



RAPPORT D'ACTIVITE SERVICE LOGEMENT



**SITUATION DES LOGEMENTS
SOCIAUX, COMMUNAUX & ETUDIANTS**

AU 1^{er} JANVIER 2023

Table des matières

I. INTRODUCTION.....	3
II. STRUCTURE DU SERVICE LOGEMENT	5
1) ORGANIGRAMME.....	5
2) GESTION DES TACHES DU SERVICE LOGEMENT.....	6
III. APERÇU DES UNITES DU SERVICE LOGEMENT.....	11
IV. DEMANDES DE LOGEMENT SOCIAL	14
1) TRAITEMENT ADMINISTRATIF DE DEMANDES EN VUE DE L'OBTENTION D'UN LOGEMENT SOCIAL	14
2) REPARTITION DES DEMANDES AU 1 ^{ER} JANVIER 2023.....	17
3) COMPARAISON DES DEMANDES DE 2019 A 2023	19
4) CATEGORIE D'AGE DES DEMANDEURS.....	20
5) DEMANDEURS PAR NATIONALITE.....	21
6) DEMANDES DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR QUARTIER A ESCH-SUR-ALZETTE	22
7) ENQUETES SOCIALES DE NOS ASSISTANTES SOCIALES.....	24
V. LOGEMENTS SOCIAUX.....	26
1) EVOLUTION DU PARC LOCATIF DEPUIS 2016	26
2) REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX A ESCH-SUR-ALZETTE	26
3) OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR QUARTIER A ESCH-SUR-ALZETTE.....	27
4) STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS SOCIAUX GERES PAR LA VILLE	28
5) REPARTITION DES LOGEMENTS OCCUPES SUIVANT LE NOMBRE DE CHAMBRES A COUCHER.....	29
6) INTERVENTIONS TECHNIQUES.....	30
7) LE SUIVI MEDICO-PSYCHIATRIQUE AU SEIN DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DE GESTION LOCATIVE SOCIALE	30
8) LE SUIVI SOCIAL AU SEIN DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DE GESTION LOCATIVE SOCIALE.....	31
9) LOCATAIRES DES LOGEMENTS SOCIAUX	32
10) NOUVEAUX LOCATAIRES ET RELOGEMENTS.....	33
11) CONTRATS ET AVENANTS	34
12) NATIONALITE DES LOCATAIRES.....	35
13) GRAPHIQUE 9: PROPORTION DES DIFFERENTES NATIONALITES AU SEIN DE LA POPULATION ESCHOISE ET LOGEMENTS SOCIAUX	36
14) LOYERS DES LOCATAIRES.....	37
15) EVOLUTION DES LOYERS PAR RAPPORT A L'INDICE	37
16) TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES.....	38
17) CONVENTIONS AVEC DIFFERENTES STRUCTURES SOCIALES	40
VI. LOGEMENTS ACCESSIBLES	41
1) APERÇU GENERAL.....	41
2) APERÇU DES LOGEMENTS SOCIAUX ACCESSIBLES	41
VII. LOGEMENT D'URGENCE	42
1) APERÇU GENERAL.....	42
2) RELEVÉ DES RELOGEMENTS DE PERSONNES VICTIMES D'INCENDIE AU COURANT DE L'ANNEE 2022	43
3) RELOGEMENTS AU COURANT DE L'ANNEE 2022 – FERMETURES ADMINISTRATIVES	43
VIII. GESTION LOCATIVE SOCIALE	45
A. APERÇU GENERAL.....	45
B. CONVENTION GESTION LOCATIVE SOCIALE (GLS).....	45
C. LE PROPRIETAIRE.....	45
D. LE SOUS-LOCATAIRE GLS.....	45
E. REPARTITION DES HABITATIONS GLS GERES PAR LA VILLE D'ESCH-SUR-ALZETTE PAR QUARTIER.....	46
F. LES DIFFERENTS TYPES DE LOGEMENTS DE LA GLS.....	47

G.	LES PRISES EN LOCATION DE LOGEMENTS.....	47
H.	LES VISITES NON CONCLUANTES DANS LE CADRE DE LA GESTION LOCATIVE SOCIALE	48
I.	LA NATIONALITE DES LOCATAIRES DE LA GLS.....	49
J.	LES CHAMBRES DES LOGEMENTS GLS.....	50
K.	LE LOYER DES LOGEMENTS GLS	50
L.	LES LOGEMENTS DE LA GESTION SOCIALE LOCATIVE A ESCH-SUR-ALZETTE	52
IX.	LOGEMENTS ETUDIANTS	53
1)	APERÇU GENERAL.....	53
2)	RESIDENCES – LOGEMENTS ETUDIANTS GERES PAR LA VILLE	54
3)	DEMANDES EN VUE DE L’OBTENTION D’UN LOGEMENT ETUDIANT	56
4)	LOCATAIRES AU SEIN DES LOGEMENTS ETUDIANTS (2022 A 2023)	58
5)	INTERVENTIONS ACE - SERVICE DE PREVENTION INCENDIE ET DE GARDIENNAGE	60
X.	DEGUERPISEMENTS	63
1)	APERÇU GENERAL.....	63
2)	L’EXECUTION DES DEGUERPISEMENTS DE 2020 A 2022	64
XI.	RECETTES ET DEPENSES	66
A.	RECETTES ET DEPENSES GENEREES PAR L’ACTIVITE DU SERVICE LOGEMENT	66
B.	DEPENSES ORDINAIRES LIEES AU FRAIS DU PERSONNEL DU SERVICE LOGEMENT	67
XII.	APERÇU DES LOGEMENTS SOCIAUX FUTURS	68
	INDEX DES TABLEAUX.....	69
	INDEX DES GRAPHIQUES	69

I. Introduction

Le rapport d'activité du Service Logement présente la situation au 1er janvier 2023 sans oublier de donner aperçu des évolutions de la situation des logements depuis les derniers rapports de 2011, 2016 et 2019.

Le Service Logement et la professionnalisation du travail ont évolué. Cette évolution se reflète dans la structure actuelle du Service Logement, ses effectifs, ses missions et ses tâches qui sont présentés dans une première partie du présent rapport.

A travers tout le rapport, le travail réalisé par l'équipe est présenté et inséré dans les différents chapitres.

Un aperçu des logements communaux gérés par le Service Logement laisse apparaître à première vue que peu de changements dans le volume de logements.

Il ne serait cependant pas juste de dire que rien n'a été fait dans la période nous séparant du dernier rapport. De nombreuses rénovations ont pu être terminées et de nouvelles ont été entamées.

Et il ne faut oublier que la Ville s'est engagée dans l'acquisition d'un nombre important de logements qui vont faire plus que doubler son parc de logements communaux locatifs d'ici à 2035 (voir dernière partie du rapport), avec de premières livraisons prévues en 2025.

Par ailleurs, tout bailleur social confondu, la Ville compte en 2022, 602 logements locatifs sociaux, ce qui représente un taux de logements sociaux (hors logements de la Gestion Locative Sociale) de 3,9%.

Dans le programme de la Gestion Locative Sociale (GLS), auquel Esch-sur-Alzette adhère depuis 2018, comptabilise au 1er janvier 2023 la location de 21 logements.

Si ces logements ne sont pas la propriété de la Ville, ils viennent cependant compléter l'offre de logements que la Ville offre à ces résidents.

Par ailleurs, tout bailleur social confondu, 116 logements sont disponibles via le programme GLS sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

L'importance de la question du logement peut se mesurer aux demandes de logement qui sont en progression constante, 365 demandes au total.

L'augmentation des demandes de logements de la part de familles monoparentales est la plus importante avec une augmentation de 53%, passant de 62 demandes à 95.

Au niveau des locataires, peu de variations sont enregistrées. En effet, le nombre de locataires est en fonction du nombre et de la taille des logements disponibles.

Actuellement 455 personnes sont logées dans les logements communaux. 60 nouveaux locataires ont pu être logés depuis dernier rapport en 2019.

Un effort, qui porte peu à ces fruits, sont réalisés à d'adapter l'attribution des logements à la composition par nationalité de la population totale.

Du coup, la part de Luxembourgeois parmi les locataires est en baisse, tandis que celle des ressortissants de pays tiers est en augmentation.

Si les loyers du marché privé ont connu des hausses importantes, les loyers des logements communaux, bien qu'ayant augmenté, restent, rapporté à l'indice 100 de 1948, stables.

Les logements accessibles, toujours en nombre insuffisants, augmenteront avec la construction et les nouvelles acquisitions conclues par le conseil communal.

Les relogements pour sinistres peuvent se faire dans un logement d'urgence depuis fin de l'année 2022. Cette expérience permet d'apprécier la rentabilité de faire fonctionner un

logement d'urgence en pouvant voir combien de temps des logements d'urgence resteront inoccupés. Le collège échevinal pourra prendre en décision en tout état de connaissance.

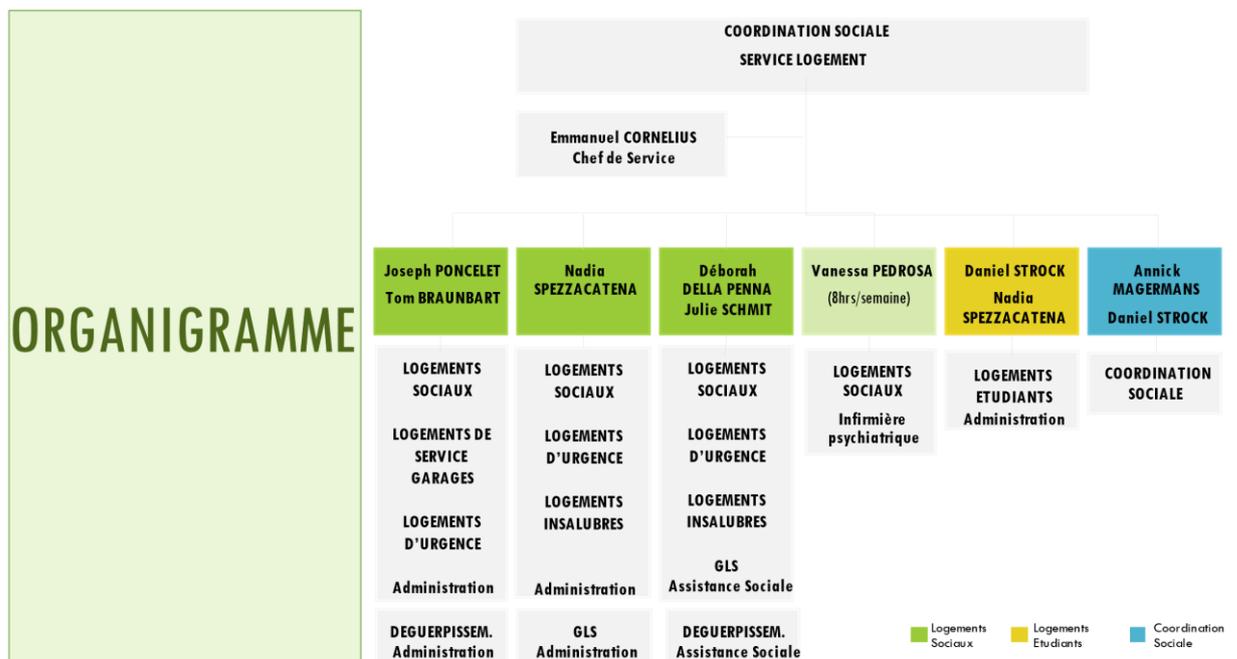
La gestion des logements étudiants constitue un dernier point qui demande une charge importante de travail pour les employés du Service Logement. Les changements fréquents d'occupants ainsi que les multiples interventions que nécessitent ces logements demandent beaucoup de temps de travail.

