 et qui s'inscrit dans la loi de l'aide au logement du 25 février 1979.
- Lien vers le texte coordonné:
http://www.ml.public.lu/pictures/fichiers/v01-01-2016_RGD_modifie_16-11-1998_Logements-sociaux-.pdf
- Il détermine notamment les conditions d'octroi d'un logement social (art.4,9,10) ; les critères du nombre de chambres (art.8) et le calcul du loyer.
- Le principal promoteur public est le Fonds du Logement

7. Les principales mesures d'aides en matière de logement

1. Le logement locatif social et le calcul du loyer social

- Le loyer social est calculé sur base d'une formule qui prend en considération:
 1. La dimension du logement et quelques éléments de confort (p.ex: ascenseur)
 2. Les revenus nets disponibles du ménage ainsi que de sa composition (unités de consommations)
 - La formule du loyer social inclut un mécanisme d'augmentation exponentielle du loyers en fonction de l'augmentation des revenus nets disponibles (RND).
 - Exemple avec un appartement 2 chambres de 105m² pour un couple avec deux enfants:
 - RND 2787€ -> Loyer social de 300€
 - RND 5500€ -> Loyer social de 1308€
- Le loyer a été multiplié par plus de 4 alors que les revenus n'ont que doublés.

7. Les principales mesures d'aides en matière de logement

2. L'aide étatique au financement d'une garantie locative

- Egalement mis en place dans le cadre de la loi du 25 février 1979, cette aide est destinée aux personnes à faibles revenus n'ayant pas la possibilité de payer une garantie locative (caution)
- Elle est attribuée sous forme d'un certificat de garantie à remettre à la banque.
- Le bénéficiaire de l'aide devra ensuite capitaliser l'aide accordée sur un compte épargne pendant une période de 36 mois.
- Elle se limite aux cas suivants:
 1. Le revenu du candidat-locataire ne peut dépasser 2,5x le montant brut du RMG
 2. Le loyer ne doit pas dépasser 1/3 du revenu du candidat-locataire
 3. Le loyer mensuel ne doit en aucun cas dépasser un montant de 1580€ (montant indexé)
- L'aide est aujourd'hui fortement critiquée car elle n'est plus vraiment adapté à la situation actuelle du marché immobilier.

7. Les principales mesures d'aides en matière de logement

3. La subvention de loyer (depuis 1^{er} janvier 2016)

- La population visée se définit en trois critères:
 1. Le ménage vivant en dessous du seuil de faible revenu
Le faible revenu est la moyenne entre un salaire social minimum qualifié et non qualifié :
 - 1768€ pour une personne seule.
 - 2652€ pour un ménage sans enfant
 - 3183€ pour un ménage avec 1 enfant
etc.
 2. Le loyer est supérieur à un tiers du revenu net disponible
(>< aide pour le financement d'une garantie locative)
 3. Les bénéficiaires de la subvention de loyer sont des locataires du parc privé uniquement. Les bénéficiaires d'un logement social sont exclus.
- Selon une étude du LISER, environ 19.000 ménages rempliraient les conditions pour l'obtention de la subvention de loyer.

7. Les principales mesures d'aides en matière de logement

3. La subvention de loyer (depuis 1^{er} janvier 2016)

- Le montant de la subvention varie en fonction:
 - De la situation familiale
 - De la situation financière du ménage
 - Du loyer de référence fixé selon la composition de ménage.
 - Loyer moyen au niveau national sur base du besoin théorique par type de ménage

Composition de ménage	Loyers de référence
Personne seule	846 €
Ménage sans enfant	927 €
Ménage avec 1 enfant	1089 €
Ménage avec 2 enfants	1249 €
Ménage avec 3 enfants	1463 €
Ménage avec 4 enfants	1816 €
Ménage avec 5 enfants	2034 €
Ménage avec 6 enfants	2170 €
Pour chaque enfant de+	125€

7. Les principales mesures d'aides en matière de logement

3. La subvention de loyer (depuis 1^{er} janvier 2016)

- Le montant de la subvention de loyer est donc la différence entre le loyer de référence et le tiers du RDN du ménage.
- Le montant est également plafonné en fonction de la composition de ménage:

Personne seule	124 €
Ménage sans enfant	124 €
Ménage avec 1 enfant	149 €
Ménage avec 2 enfants	174 €
Ménage avec 3 enfants	199 €
Ménage avec 4 enfants	224 €
Ménage avec 5 enfants	248 €
Ménage avec 6 enfants ou plus	273 €

- Elle n'est pas cumulable avec la majoration « bonification de loyer » accordée au bénéficiaires du RMG ou du RPGH.
- Cette bonification de loyer n'est d'ailleurs plus accordée pour les nouvelles demandes depuis l'instauration de la subvention de loyer.