II. Structure du Service Logement

Le Service Logement dispose de plusieurs fonctions, notamment :

- La fonction administrative du Service Logement est assurée par trois collaborateurs dont deux expéditeurs. Les expéditeurs peuvent se prévaloir d'une expérience de plus d'une dizaine d'années dans le domaine du logement. Ils ont pu acquérir d'importantes connaissances dans le domaine administratif et comptable avant leur entrée en service. Le rédacteur est entré en service en octobre 2021 et peut se prévaloir d'une expérience professionnelle de 19 ans dans le domaine administratif et financier.
- La fonction sociale est assurée par deux assistantes sociales ayant acquis des expériences professionnelles diverses dans le domaine du logement et du travail.
- Une infirmière psychiatrique a été engagée en 2021 à raison de 8 heures par semaine. La collaboratrice a acquis une expérience professionnelle de quasi 10 ans dans le domaine hospitalier et psychiatrique.
- La fonction de gestion des logements étudiant est assurée et partagée entre un rédacteur du Service de la Coordination Sociale et un rédacteur du Service Logement.
- Le supérieur hiérarchique du Service Logement est actuellement le chef de service de la Coordination Sociale qui supervise également la Maison des Citoyens.
- Les logements sociaux et communaux sont du ressort de Monsieur Martin Kox, 1^{er} échevin de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

1) Organigramme



2) Gestion des tâches du Service Logement

a) Logement communaux

Le Service Logement en charge des logements communaux est divisé en unités spécifiques lesquelles sont *in-fine* directement liées entre fonction administrative et sociale.

LOGEMENTS COMMUNAUX * Administration	LOGEMENTS COMMUNAUX Assistance Sociale	LOGEMENTS COMMUNAUX Infirmière Psychiatrique (8 heures/semaine)
Accueil téléphonique	Accueil téléphonique (<i>informations sociales</i>)	<i>Selon/en cas de besoin</i>
Accueil physique (<i>volet administratif</i>)	Accueil Physique (<i>volet social</i>)	Soutien psychologique
Gestion des nouvelles demandes	Réception des Demandes	Soutien social
Renouvellements annuels	Analyse des Demandes	Soutien psychiatrique
Calcul ou Recalcul du Loyer	Classification des Urgences	Visite à domicile
Facturation / Imputation / Comptabilisation	Prise de contact sélective	Echange avec autres intervenants sociaux
Préparation de Contrats de Bail & Avenants	Contact avec services sociaux externes	Rapport des démarches & suivis
Etat des Lieux des logements communaux	Enquête sociale	Anamnèse infirmière
Signature du Contrat de Bail ou avenants & remise des clés	Présentation/discussion/décision <i>attribution logements</i>	Visite thérapeutique
Liste des loyers impayés	Prise de contact avec demandeur	Entretien motivationnel
Décomptes annuels des charges locatives	Visite de logements	Accompagnement - Assistance
Calcul du Forfait annuel <i>CIGL + Nettoservice</i>	Explications s/conditions de logement	Aide à la diagnose
Déguerpissements (préparation/suivi/gestion)	Accompagnement pour démarches administratives	Encadrement médicamenteux
Réunions internes et externes	Personne de référence - encadrement	

LOGEMENTS COMMUNAUX * Administration	LOGEMENTS COMMUNAUX Assistance Sociale	LOGEMENTS COMMUNAUX Infirmière Psychiatrique
Lecture de Compteurs **	Organisation lors de déménagements (CIGL)	
Déplacements - raisons diverses	Etat des Lieux de Sortie & Entrée	
Gestion & Suivi des Sinistres et autres doléances	Remise de Contrats de Bail & clés dans des cas spécifiques	
Présence – Logements insalubres (avec Police des Bâtisses)	Visite du logement après nouvel emménagement	
Procédure d'envoi des contrats & avenants au Conseil Communal	Entrevue & contact régulier avec locataire	
Facturation mensuelle	Assistance judiciaire	
Intermédiaire avec intervenants internes & externes	En cas d'impayés: prise de contact avec locataire	
Comptes Rendus de réunions/visites	Suivi des locataires	
Imputation des nettoyages des parties privatives des locataires	Intervention – accompagnement lors de plainte auprès de la Police	
Rédaction de lettres informatives, mises en demeure ou avis aux locataires	Médiation de voisinage	
	Présence sociale lors d'un déguerpissement	
	Présence sociale - Logements Insalubres	

* Logements communaux :
Logements sociaux, logements de service, garages, logements d'urgence

** avec entreprises externes telles qu'ISTA et Techem

Missions – Logements communaux

Les principales missions relatives aux logements communaux qui incombent au Service Logement sont les suivantes :

- Gestion administrative des demandes de logements sociaux et les renouvellements annuels,
- Gestion administrative et suivi social des locataires des logements communaux,
- Déguerpissements sur le territoire d'Esch-sur-Alzette (*présence sociale et stockage de biens meubles*)
- Logements Insalubres (*en présence de la Police des Bâtisses pour les besoins d'un éventuel relogement – aux frais du propriétaire - en cas de fermeture administrative de l'habitation*)

Le **sous-département administratif** du Service Logement est en contact permanent avec des tiers externes et internes liés à la gestion des biens communaux.

Les tiers correspondent principalement aux locataires de logements communaux, aux demandeurs de logement, aux divers services internes – (*technique, administratif, juridique, architecte, etc.*), au CIGL, aux sociétés de mesure et contrôle des calorimètres (*Ista et Techem*), aux huissiers, à la société de stockage (*Société Streff*), aux entreprises de nettoyage, aux entreprises offrant le service de dératisation, etc...

Les assistantes sociales sont en charge de l'initiation d'une enquête sociale, de l'encadrement des demandeurs de logement et du suivi des locataires.

Une des missions principales de **l'infirmière psychiatrique** du Service Logement est le suivi spécifique de locataires ayant un besoin de soutien ou d'un encadrement psychologique et/ou psychiatrique.

Les assistantes sociales sont souvent amenées à demander l'avis de l'infirmière psychiatrique dans le cadre de ses missions pour les besoins d'un locataire. Toutefois, l'encadrement médicamenteux fait aussi partie des tâches de l'infirmière.

b) Gestion Locative Sociale (GLS) & Logements Etudiant

GLS Propriétaire Administration	GLS Sous-Locataire Administration	GLS Sous-Locataire Assistance Sociale	LOGEMENT ETUDIANT Administration
Entrevue avec Propriétaire		Enquête sociale auprès du Demandeur	Accueil - Point de contact pour demandeur et locataire
Contact régulier avec Propriétaire		Attribution Logement GLS	Attribution Chambre contact demandeur
Première Visite d'expertise avec OGC *		Accompagnement - Visite d'expertise avec OGC *	Préparation des contrats de bail et autres documents
Négociation du prix du loyer		Visite habitation avec locataire	Etat des lieux - Inventaire Sortie
Signature Contrat & Etat des Lieux Contradictoire avec OGC, Remise des clés		Signature Contrat & Etat des Lieux Contradictoire avec OGC, Remise des clés	Visite des lieux avec nouveau locataire, inventaire et signature du contrat de bail
Procédure d'envoi des contrats & avenants au Conseil Communal	Procédure d'envoi des contrats & avenants au Conseil Communal	Suivi et visite régulière	Assurance logement
Envoi du Contrat à l'Administration de l'Enregistrement	Mise en demeure, procédure Déguerpissements	Procédure de déguerpissement	Prise de contact avec sociétés externes
Facturation, Imputation, Comptabilisation	Facturation, Imputation, Comptabilisation		Gestion des sinistres et plaintes
Préparation des informations pour l'assurance locative		Aide pour démarches administratives	Suivi des devis et interventions
Gestion et Suivi des Sinistres & autres plaintes	En cas d'impayé – envoi d'un rappel	En cas d'impayé – prise de contact locataire	Suivi du paiement des loyers
Décomptes annuels des charges locatives	Décomptes annuels des charges locatives		Remboursement des cautions
Intermédiaire avec sociétés diverses externes - interventions	Intermédiaire avec sociétés diverses externes - interventions		Suivi et gestion des interventions ACE
Visite annuelle avec propriétaire			Entretien avec demandeur de logement étudiant

Missions – Gestion Locative Sociale (« GLS »)

Le projet de « Gestion Locative Sociale » a été lancé le 25 octobre 2018. Dès lors, les premières visites ont été organisées dans certaines habitations.

Il s'en est suivi que le premier contrat GLS a été signé le 1^{er} mars 2019.

Les principales missions relatives à la Gestion Locative Sociale qui incombent au Service Logement sont les suivantes :

- Contact informatif ou régulier avec les propriétaires de logements GLS.
- Visite des logements potentiels.
- Négociation du prix du loyer et état des lieux.
- Contact régulier avec OGC (*Organisation Gestion et Contrôle*). Il s'agit d'un bureau de contrôle technique en construction et génie civil qui réalise pour le compte du Service Logement les premières visites d'expertise et les états de lieux des logements GLS proposés (*voir graphique 16, Interventions OGC*).
- Gestion administrative des propriétaires et suivi des sinistres.
- Gestion administrative et suivi social des sous-locataires.

Le **sous-département administratif** du Service Logement est en contact régulier avec les propriétaires avant et après la signature du contrat de mise à disposition. La gestion des sinistres est aussi assurée par le service administratif.

Les assistantes sociales se chargent de l'initiation d'une enquête sociale, du suivi des ménages louant un logement GLS et du soutien dans les divers projets de réalisation des sous-locataires en question.

Missions – Logements Etudiant

Les principales missions relatives à la gestion des logements étudiant qui incombent au Service Logement sont les suivantes :

- Gestion des demandes de logement étudiant
- Entretiens avec les demandeurs de logement étudiant *
- Gestion administrative des contrats de bail avec les étudiants universitaires
- Etat des lieux d'entrée et de sortie de locataires
- Gestion et Suivi des sinistres
- Gestion et Facturation des loyers, cautions, remboursements, assurances, frais divers
- Contact régulier avec ACE Sécurité Luxembourg (*société de gardiennage statique et mobile, alarme, protection rapprochée*) qui réalise pour le compte du Service Logement, le gardiennage et le service de prévention contre les incendies.

() Depuis l'automne 2022, des entretiens sont organisés avec les demandeurs de logement étudiant suivant la liste d'attente y relative. Afin de mieux connaître les motivations et les besoins des divers demandeurs de logement étudiant, le Service Logement a décidé d'organiser des entretiens lorsqu'une chambre est disponible.*

Le choix final du candidat -étudiant locataire sera beaucoup plus objectif du fait de ne pas devoir se baser uniquement sur une motivation rédigée dans une demande de logement étudiant.

III. Aperçu des unités du Service Logement

Au 1^{er} janvier 2023, la Ville d'Esch-sur-Alzette dispose de

- 332 unités immobilières,
- 21 logements mis à disposition dans le cadre de la Gestion Locative Sociale,
- 5 logements de service,
- 17 garages destinées à la location,
- 4 logements d'urgence,
- 45 logements étudiants.

Toutes les prestations sont gérées en régie propre par le « Service Logement » de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Les logements sociaux sont de confort moderne et disposent d'une salle de bain, de chauffage et de double vitrage.

Le Service « Entretien et rénovation » sous la division de l'Architecture se charge de l'entretien des logements en régie propre ou par sous-traitance d'entreprises spécialisées.

Les rénovations de plus grande envergure sont entamées suivant les crédits prévus dans le Budget lorsqu'un logement ou un immeuble s'est libéré.

Tableau 1 : Évolution du nombre biens immobiliers

	<u>2011</u> ¹	<u>2016</u> ²	<u>2019</u> ³	<u>2023</u> ⁴
Logements Sociaux	338	341	326	332
Logements de la Gestion Locative Sociale	/	/	5	21
Logements de service	9	7	7	5
Garages	48	44	48	17

¹ Tous les chiffres de 2011 se rapportent au « rapport de la situation des logements communaux au 30 juin 2011 » présenté au conseil communal le 08 juillet 2011

² Tous les chiffres de 2016 se rapportent au « rapport de la situation des logements communaux au 31 décembre 2016 » présenté au conseil communal le 12 mai 2017

³ Tous les chiffres de 2019 se rapportent aux données récoltées par le Service Logement – 01.11.2019

⁴ Tous les chiffres de 2023 se rapportent aux données récoltées par le Service Logement – 01.01.2023

a) Logements sociaux

Le parc locatif de logements sociaux a connu une baisse significative de 15 logements entre les années 2016 et 2019.

En revanche, au 1^{er} janvier 2023, la Ville compte 332 logements sociaux au total soit une augmentation de 6 logements depuis le 1^{er} novembre 2019.

b) Logements de la Gestion Locative Sociale

Une hausse importante est observée au niveau des logements dans le cadre de la Gestion Locative Sociale.

- 3 nouveaux contrats de mise à disposition signés au courant de l'année 2020,
- 9 nouveaux contrats de mise à disposition signés au courant de l'année 2021,
- 3 nouveaux contrats de mise à disposition signés au courant de l'année 2022,
- 1 nouveau contrat de mise à disposition signé au 1^{er} janvier 2023.

c) Logements de service

En ce qui concerne les logements de service, on constate une diminution de 2 unités correspondantes à la transformation de l'école Bruch et de la piscine communale.

Caractéristiques principales :

Un logement de service concerne les habitations dans lesquelles sont logés des collaborateurs communaux.

Les employés, fonctionnaires ou salariés communaux concernés, se chargent de la conciergerie des bâtiments habités. Actuellement, 5 logements de service sont occupés.

Le locataire est en devoir de payer un tarif forfaitaire relatif aux charges individuelles ainsi qu'un loyer prédéfini par m2 habitable.

Tableau 2 : Les différents logements de service

2, avenue des Terres-Rouges	Conservatoire	Occupé
8, boulevard Pierre Dupong	École Lallange	Occupé
Place Adeline Pellegrino	École Nonnewiesen	Occupé
6, Quartier	Station de pompage	Occupé
201, rue Jean-Pierre Bausch	École en forêt	Occupé

d) Garages

- On distingue une baisse substantielle de garages loués par l'Administration Communale à des locataires communaux ou à des tiers.
- Le nombre de garages a littéralement diminué du fait que 30 contrats de bail des garages sis sur le site Léon Metz (Schweitzer) ont été résiliés le 15 juin 2020.
- La démolition est prévue pour le printemps 2023.
- Le projet de construction de logements intergénérationnels est actuellement à l'étude.
- La résidence intergénérationnelle désigne un ensemble de logements conçus pour accueillir différentes générations, notamment des ménages avec et sans enfants, étudiants et personnes âgées.



7 op der Léier

31 rue Léon Metz

IV. Demandes de logement social

1) Traitement administratif de demandes en vue de l'obtention d'un logement social

Le Service Logement suit la règle du traitement égal indépendamment de leur statut juridique ou nationalité.

D'ailleurs, la nationalité n'est pas demandée dans la demande de logement social car le Service Logement considère le besoin et l'urgence suivant l'enquête sociale réalisée en tenant compte des logements disponibles pour l'attribution d'une habitation sociale.

La Ville d'Esch-sur-Alzette essaie d'avoir une mixité équitable dans ses logements sociaux, ce à tous les niveaux (*nationalité, composition de ménage selon les logements disponibles, situation financière, situation sociale, l'âge et la santé*).

Les demandes de logement social ont été modifiées au courant du premier trimestre de l'année 2022.

Les principales modifications et améliorations apportées sont les suivantes :

- Initialement, les données personnelles étaient requises pour le demandeur ainsi que pour le partenaire/conjoint.
- Étant donné que la demande de logement est enregistrée sous le nom du demandeur et que le nom du partenaire est indiqué dans le tableau relatif à la composition de ménage, la demande a alors été simplifiée.
- L'attestation sur l'honneur relative à la non-propriété d'un membre du ménage au Luxembourg et à l'étranger a été intégrée dans la demande de logement.
- Ainsi le demandeur ne sera plus dans l'obligation de requérir un certificat de non-propriété auprès des autorités étrangères.
- Souvent, l'attente du certificat de non-propriété établi par l'administration compétente à l'étranger retardait l'enregistrement de la demande de logement restant alors incomplète.



Réservé à l'Administration
à Esch/Alzette depuis : _____
Date 1^{re} demande : _____
N° client : _____

Ville d'Esch-sur-Alzette
Service Logement

Demande en vue de l'obtention d'un logement social

Aucune personne dans le ménage du demandeur ne peut être ni propriétaire, ni usufruitier ou emphytéote et ne peut jouir d'aucun droit d'habitation dans un logement, ni au Luxembourg, ni à l'étranger.

1. Données personnelles

1.1 Données du demandeur

Nom et prénom : _____
Matricule : _____
État civil : _____
Adresse (n° + rue) : _____
Code postal et localité : _____
Téléphone / GSM : _____
Adresse mail : _____ @ _____
Employeur : _____

1.2 Composition du ménage

Nom / Prénom	Date de naissance	Sexe M / F	Lien de parenté		
			Parent	Enfant	autre

Ville d'Esch-sur-Alzette
Hôtel de Ville B.P. 145
L-4002 Esch-sur-Alzette

Service Logement
Coordination Sociale
T (+352) 2754 2200
logement@villeesch.lu

page 1/4



2. Données sur le logement actuel

2.1 Description du logement

Pièces	Nombre	Usage exclusif	Usage partagé
Chambre à coucher		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Living		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cuisine		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Salle de bain		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toilettes		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Surface du logement : m²

2.2 Loyer

Loyer mensuel du logement actuel sans les charges : €

3. Attestation sur l'honneur

Êtes-vous (votre conjoint ou le futur co-titulaire du bail) propriétaire d'un logement ?

Oui Non

Compléter et signer l'attestation sur l'honneur ci-dessous.

Je soussigné(e) _____, né(e) le ____/____/____
à _____ (Ville et pays)
demeurant à _____ (n° et rue)
Code postal et localité : _____ Pays : _____

atteste sur l'honneur qu'aucune des personnes composant mon ménage n'est propriétaire, usufruitier ou emphytéote d'un logement, ni ne jouit d'aucun droit d'habitation dans un autre logement, que ce soit sur le territoire du Grand-Duché de Luxembourg ou à l'étranger.

J'ai pris connaissance du fait qu'une fausse attestation de ma part m'expose à des sanctions pénales

Fait à _____ le ____/____/____
Signature _____

4. Motif de la demande

- Sans logement, hébergement précaire ou logement temporaire
- Logement insalubre
- Logement repris pour besoins propres du propriétaire
- Logement trop cher
- Logement trop petit
- Regroupement familial
- Autres motifs : (expliquez)

page 2/4



7) Copie dûment certifiée de pension(s) : - pension alimentaire - pension d'orphelin - autre	Attestation renseignant sur le montant perçu ou versé Caisse nationale d'Assurance Pension 1A, bvd Prince Henri L-1724 Luxembourg Tél. : 22 43 43 3
LOGEMENT ACTUEL	
8) Copie du contrat de location en cours	En cas d'absence de contrat de location, veuillez renseigner par écrit si vous êtes logé à titre gratuit ou si vous participez aux frais, ainsi que le montant de la participation
9) Loyer (preuve de paiement du loyer, virement du mois précédent)	
LOGEMENT POUR PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE	
10) Certificat médical attestant du fait que le demandeur ne peut vivre dans un logement non adapté aux besoins requis par son handicap ou certificat d'invalidité délivré par la Caisse Nationale de Santé	Certificat médical du médecin traitant ou certificat d'invalidité délivré par la Caisse Nationale de Santé ou l'Assurance Dépendance

Le renouvellement de la demande en vue de l'obtention d'un logement social est à envoyer ou à déposer au Service Logement de la Ville d'Esch-sur-Alzette

- Une demande incomplète ne sera pas prise en considération
- Toute déclaration inexacte ou incomplète entraîne la radiation de la demande
- Tout changement de situation doit être signalé au Service Logement. En déposant votre demande, vous atteste l'exactitude des informations mentionnées ci-dessus et vous vous engagez à signaler tout changement de situation

5. Traitement de données à caractère personnel :

Dans le cadre du traitement de votre demande, le Service Logement de l'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette est amené à collecter les données personnelles contenues dans ce formulaire. La finalité de cette collecte de données est la gestion des demandes de logement. Elles peuvent également servir à des fins statistiques ou archivées dans un but d'intérêt public. La durée de traitement correspondra à la durée du maintien de votre demande, respectivement de votre maintien sur la liste d'attente. Le responsable du traitement au sein de l'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette est le Collège des bourgmestre et échevins. En cas de réclamation, doléance ou afin d'exercer les droits de consultation ou autres des données collectées à votre sujet par l'Administration Communale de la Ville d'Esch-sur-Alzette, vous pouvez vous adresser au Délégué à la Protection des Données (dpo@villeesch.lu; Tel : 2754-2436).

page 4/4



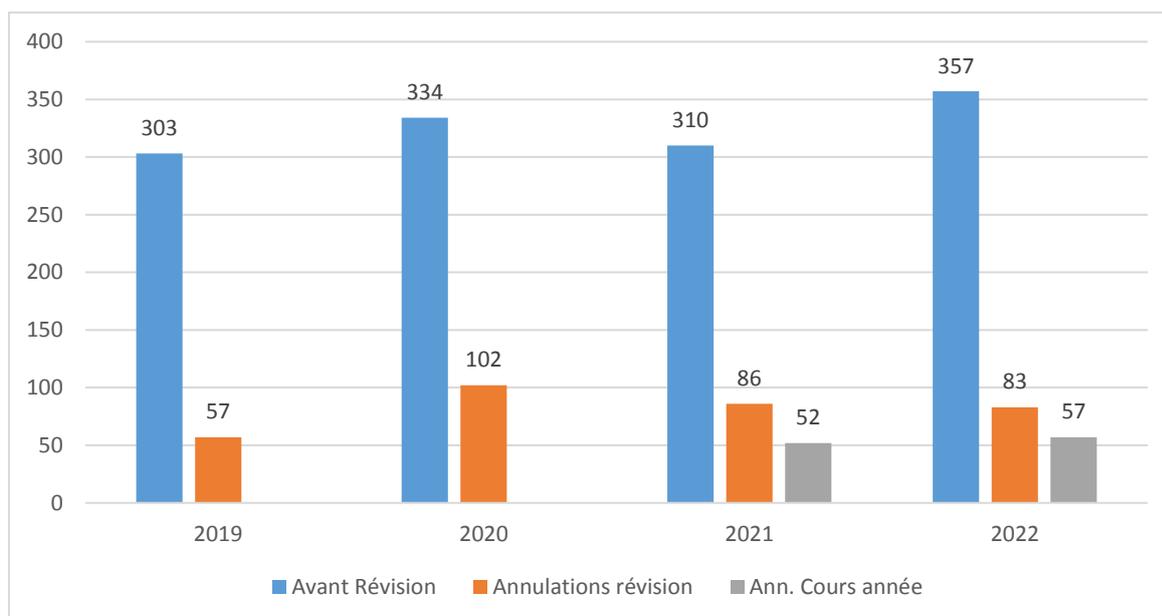
Documents à joindre

Pièces à joindre obligatoirement

IDENTITÉ	Administrations délivrant les documents
1) Copie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport en cours de validité - Copie de l'attestation d'enregistrement (pour les ressortissants d'un pays de l'U.E.) - Copie du titre de séjour (pour les non-ressortissants d'un pays de l'U.E.)	Administration communale du lieu de résidence actuel Direction de l'Immigration – service des étrangers 25, route d'Arion L-1210 Luxembourg Tél. : 24 28 40 40
2) Copie du certificat d'affiliation à la Sécurité Sociale datant de moins de 3 mois et couvrant la période des 30 dernières années pour toutes les personnes du ménage adultes non-scolarisées	Centre Communal de la Sécurité Sociale 125, route d'Esch L-1473 Luxembourg Tél. : 40 14 11 https://ccss.public.lu/fr/commandes-certificats/particuliers/commande-certificat-affiliation.html
3) Copie du certificat de scolarité ou d'inscription universitaire pour tout enfant du ménage de plus de 18 ans	
4) - Attestation de non-proprété (Luxembourg) - Attestation de non-proprété (étranger)	Service des évaluations immobilières Tél. : 24752-308 certificat.propriete@co.etat.lu Après de l'administration compétente dans le pays et signature de l'attestation sur l'honneur ci-dessus
REVENUS	Fiches de salaire établis par l'employeur Caisse nationale d'Assurance Pension luxembourgeoise et/ou étrangère 1A, bvd Prince Henri L-1724 Luxembourg Tél. : 22 43 43 3 ADÉM 13A, rue de Biltbourg L-1273 Luxembourg Tél. : 24 28 88 88 Fonds National de Solidarité (FNS) 8 10, rue de la Fondrie L-1531 Luxembourg Tél. : 49 10 81 3
5) Copie des certificats de vos revenus des 3 derniers mois, par exemple : - salaire, pension, chômage - REVS, RPCH, allocation vie chère - Travail d'utilité collective (TUC)	
6) Copie des certificats de tout autre revenu des 12 derniers mois, par exemple : - assurance-accident - Prestations familiales - Indemnités pécuniaires/maladie	Association d'Assurance Accidents (AAA) 125, route d'Esch L-1473 Luxembourg Tél. : 36 10 15 1 Caisse Nationale de Santé (CNS) 125, route d'Esch L-1473 Luxembourg Tél. : 27 52 3 Caisse pour l'Avenir des Enfants (CAE) 6, boulevard Royal L-2443 Luxembourg Tél. : 47 51 53 1

page 3/4

Graphique 1 : Nombre de demandes de logement traitées par année



Avant traitement et demande de renouvellement on constate une augmentation de 47⁵ demandes entre 2021 et 2022.