7. Les principales mesures d'aides en matière de logement

3. La subvention de loyer (depuis 1^{er} janvier 2016)

- Les bénéficiaires de la subvention doivent avoir signé un contrat de bail soumis à la loi du 21 septembre 2009
- De ce fait, le logement faisant l'objet du contrat de bail
 - ne doit pas être un logement mis à disposition à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une a.s.b.l. ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement.
 - ne doit pas être un logement dans une structure d'hébergement spéciale telles que maisons de retraite, centres intégrés pour personnes âgées, centres de gériatrie, centres pour personnes handicapées, ou un logement dans une structure d'hébergement tombant sous la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaine social, familial et thérapeutique (loi dite « ASFT »).
- Le logement ne doit pas être loué au demandeur par un de ses ascendants ou descendants.

7. Les principales mesures d'aides en matière de logement

4. Quelques structures sociales œuvrant dans le domaine du logement

Dénomination	Prestation
Fonds du Logement	Promoteur public
Société Nationale des Habitations à Bon Marché (SNHBM)	Promoteur public
Ministère du logement - Service des aides au Logement	Aides diverses dans la location et l'acquisition de logements
Agence Immobilière Sociale	Inclusion sociale par le logement / Gestion locative sociale
Wunnengshëllef	Inclusion sociale par le logement / Gestion locative sociale (+ pour jeunes)
Service Perspectives (Croix-Rouge Lux)	Logements encadrés pour jeunes
Main Tendue	Logements encadrés pour jeunes
Chantiers de la Fraternité Chrétienne	Aide pour l'accès au prêt immobilier
Caritas (Foyer, LEA, coopératives d'habitations)	Structures d'hébergement diverses, projets de logements
Centre Ozanam, Femmes en Détresse	Foyers, Logements encadrés pour femmes
Comité National de Défense Sociale	Foyers, Projets Housing First,...
Ennerdaach asbl	Réfection d'anciens logements pour des projets d'inclusion sociale
Services logement de différents communes	Logements d'urgence, promoteur public

8. La gestion locative sociale - l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale

AGENCE
IMMOBILIERE
SOCIALE



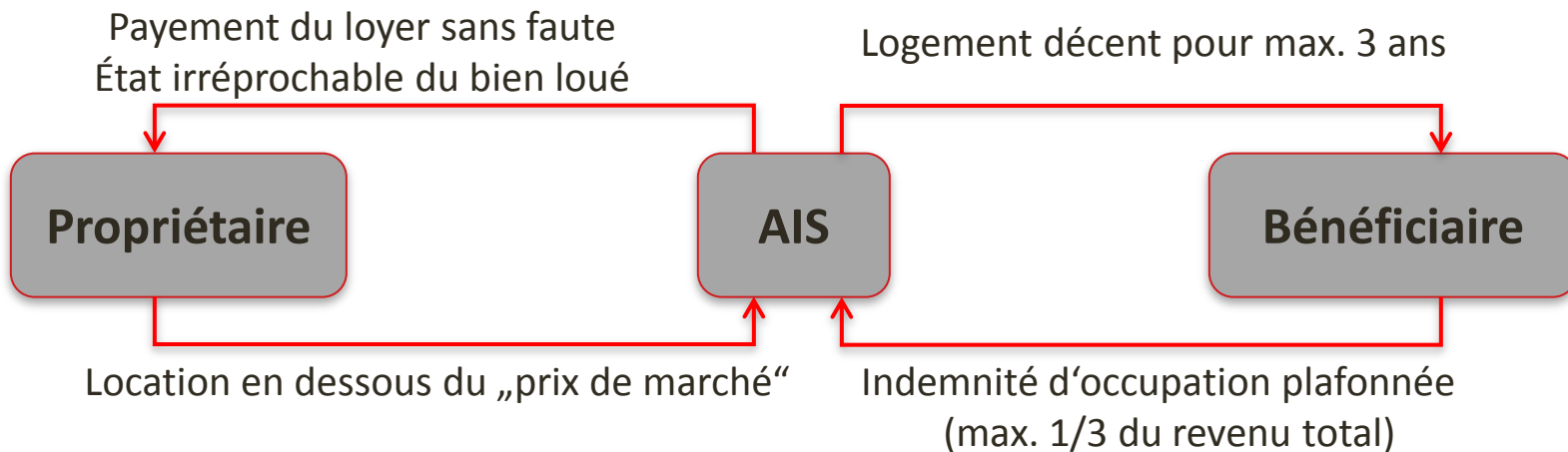
8. La gestion locative sociale - l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale

1. Introduction

- L' AIS est un instrument de lutte contre l'exclusion sociale par le logement.
- La mission principale de l' AIS est celle de **rechercher et de mettre à disposition des logements**, adéquats et adaptés à la composition du ménage, à des personnes à revenus modestes souffrant également d'une problématique liée au logement.
- L' AIS loue des logements pour mettre en place des **projets d'inclusion sociale par le logement** d'une durée maximale de trois ans. Dans ce cadre, l' AIS collabore avec les Offices sociaux et Services sociaux du pays.
- Afin de pouvoir offrir des logements bon marché, l' AIS offre en contrepartie des **garanties intéressantes aux propriétaires**.

8. La gestion locative sociale - l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale

2. Fonctionnement



8. La gestion locative sociale - l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale

2. Fonctionnement

- Avantages généraux

- Logements vides -> Logements sociaux
- Forme particulière de solidarité
- Mixité sociale car logement diffusés sur tout le territoire du pays
- Solution efficace et efficiente (p.ex: aucun coût de construction)
- Exonération fiscale pour le propriétaire

- Avantages du bénéficiaire:

- Un logement adapté aux besoins du ménage
- Une participation locative à coût modéré
- Pas de garantie locative à payer
- Une aide financière au loyer en cas de besoin
- Un encadrement social adapté à la situation
- Un service technique pour les petites réparations et problèmes éventuels

8. La gestion locative sociale -l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale

2. Fonctionnement

- Critères d'admissions:
 - Se trouver dans une situation de détresse en matière de logement
 - Disposer d'un revenu modeste
 - « Être en règle » au Grand-Duché de Luxembourg
 - Être disposé à mettre en œuvre un projet d'inclusion sociale en collaboration avec un service social tiers
- Principes de base:
 - La période d'attribution des logements est limitée à 3 ans
 - La mise à disposition du logement va de pair avec un projet d'inclusion sociale
 - La participation locative des bénéficiaires est adaptée à leur situation de revenus.
 - Le type de logement mis à disposition est adapté à la composition de ménage
 - L'AIS est un service de deuxième ligne

8. La gestion locative sociale - l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale

2. Fonctionnement

- Le projet d'inclusion sociale par le logement:
 - Il vise l'autonomie des personnes notamment sur le plan du logement et a pour mission de favoriser une construction positive de la situation.
 - Ses objectifs sont déterminés et contresignés entre les 3 parties.
 - Il est une condition inhérente au contrat de mise à disposition du logement.
 - Il est mis en œuvre par le bénéficiaire en collaboration avec le service accompagnateur et avec le monitoring du coordinateur social de l'AIS.

Exemples d'objectifs courants:

- Epargne logement mensuelle ...€ / mois
- Respect du plan d'apurement des dettes
- Mobilisation pour l'obtention d'un contrat de travail fixe
- Suivi de cours de langues
- Suivi de la procédure de divorce (...)

8. La gestion locative sociale - l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale

2. Fonctionnement

- Le travail social de l'AIS
 - Gestion du listing d'attente et conseil des personnes en situation de détresse de logement.
 - Pré-sélection des candidats pour les logements libres.
 - Enquêtes sociales au domicile des candidats.
 - Etablissement des projets d'inclusion sociale en partenariat avec un service social tiers.
 - Assurer le suivi logement avec un bilan social (2x par an minimum).
 - Assurer le lien avec les services sociaux sur le terrain.
 - Interventions ponctuelles en cas de besoin (loyers impayés, conflits de voisinage, problèmes de collaboration, changement familiaux,...).

8. La gestion locative sociale - l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale

3. Quelques chiffres

- L'AIS compte aujourd'hui un parc de logements de plus de 400 unités, répartis sur tout le territoire du pays, dans tout type de quartier et de résidence, allant du studio à la grande maison unifamiliale.
- L'objectif fixé au départ de 500 unités semble réalisable pour courant 2018.
- L'AIS compte engage aujourd'hui 26 personnes dont une équipe de 7 assistants sociaux.
- Plus de 155 ménages ont quitté le dispositif dont une grande majorité ont pu se reloger de manière correcte.