En considérant les 86 annulations enregistrées avant la révision annuelle ainsi que les 52 demandes annulées en cours d'année⁶, nous affichons un total d'annulations de 138 demandes pour l'année 2021.

Nous pouvons conclure que 185 *nouvelles* demandes ont été enregistrées en 2022 avant la révision en se basant sur le nombre de demandes de logement avant leur révision annuelle en 2022 et les demandes de logement *nette*⁷.

➔ $357 - (310 - 138) = 185$ nouvelles demandes enregistrées

➔ $(\text{Avant Révision } 2022) - (\text{Avant Révision } 2021 - \text{Annulations } 2021)$

Ces 185 nouvelles demandes démontrent une hausse substantielle de demandes après la crise sanitaire.

En outre, la hausse généralisée des prix de l'énergie et des matières premières auront probablement un impact sur les nouvelles demandes enregistrées pour l'année 2023.

La prochaine révision annuelle est prévue en juin 2023.

⁵ demandes de logement brute : demandes avant révision

⁶ les annulations de demandes en cours d'année sont pour la plupart dues à un déménagement du demandeur ou à l'attribution d'un logement par une autre institution sociale.

⁷ demandes de logement nette : (demandes avant révision) – annulations totales

2) Répartition des demandes au 1^{er} janvier 2023⁸

Tableau 3 : Répartition des demandes au 1^{er} janvier 2023

Adultes	Enfants	2019	2022	2019	2022
1	0	78	106	Adultes (93)	Adultes (148)
2	0	15	40		
3	0	0	1		
4	0	0	1		
1	1	25	53	Famille monoparentale (62)	Famille monoparentale (95)
1	2	22	17		
1	3	11	17		
1	4	3	8		
1	5	1	0		
2	1	21	34	Famille nucléaire ⁹ * ou recomposée (82)	Famille nucléaire ou recomposée (122)
2	2	23	36		
2	3	22	30		
2	4	11	17		
2	5	4	5		
2	6	1	0		

On note que 237 demandes de logement social ont été enregistrées en 2019 tandis qu'un total de 365 demandes sont actives au 1^{er} janvier 2023.

- Evidemment, la crise sanitaire, la flambée des prix de l'énergie ainsi que la hausse des taux d'intérêt ont déclenché une croissance nette des demandes de logement social.
- Depuis que les demandes de logement social ont été mises en ligne sur le site de l'Administration Communale d'Esch-sur-Alzette, une augmentation des demandes de logement a de même été remarquée.
- Une partie de cette progression pourrait éventuellement s'expliquer par l'augmentation de demandeurs BPI (*Bénéficiaires de protection internationale*)¹⁰, lesquels sont à la recherche d'un logement lorsqu'ils n'ont plus le statut de DPI (*Demandeurs de protection internationale*)¹¹.
- Une hausse significative des demandeurs sans enfants a été relevée depuis 2019.

⁸ Les chiffres présentés ici sont une vue instantanée au 1^{er} janvier 2023. Ils ne sont pas à mettre en relation avec les chiffres de demandes présentés au paragraphe précédent qui concernent les demandes sur lesquelles le service a travaillé : renouvellement, radiation, enregistrement...

⁹ Famille nucléaire : Famille composée du père, de la mère et du/des enfant(s)

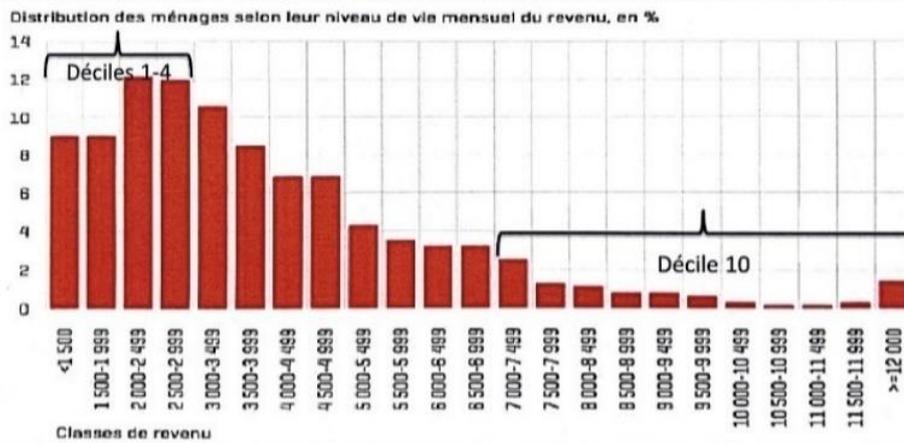
¹⁰ Déciles : classe de revenus disponibles en fonction de leur niveau de vie. Le niveau de vie de la classe moyenne est compris entre le 5^e décile et le 8^e décile (les déciles 1-4 correspondent à un revenu disponible compris entre 0 et 3.000.-€).

¹¹ Le DPI (Demandeur de protection internationale) est hébergé dans des structures d'hébergement temporaire gérées par l'Office national de l'accueil (ONA) pour la durée de traitement de leur demande de protection internationale.

- Une augmentation considérable est constatée au niveau des demandeurs de logement monoparentaux. Il est évident qu'un ménage monoparental ayant un niveau de vie inférieur (1^{er} au 4^e décile) rencontrera peut-être des difficultés à trouver un logement à plusieurs chambres sur le marché privé de l'immobilier.

Situation actuelle Niveau de vie par ménage

En 2018, la répartition des ménages en fonction de leur niveau de vie par mois, en % du nombre total des individus, se concentre à gauche



Source: STATEC (en collaboration avec le LISER), EU-SILC

3) Comparaison des demandes de 2019 à 2023

Le tableau ci-dessous reflète le pourcentage de demandes de logement pour l'année concernée.

- En 2019, 32,9 % des 237 demandes au total concernaient des ménages à 1 personne. Les ménages à 1 personnes représentaient 29% de l'ensemble des demandes en 2022, cependant leur chiffre absolu est en progression de 35%.
- Cependant, on note qu'il y a, en chiffres absolus, eu un mouvement à la hausse pour la catégorie des ménages monoparentaux avec 1 enfant à charge, passant de 62 demandes en 2019 à 95 demandes en 2023.
- Le poids des demandes de la part de familles monoparentales reste quasiment identique (26,2% en 2019 contre 26% en 2023).
- Les demandes de logements de la part de familles augmentent de 45% (passant de 82 à 122 demandes) pour atteindre un poids de 33,4% de l'ensemble des demandes (34,6% en 2019).

En règle générale, on peut conclure qu'il n'y a pas eu de grandes variations au niveau de la composition des ménages des demandeurs de logement social.

Tableau 4 : Demandes de logement social en 2019 et en 2023

Adultes	Enfants	2019	2022	Composition
1	0	32,9%	29,0%	Adultes 39,24 % (2019) 40,54 % (2022)
2	0	6,3%	11,0%	
3	0	0,0%	0,3%	
4	0	0,0%	0,3%	
1	1	10,5%	14,5%	Famille Monoparentale 26,16 % (2019) 26 % (2022)
1	2	9,3%	4,7%	
1	3	4,6%	4,7%	
1	4	1,3%	2,2%	
1	5	0,4%	0,0%	
2	1	8,9%	9,3%	Famille nucléaire 34,59 % (2019) 33,43 % (2022)
2	2	9,7%	9,9%	
2	3	9,3%	8,2%	
2	4	4,6%	4,7%	
2	5	1,7%	1,4%	
2	6	0,4%	0,0%	

4) Catégorie d'âge des demandeurs

Tableau 5 : Les demandeurs de logement selon l'âge

Age	2016	2019	2022
18-25	9	10	6
26-35	83	36	62
36-45	113	71	113
46-55	121	68	90
56-65	82	44	63
66-75	29	6	13
76-85	22	2	1

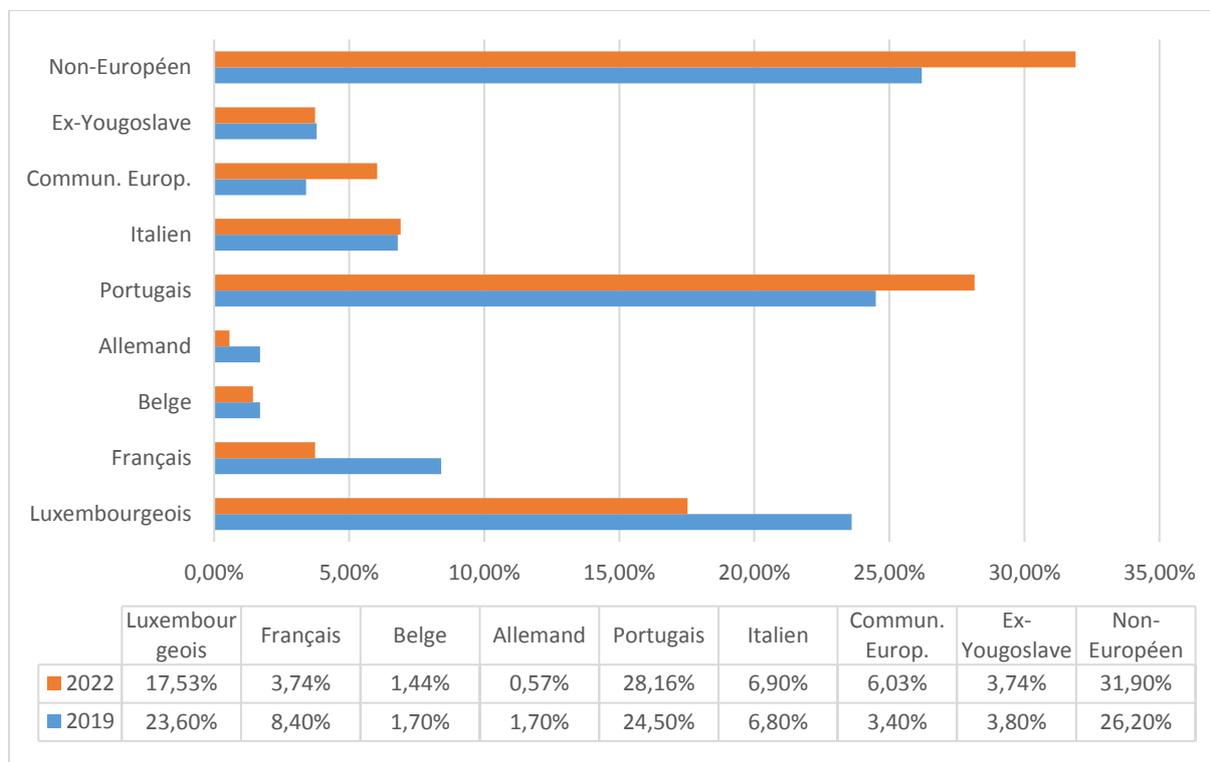
Il est important de préciser que la procédure des renouvellements annuels des demandes de logement social n'a été initiée qu'à partir de l'année 2019.

De ce fait, les chiffres ne pourront être comparés qu'entre les années 2019 et 2023.

Enfin, on constate que la plupart des demandeurs se situent dans la catégorie de personnes ayant entre 36 et 55 ans.

5) Demandeurs par nationalité

Tableau 6 : Les nationalités de tous les membres des ménages des demandeurs

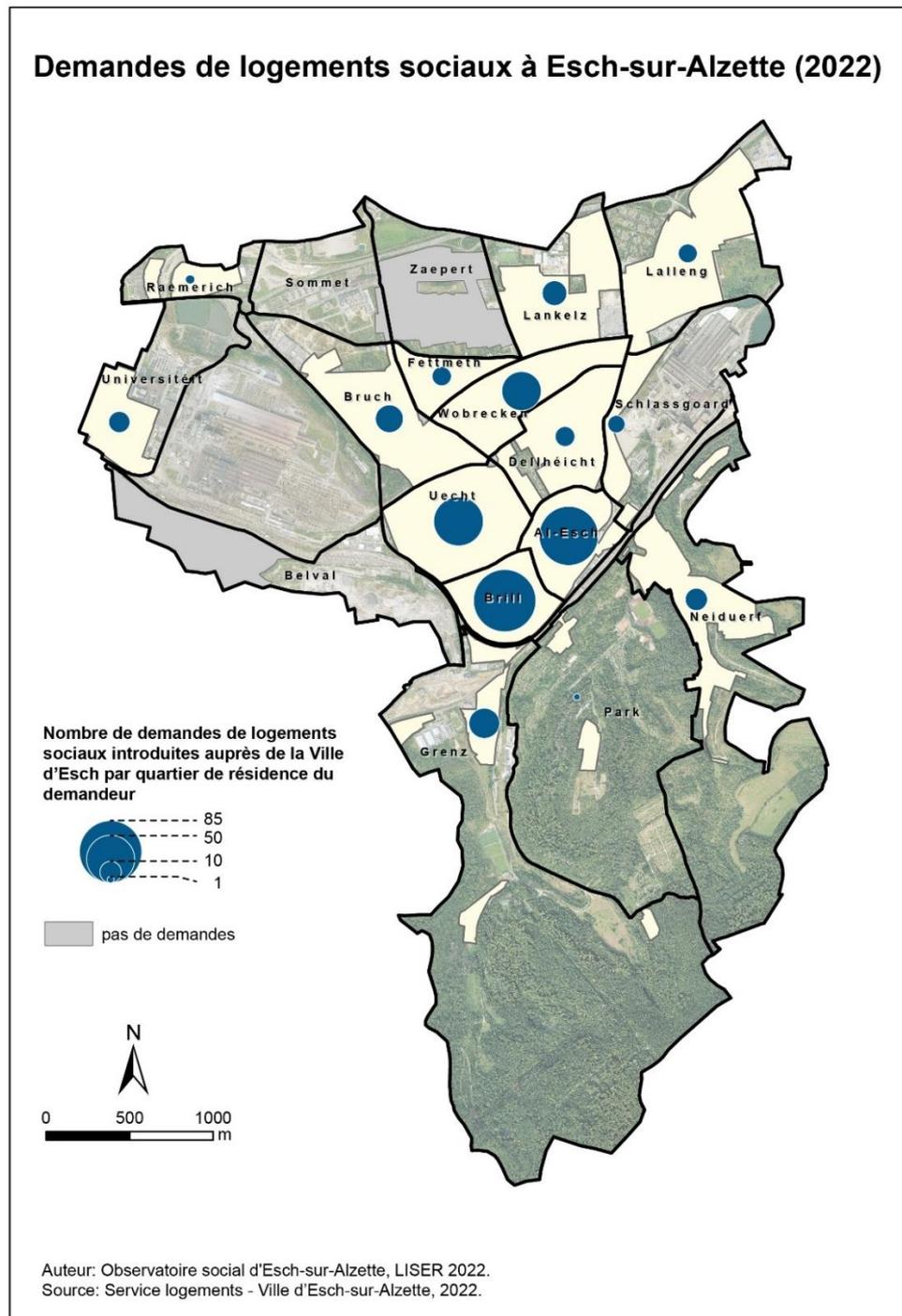


Le graphique représentant la nationalité des demandeurs de logement fait ressortir les éléments suivants :

- ➔ D'une part, une augmentation significative des personnes non-européennes et portugaises est observée depuis 2019.
- ➔ D'autre part, à partir de 2019, la tendance est revue à la baisse pour les personnes ayant la nationalité luxembourgeoise ou française.
- ➔ Cependant, la proportion représentée par les autres nationalités de la Communauté Européenne a doublé depuis 2019.
- ➔ Les nationalités les plus représentées dans les demandes de logement continuent à être représentées par la population non-européenne suivie par celle portugaise.

6) Demandes de logements sociaux par quartier à Esch-sur-Alzette

Carte 1 : Répartition territoriale des demandes de logements



La carte représentant la Ville d'Esch-sur-Alzette démontre les quartiers les plus repris au sein des demandes de logement.

Le **centre-ville** (notamment les quartiers **Al-Esch, Brill et Uecht**) est le plus exposé dans le cadre des demandes de logement social.

En revanche, le nombre de demandeurs de logement social habitant les quartiers **Belval, Sommet et Zaepert** est égal à zéro.

Le quartier **Park** est sous-représenté au niveau des demandes de logement.

En revanche, il est important de noter que la densité de la population est importante dans les quartiers du **centre-ville** à contrario des quartiers **Park, Sommet et Belval**.

Le quartier **Sommet** est principalement une zone d'activité dans lequel se trouve entre autres le *Lycée Guillaume Kroll*, le *Centre National de Formation Professionnelle Continue (CNFPC)* ainsi que le futur « *Südspidol* », le *Centre Hospitalier d'Esch-sur-Alzette*.

Le quartier **Zaepert** est un quartier résidentiel à visée de logements abordables lequel a fait l'objet d'un important plan de réaménagement dû au projet Nonnewisen. Le quartier en développement continue de croître progressivement.

Tableau 7 : Évolution des demandes selon le quartier de résidence du demandeur

Quartier	Nombre total d'habitants		Habitants par hectare	
	2020	2022	2020	2022
<i>Al-Esch</i>	5064	↘ 4960	184,2	180,5
<i>Belval</i>	315	↘ 307	4,7	4,6
<i>Brill</i>	5282	≈ 5283	213,1	213,1
<i>Bruch</i>	3299	↘ 3267	57,4	56,8
<i>Dellhéicht</i>	1555	≈ 1558	41,4	41,4
<i>Fettmeth</i>	1073	≈ 1076	74,4	74,6
<i>Grenz</i>	1329	↘ 1300	4,4	4,3
<i>Lalleng</i>	2350	↘ 2344	29,8	29,7
<i>Lankelz</i>	2660	↘ 2631	51,2	50,7
<i>Neiduerf</i>	1883	↗ 1898	12,0	12,1
<i>Park</i>	133	↘ 121	0,8	0,7
<i>Raemerich</i>	548	↘ 463	26,7	22,6
<i>Schlassgoard</i>	200	↗ 225	3,2	3,6
<i>Sommet</i>	140	↗ 144	3,2	3,3
<i>Uecht</i>	5804	↘ 5708	131,4	129,2
<i>Universitéit</i>	941	↗ 1098	17,9	20,9
<i>Wobrécken</i>	2674	↘ 2641	80,8	79,8
<i>Zaepert</i>	999	↗ 1133	18,2	20,6
<i>Site industriel Belval</i>	0	0	0	0
Esch-sur-Alzette	36249	↘ 36157	25,3	25,2

Source : Observatoire Social d'Esch-sur-Alzette, LISER 2022

7) Enquêtes sociales de nos assistantes sociales

La fonction sociale du Service Logement a été initiée en avril 2018.

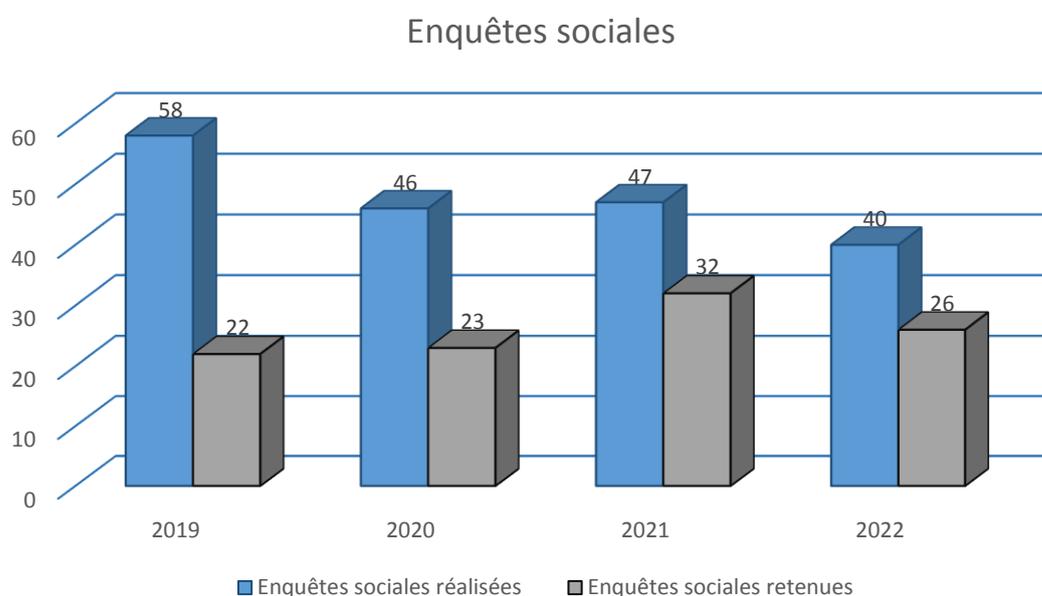
Actuellement, deux assistantes sociales sont en charge des enquêtes sociales auprès des demandeurs de logement social.

Les assistantes sociales du service réalisent des enquêtes sociales pour les dossiers des demandeurs de logement sociaux.

Ces enquêtes sociales sont effectuées dans le but d'analyser la situation du logement actuel mais aussi de la situation socio-économique et familiale (*composition de ménage, situation financière, situation de travail, situation de santé, historique de la famille*) du demandeur en question. Ainsi, les enquêtes permettent de faire une anamnèse sociale pour comprendre la situation actuelle et prévoir des aides et soutiens adaptés.

Tous les éléments récoltés permettent de prendre, lors d'un conseil d'attribution de logement, une décision objective, justifiable et palliant aux situations les plus urgentes par l'attribution d'un logement social.

Graphique 2 : Ensemble des enquêtes sociales auprès des demandeurs de logement réalisées et retenues



Le graphique ci-dessus illustre le nombre d'enquêtes sociales réalisées et le nombre de dossiers sélectionnés pour l'obtention d'un logement social au sein du parc locatif au cours des années 2019 à 2022.

Les enquêtes sociales sont réalisées au fur et à mesure de la disponibilité d'un logement. Les enquêtes sociales retenues sont les dossiers des familles qui ont réellement obtenu les logements en question.

A titre d'exemple, pour l'année 2022, sur les 26 logements à attribuer, 26 familles (*enquêtes sociales retenues*) ont pu bénéficier de ceux-ci. Afin de sélectionner les familles, 40 dossiers ont été sélectionnés et donc 40 nouvelles enquêtes sociales ont été réalisées.

Au cours des années, le système de réalisation des enquêtes sociales a évolué du fait qu'elles sont souvent réalisées en fonction des logements sociaux disponibles.

Tous les dossiers des candidats-locataires où une enquête sociale a déjà été réalisé pour un logement disponible mais qui n'ont pas été retenus lors d'un conseil d'attribution de logement, restent toutefois éligibles pour tout autre futur logement disponible en adéquation avec leur composition de ménage.

Pour ce faire, des mises à jour sont régulièrement effectuées.

V. Logements sociaux

1) Evolution du parc locatif depuis 2016

Le nombre de logements sociaux a subi une diminution significative depuis 2016 au sein du parc locatif de la Ville d'Esch-sur-Alzette, notamment dû à certaines réaffectations de logements à des fins d'aménagement autres que ceux incombant au logement social.