8. La gestion locative sociale - l'exemple de l'Agence Immobilière Sociale

4. Différentiation entre logement locatif « social » et une mesure d'inclusion sociale par le logement

	Logement locatif « social »	Inclusion sociale par le logement
Contexte	Politique de logement encrée dans la loi de l'aide au logement de 1979	Emanant d'une politique d'action sociale / de travail social
Base légale	Loi aide au logement 1979/ loi bail à loyer 2006	Exclue de la loi bail à loyer de 2006 / Contrat d'hébergement ou mise à disposition / loi ASFT
Population cible	Groupe anonyme de ménages à revenus modeste	Ménages identifiés en détresse multiple
Objectif	Alimenter le marché de location avec des logements abordables	Mesure d'aide sociale visant l'inclusion sociale
Durée	Indéterminée	Limitée – Mesures transitoires pour favoriser le projet d'inclusion sociale

9. Travail de groupe

1. Situations de détresse type et réactions utiles

- Mme D. s'adresse à votre Office Social pour signaler qu'elle doit quitter son logement car le propriétaire lui a résilié le bail pour motif de vente. Elle ajoute qu'elle n'est pas acceptée par les agences immobilières car elle cumule des contrats intérim et touche un complément RMG vu qu'elle a 3 enfants à charge. Quelle(s) démarche(s) proposez-vous?

9. Travail de groupe

1. Situations de détresse type et réactions utiles

- Mr et Mme S. s'adressent à votre service pour signaler que le pédiatre de leurs enfants leur a remis un certificat médical attestant que les enfants en bas âge souffrent de bronchite chroniques aiguës qui sont dues à une présence de fortes moisissures dans les chambres. La famille s'est déjà adressé au propriétaire qui ne réagit pas au réclamations. Le ménage ne touche qu'un salaire et n'ont pas encore droit au complément RMG car ils sont ressortissants d'un pays tiers et n'ont pas encore un séjour de 5 ans sur le territoire. Que faites vous?

9. Travail de groupe

1. Situations de détresse type et réactions utiles

- Mme B. se présente à votre Office Social avec une notification d'expulsion d'un huissier de justice dans un délai de 3 semaines. Elle est seule avec ses 2 enfants mineurs et n'avance aucune solution de dépannage d'ici l'expulsion. Elle touche un salaire minimum qualifié, les prestations familiales et une pension alimentaire de 100€ pour chaque enfant. Que lui proposez-vous?

9. Travail de groupe

2. Distinguer un motif et un projet dans le cadre d'une demande AIS

- Veuillez cocher la ou les affirmations qui constituent d'après vous une motivation valable pour l'AIS:
 - ☐ La personne est criblée de dettes, n'arrive plus à payer son loyer et vient demander une aide financière.
 - ☐ La personne majeure vit toujours chez ses parents et souhaite quitter la maison familiale à cause de tensions dans la famille.
 - ☐ La personne est hébergée par des amis dans une maison tout confort mais ce n'est que pour dépanner.
 - ☐ Un jeune couple occupe une chambre au-dessus d'un café. Elle est spacieuse et salubre, mais doivent partager leur douche avec les voisins du palier.
 - ☐ La personne a mal gérée son budget et n'a pas payée son loyer. Le propriétaire lui a envoyé une résiliation du contrat de bail

9. Travail de groupe

2. Distinguer un motif et un projet dans le cadre d'une demande AIS

- Veuillez cocher la ou les affirmations qui constituent d'après vous un projet valable pour l'AIS:
 - ☐ Je souhaite me séparer de mon mari violent et retrouver ma tranquillité avec mes enfants.
 - ☐ Je souhaite avoir un logement à moindre coût pour avoir quelque chose de plus adapté à mes revenus.
 - ☐ Je souhaite profiter d'un loyer moins cher pour épargner de l'argent et éventuellement m'acheter ma propre maison.
 - ☐ Je souhaite partir de mon logement insalubre. Comme je n'ai que des contrats intérim, les propriétaires privés me refusent systématiquement.
 - ☐ Je veux terminer mon CATP en vente et chercher un travail.

10. Questions-Réponses

11. Quelques liens utiles

Dénomination	URL
Ministère du logement (aides, lois,..)	www.logement.lu
Observatoire de l'habitat	www.observatoire.liser.lu
LISER	www.liser.lu
Union luxembourgeoise des consommateurs	www.ulc.lu
Agence Immobilière Sociale	www.ais.lu
Ad-hoc (coopératives de logement)	www.ad-hoc.lu
Caritas	www.caritas.lu
Croix-Rouge Luxembourgeoise	www.croix-rouge.lu
Guichet citoyen	www.guichet.lu
Fonds du logement	www.fondsdulogement.lu
Société Nationale des Habitations à Bon Marché	www.snhbm.lu
Inspection sanitaire	http://www.sante.public.lu/fr/politique-sante/ministere-sante/direction-sante/div-inspection-sanitaire/index.html