Quelques cas concrets de réaffectations de logements sociaux sont cités ci-après :

- La vocation des logements sis **rue de l'Alzette 136** a été modifiée due à l'agrandissement du *Musée National de la Résistance et des Droits de l'Homme*.
- Les immeubles sis **rue St-Vincent 37** et sis **rue de l'Eglise 5** sont actuellement destinés au projet de construction et d'agrandissement de *l'Ecole Grand-Rue*.
- Un appartement sis **Grand-rue, 6** a été affecté à l'installation de bureaux pour le Service de la Circulation de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

En revanche, il est important de souligner qu'un appartement sis **rue St-Vincent 49** ainsi que l'aménagement des mansardes nichées sous les toits des immeubles sis **Source 11, 13, 15 et 17** ont contribué à l'ajout de 5 nouveaux logements au parc locatif de la Ville depuis 2016.

2) Répartition des logements sociaux à Esch-sur-Alzette

Tableau 8 : Logements sociaux à Esch-sur-Alzette

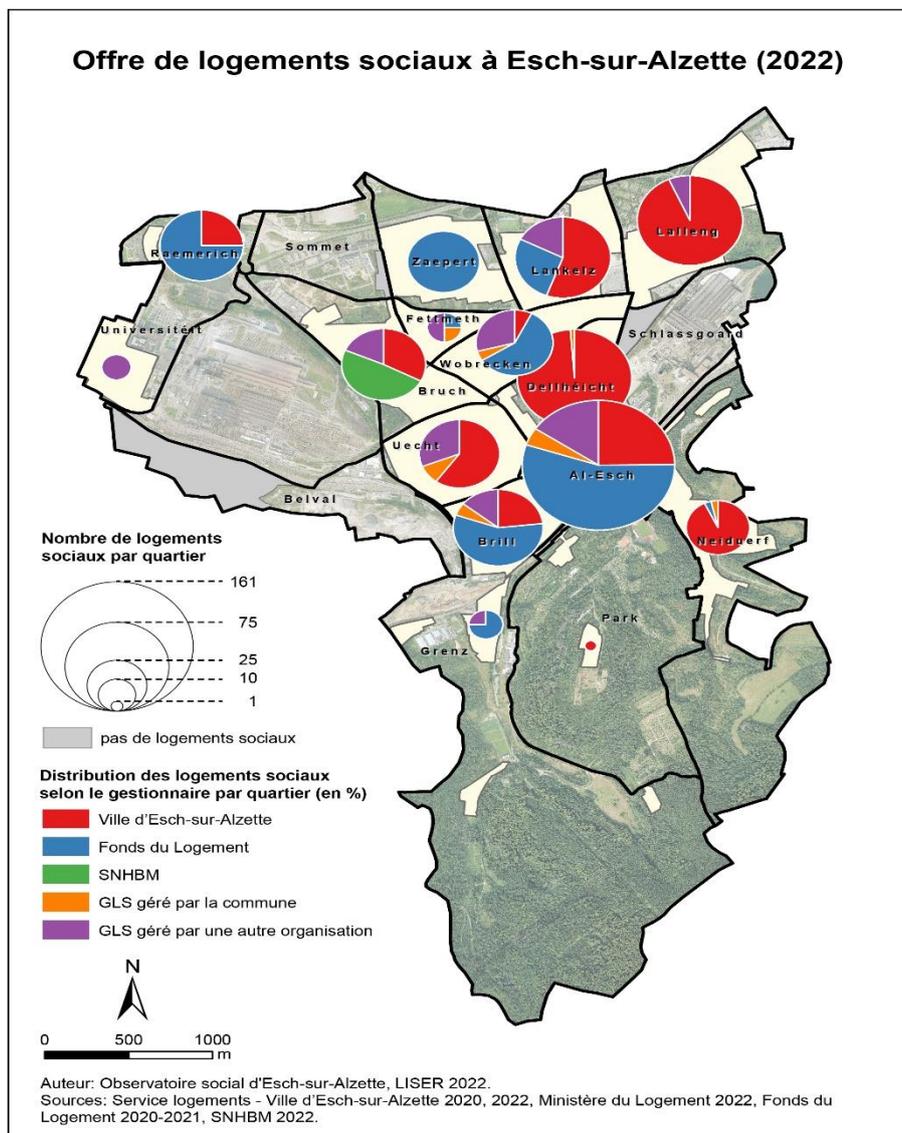
		2020	2022
Logements sociaux	Ville d'Esch-sur-Alzette	328	335 ¹²
	Fonds du Logement	208	243
	SNHBM	24	24
	Total	560	602

Source : Observatoire social d'Esch-sur-Alzette, LISER 2022

¹² Effectivement, il y a une divergence entre le nombre de logements comptabilisé par l'Observatoire Social d'Esch-sur-Alzette et celui reflété au 1^{er} janvier 2023 dans ce rapport d'activité. Une erreur concernant 3 unités de logements s'est glissée dans le fichier soumis au LISER reprenant les totaux de logements sociaux gérés par le Service Logement.

3) Offre de logements sociaux par quartier à Esch-sur-Alzette

Carte 2 : Répartition des logements sociaux sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette



La répartition des logements abordables est bien disposée sur l'ensemble du territoire eschois.

La population de la Ville d'Esch-sur-Alzette est de 36.157 habitants et compte 332 logements sociaux au 1^{er} janvier 2023.

A titre comparatif uniquement, la population de la capitale du Luxembourg est de 132.778 habitants et compte *entre autres* 598 logements sociaux/logements pour personnes âgées/personnes à mobilité réduite (au 31.12.2022 - Source : Ville de Luxembourg).

4) Statut d'occupation des logements sociaux gérés par la Ville

Tableau 9 : Logement sociaux selon leur statut

	<u>2016</u>	<u>2019</u>	<u>2023</u>
Occupés	264	263	269
En réfection^{13 *}	69	37	38
Inhabitables¹⁴	4	15	20
Disponibles	4	11	5
Total	341	326	332

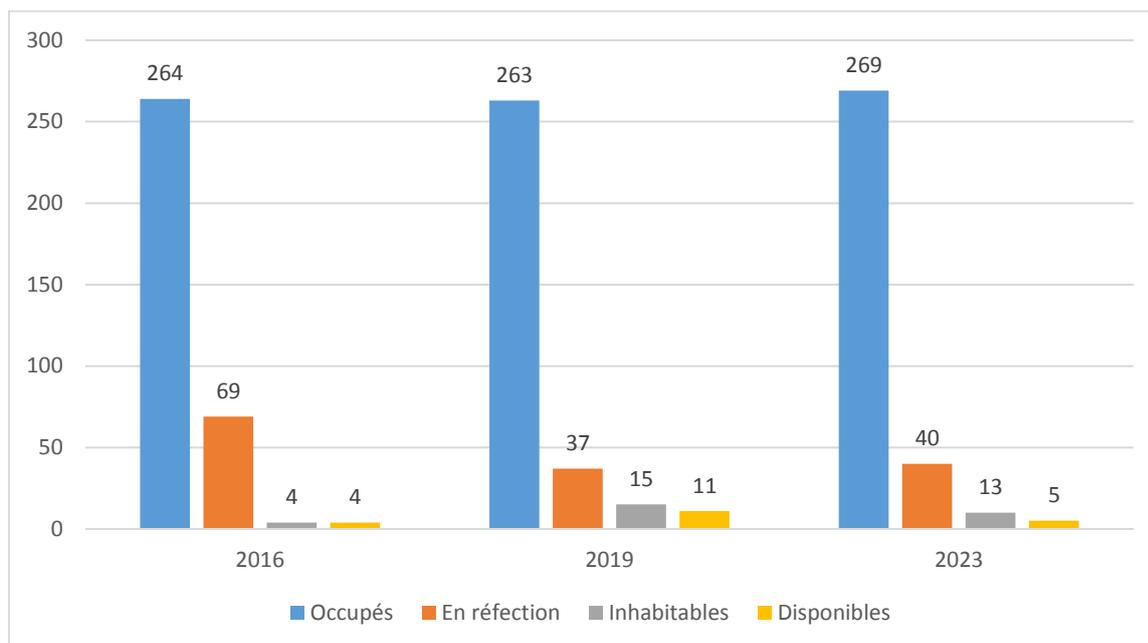
Réfections - Logements sociaux

- Une stabilité est observée dans les diverses unités relatives aux logements sociaux. En effet, de nombreux logements sociaux ont subi ou subissent actuellement des réfections plus ou moins importantes.
- Les habitations **Grand-Rue 21 et 23** feront objet d'une transformation complète prévoyant trois logements par immeuble (*qualification : logements inhabitables*).
- L'immeuble sis à la **Cité Franz Leesberg 22** est en cours d'études pour la construction d'une maison unifamiliale de 6 chambres dont la démolition est à prévoir pour la fin d'année 2023 (*qualification : logements inhabitables*).
- Les réfections sont souvent organisées par *bloc* de logements pendant que le *bloc* rénové peut être ré-habité par des locataires (*qualification : logements en réfection*).
- Le *bloc* de logements de la **Leier 8** a été complètement rénové. Afin de pouvoir procéder à la réfection des logements sis à la **Leier 7**, les habitants ont été relogés à la Leier 8.
Actuellement, les travaux de remise en état des appartements de la **Leier 7** sont en cours.
Il est prévu que lorsque les travaux en cours seront terminés, les habitants de la Leier 6 emménageront dans le *bloc* de la Leier 7.
- La **résidence Albert Schweitzer** sise au 31 rue Léon Metz compte actuellement 14 habitants.
Initialement, la résidence comptait 29 locataires. Lorsqu'un logement vient à se libérer pour l'une ou l'autre raison, ces logements ne sont pas réattribués à un autre demandeur du fait qu'un projet important d'assainissement et de rénovation de fond est prévu à moyen terme dans cet immeuble.
A priori, un relogement des habitants n'est pas prévu. D'ailleurs, un relogement de personnes à mobilité réduite ou âgées n'est pas recommandé.
De plus, à l'heure actuelle, l'Administration communale ne dispose pas d'une résidence avec des logements libres adaptés pour des seniors afin de pouvoir organiser un relogement éventuel d'une quinzaine de personnes âgées.

¹³ Il est précisé que la mention « en réfection » n'apporte pas de distinction au niveau de la rénovation en cours c'est-à-dire s'il s'agit de rafraîchissement du logement (par exemple des travaux de peinture) ou plutôt d'assainissement de plus grande envergure de toute l'habitation.

¹⁴ La mention « inhabitables » indique que les logements concernés nécessitent une lourde rénovation voire démolition prévoyant 3 à 4 ans d'études et de travaux.

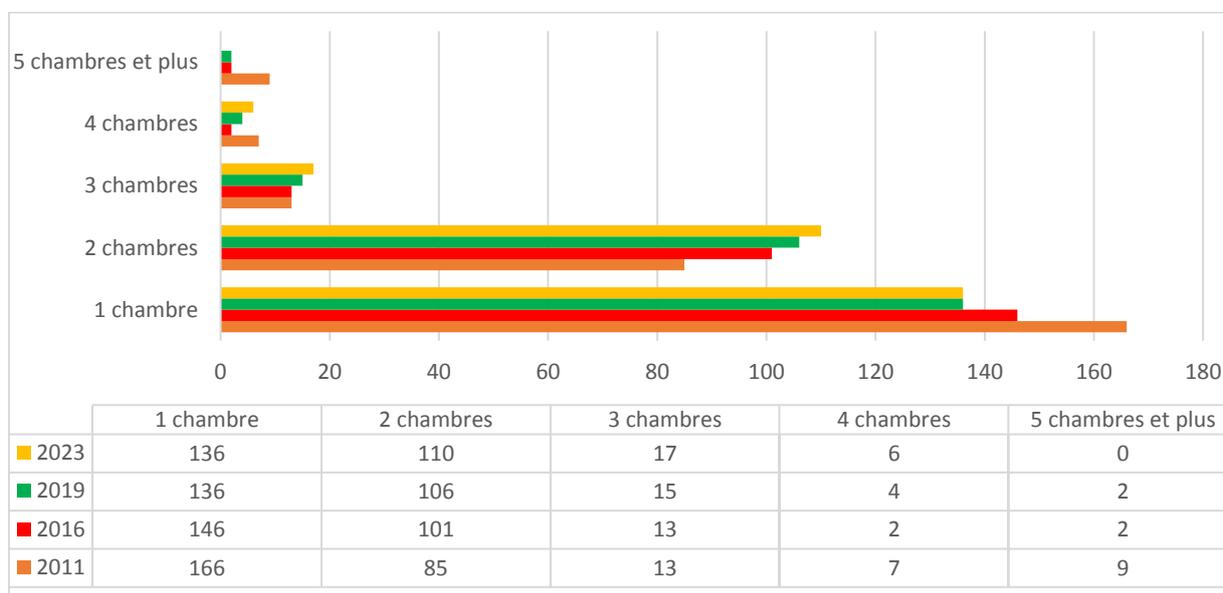
Graphique 3 : Logements sociaux occupés 2016-2023



On distingue clairement une certaine stabilité du statu d'occupation au courant des dernières années. Plus de 260 logements sont occupés pendant que d'autres font l'objet de réfections plus ou moins importantes prises en charge par la division de l'Architecture.

5) Répartition des logements occupés suivant le nombre de chambres à coucher

Graphique 4 : Chambres à coucher par logement social



Une légère hausse de logements disponibles répartis par nombre de chambres est notable entre les années 2019 et 2023.

Aucun logement ayant au moins 5 chambres n'est disponible actuellement.

Afin de répondre au mieux aux demandes de logement de ménages avec plusieurs enfants, il est important de ponctuer sur le fait que d'importantes réfections et de multiples projets de

construction à court et moyen terme sont en cours de réalisation ou à l'étude pour répondre aux nombreuses demandes de familles nombreuses.

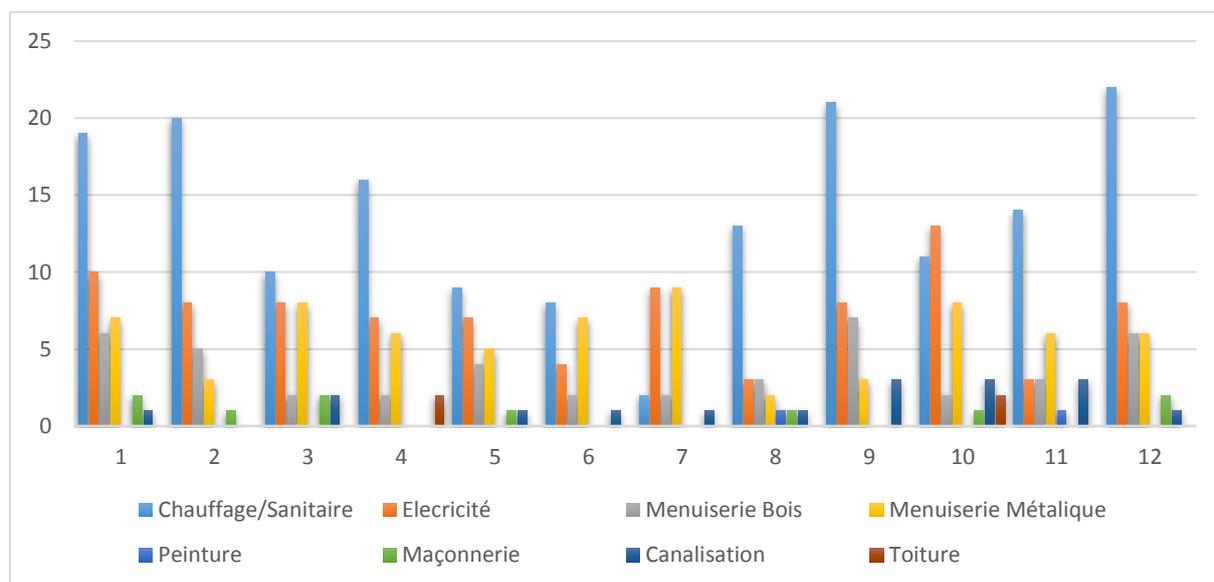
6) Interventions techniques

Les locataires signalent par téléphone ou par écrit les anomalies, incidents et sinistres de l'habitation au Service Logement.

Le Service Logement notifie le sinistre et l'intervention à prévoir en exposant le problème via un formulaire à remplir en ligne lequel sera directement réceptionné par les services techniques sous la division de l'Architecture.

Un suivi des sinistres notifiés est effectué régulièrement par le Service Logement afin d'assurer le relais entre les locataires et les différents intervenants.

Graphique 5 : Nombre d'interventions techniques pendant l'année 2022



Nous constatons que le plus grand nombre d'interventions est effectué pour les installations de chauffage et de sanitaire, principalement pendant les périodes hivernales.

Le service technique d'électricité est sollicité par le Service Logement pour les interventions telles que les petits dépannages au niveau des parties communes ou privées ou encore l'installation des détecteurs de fumée.

Le service de canalisation est requis lorsque des problèmes d'évacuation des eaux usées au sein des immeubles communaux sont notifiés au Service Logement.

7) Le Suivi médico-psychiatrique au sein des logements sociaux et de Gestion Locative Sociale

Depuis avril 2021, le Service Logement accueille une infirmière psychiatrique au sein de l'équipe. Comme son travail est réparti dans trois services différents ((Foyer de nuit Abrisud, Streetwork et Logement), elle occupe actuellement une journée entière au Service Logement, mais reste flexible en cas de besoin.

Missions

Elle a diverses tâches au sein du Service Logement, dont la mission principale est l'échange avec l'équipe actuelle.

- C'est en ayant un échange avec l'équipe, qui lui signale certaines problématiques, qu'elle entame les premières démarches pour commencer un suivi médico-psychiatrique chez un client habitant dans un logement social ou de la Gestion Locative Sociale.
L'infirmière participe de même à la réunion hebdomadaire du Service Logement pour donner un feed-back et échanger avec les autres professionnels sur certaines situations plus complexes.
- L'infirmière psychiatrique se rend au domicile des clients dont elle fait le suivi, mais dépendant des situations, le client peut aussi se déplacer à la Maison Sociale.
- Les suivis sont variés et adaptés à chaque personne. Généralement, elle fait un premier entretien avec le client et est éventuellement accompagnée par une assistante sociale du service.
- Elle détermine avec le client quels sont ses besoins et souhaits. Le travail n'est bénéfique que si le client désire ce suivi et l'aide y relative qu'elle pourrait éventuellement lui apporter.
- L'infirmière psychiatrique évalue les besoins des personnes et adapte son intervention à celles-ci. Par conséquent, certains suivis durent plus longtemps que d'autres. Elle fait des entretiens à visée thérapeutiques, peut accompagner les clients à certains rendez-vous médicaux ou pour d'autres démarches.
- Elle échange aussi avec d'autres professionnels, notamment les réseaux de soins, des services de tutelles, le CHEM et autres.

Ci-dessous, un tableau pour donner une idée du nombre de personnes dont elle a fait un suivi plus ou moins long, depuis son entrée en service :

Tableau 10 : Nombre d'interventions médico-psychiatriques selon le sexe

	Nombre d'hommes	Nombres de femmes
Année 2021	4	5
Année 2022	3	6

8) Le Suivi social au sein des logements sociaux et de Gestion Locative Sociale

Locataires de logements sociaux

Au sein du Service Logement, les assistantes sociales s'occupent du suivi individuel des locataires sociaux.

En cas de besoin, elles interviennent auprès du locataire en question et évaluent avec lui l'aide et l'accompagnement dont il a besoin. Ce suivi intervient soit sur demande du locataire, soit sur estimation propre du professionnel.

Les assistantes sociales apportent leur soutien pour diverses situations ou problématiques rencontrées par les locataires telles que :

- ➔ des problèmes financiers (*perte de revenus, moyens limités pour vivre dignement, ...*)
- ➔ des soucis de santé (*mobilité, besoin d'assistance à domicile, maladies physiques et psychiatriques, ...*),
- ➔ des démarches administratives (*illettrisme, demandes, recours, ...*),
- ➔ des difficultés sociales (*communication, conflits, manque d'hygiène, ...*)

Dans un souci d'apporter un travail de qualité et efficace, les assistantes sociales travaillent en étroite collaboration avec plusieurs services tels que l'Office Social, les réseaux de soins à

domicile, les services ambulatoires, le service pour seniors, les hôpitaux, les services de tutelles et bien d'autres encore.

De plus, les assistantes sociales assurent et gèrent les relogements en interne des locataires qui ont besoin soit d'un logement plus grand (agrandissement familial), soit d'un logement plus petit (en cas de décès ou de déménagement d'autres membres du ménage), soit encore d'un logement adapté à une situation de santé particulière.

Locataires de la Gestion Locative Sociale

Au sein du Service Logement, les assistantes sociales s'occupent également du suivi individuel des locataires de la Gestion Locative Sociale.

Les assistantes sociales assurent un suivi régulier ainsi qu'un encadrement social et offrent un soutien dans la réalisation des projets (*informations et aides dans la création d'une entreprise, une aide comment mieux épargner son argent pour pouvoir devenir soi-même propriétaire d'un logement*) des locataires.

9) Locataires des Logements Sociaux

Tableau 11 : Résidents des logements sociaux

	<u>2016</u>	<u>2019</u>	<u>2023</u>
Adultes	315	314	313
Enfants (-12)	34	35	30
Enfants (+12)	88	91	112
Somme	437	440	455

Il en résulte qu'une augmentation du nombre d'enfants de plus de 12 ans est clairement reflétée dans ce tableau depuis 2019.

Suivant les réglementations en vigueur, un enfant de plus de 12 ans doit avoir une chambre individuelle.

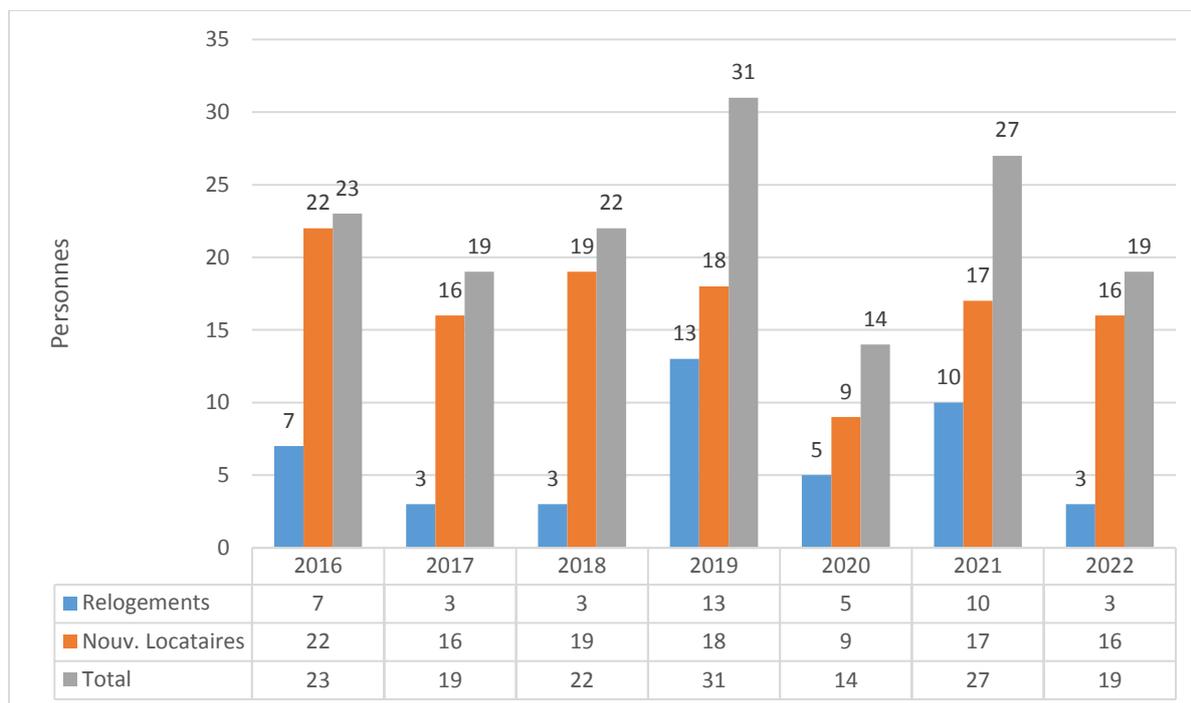
En principe, un ménage ayant emménagé dans un logement avec des enfants de moins de 12 ans se retrouve dans une situation de relogement à planifier dans une durée à moyen voire long terme afin que chaque enfant ayant dépassé l'âge de 12 ans puisse avoir une chambre individuelle.

Or, la disponibilité de logements ayant plusieurs chambres est très limitée.

Le relogement de locataires est souvent repoussé ultérieurement lorsque l'attribution d'un logement disponible est considérée plus importante pour un ménage en situation de détresse locative.

10) Nouveaux locataires et relogements

Graphique 6 : Nouveaux locataires et relogements par année de 2016 à 2022



L'année 2021 enregistre un nombre plus élevé de nouveaux locataires et de relogements que ceux enregistrés en 2020 et 2022.

En 2020, la crise sanitaire du COVID-19 a évidemment freiné l'activité de logement en matière de nouvelles entrées et relogements.

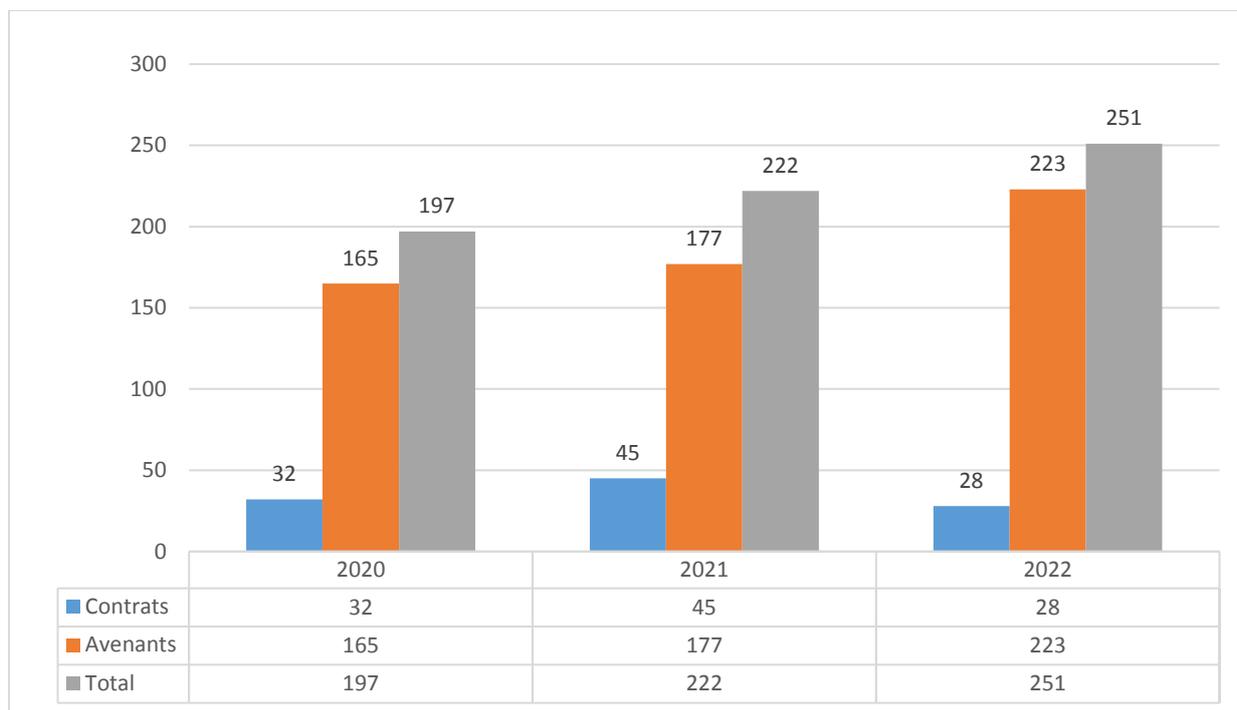
En 2021, un nombre important de logements était disponible à la location dû à un nombre de départs élevés ainsi qu'à de nombreuses réfections de fond terminées.

L'année 2022 reflète principalement le nombre de réfections terminées.

Les causes de relogements réalisés étaient souvent liées à la composition du ménage changeante ou bien à la mobilité réduite consécutive d'un locataire ayant engendré une accessibilité inadaptée au logement actuel.

11) Contrats et Avenants

Graphique 7 : Avenants et contrats conclus entre 2020 et 2022



L'établissement des contrats de bail respectivement des avenants est une des tâches principales de l'unité administrative du Service Logement.

Cette tâche demande qu'une bonne coordination et organisation administrative soient effectuées annuellement ou ponctuellement suivant les cas de figure.

- **Les contrats de bail pour les logements sociaux sont établis dans les cas suivants :**
 - Nouveaux locataires
 - Relogement
 - Décès du locataire de référence

En effet, en cas de décès du locataire principal, un nouveau contrat de bail est établi au nom d'un autre membre du ménage habitant dans le logement communal.

En revanche, un avenant au contrat de bail est établi lorsque la composition de ménage du locataire a uniquement changé ou la situation financière du locataire est différente ou encore les charges locatives doivent être adaptées.

- **Les avenants aux contrats de bail susmentionnés sont établis pour les raisons suivantes :**
 - Recalcul du Loyer
 - Augmentation des charges

Le premier semestre est particulièrement dense en charge de travail du fait que plusieurs centaines de courriers doivent être envoyées aux locataires, leurs retours sont ensuite réceptionnés, les rappels sont établis, le recalcul du loyer doit être déterminé sur base des données reçues et un nouveau courrier confirmant le nouveau loyer est renvoyé à chaque locataire.

En effet, au début de chaque année, un courrier est envoyé à chaque locataire requérant la mise à jour de leurs revenus de l'année précédente afin de pouvoir procéder au recalcul du loyer pour l'année en cours.

Avant le 1^{er} mai de l'année en cours, le loyer recalculé en vigueur pour la période des 12 mois est notifié par courrier à chaque locataire.

D'ailleurs, le volet sur l'augmentation des charges locatives peut être couvert par le même avenant ou si besoin, un avenant ultérieur peut être établi au courant de l'année.

12) Nationalité des locataires

Tableau 12 : Nationalités des locataires en comparaison de la population eschoise

Nationalité	2019			2023		
	Locataires	%	Pop. Esch 2019	Locataires	%	Pop. Esch 2023
Luxembourgeois	255	57,69%	42,51 %	245	53,96%	43,58 %
Portugais	119	26,92%	30,64 %	88	19,38%	27,98 %
Non-Européen	29	6,56%	9,01 %	77	16,96%	11,14 %
Français	11	2,49%	5,24 %	11	2,42%	5,31 %
Ex-Yougoslavie	13	2,94%	3,55 %	13	2,86%	2,88 %
Italien	5	1,13%	3,77 %	5	1,10%	3,77 %
Belge	2	0,45%	1,27 %	2	0,44%	1,12 %
Allemand	3	0,68%	1,04 %	6	1,32%	0,87 %
Communauté Européenne	5	1,13%	2,92 %	7	1,54%	3,35 %

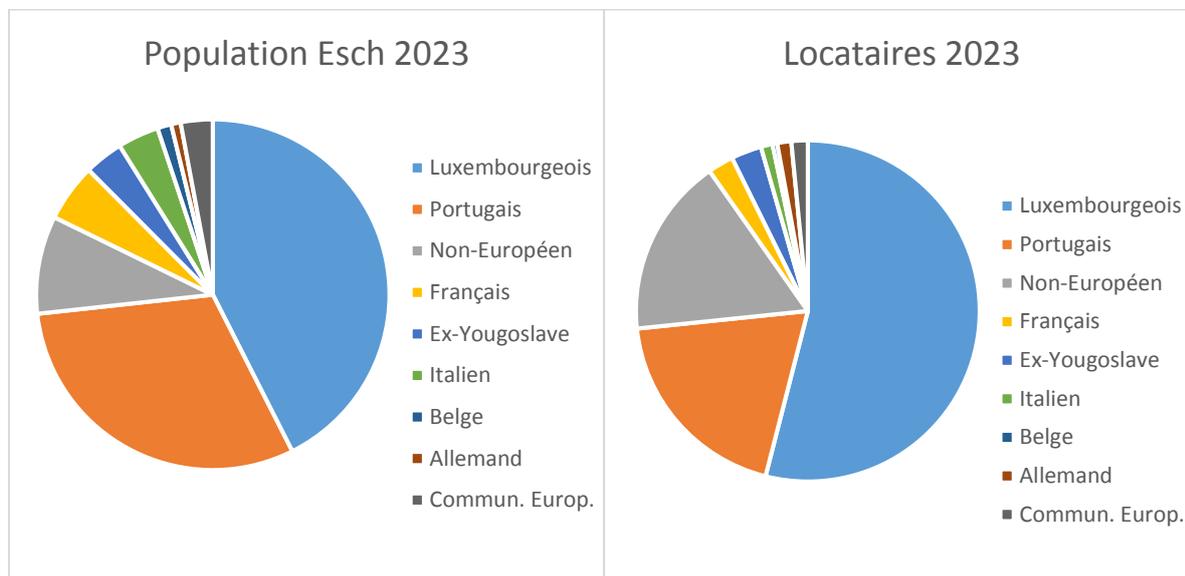
Source Population : Bureau de population Esch-sur-Alzette

La *Communauté Européenne* représente les pays non repris ailleurs dans le tableau, à savoir :

Autriche, Bulgarie, Chypre, Croatie, Danemark, Espagne, Estonie, Finlande, Grèce, Hongrie, Irlande, Lettonie, Lituanie, Malte, Pays-Bas, Pologne, Tchéquie, Roumanie, Slovaquie, Slovénie, Suède.

13) Graphique 9: Proportion des différentes nationalités au sein de la population eschoise et logements sociaux

Graphique 8 : Nationalité de la population eschoise et des locataires de logements sociaux



Le tableau reflète la répartition des multiples nationalités présentes sur le territoire d'Esch-sur-Alzette et celle réparties dans les logements sociaux de la Ville.

En 2019, la nationalité luxembourgeoise présente sur le territoire eschois correspondait à une quote-part de 42.51 %.

Les 255 locataires de logements sociaux sur le territoire d'Esch-sur-Alzette de nationalité luxembourgeoise représentaient un *share* de 57.69%.

Les Non-Européens représentaient en 2019 une proportion de 9,01 % de la population eschoise tandis qu'elle représentait 6.56 % dans les logements sociaux habités à Esch-sur-Alzette.

La tendance était un peu renversée au 1^{er} janvier 2023 avec une quote-part représentative de locataires de nationalité luxembourgeoise en baisse égale à 53,96 %.

En revanche, une hausse de locataires non-européens est clairement reflétée dans le tableau. En effet, la représentation de locataires non-européens a plus que doublé dans nos logements sociaux.

Evidemment, il n'y a pas eu une hausse démesurée au niveau des résidents non-européens, toutefois une augmentation de plus de 1.000 personnes de nationalité non-européennes a été enregistrée sur le territoire depuis 2019.

14) Loyers des locataires

Tableau 13 : Loyers des logements sociaux demandés en 2016, 2019 et 2022

Loyers	Années			Somme
	2016	2019	2023	Locataires
0-100 €	2	0	0	123 (2016) 99 (2019) 94 (2023)
101-150 €	0	1	0	
151-200 €	10	12	5	
201-250 €	33	16	22	
251-300 €	37	30	28	
301-350 €	41	40	39	
351-400 €	39	45	40	125 (2016) 139 (2019) 142 (2023)
401-450 €	21	25	38	
451-500 €	14	23	24	
501-550* €	17	12	15	
551-600 €	15	13	9	
601-650 €	9	7	11	
651-700 €	10	14	5	16 (2016) 25 (2019) 36 (2023)
701-750 €	6	8	10	
751-800 €	4	7	8	
801-850 €	2	3	6	
851-900 €	2	1	2	
901-950 €	1	1	4	
951-1000 €	0	1	0	
1000-plus €	1	4	6	

Il faut noter que le loyer est calculé en fonction du revenu du ménage occupant et de la taille du logement.

15) Evolution des Loyers par rapport à l'indice

Tableau 14 : Évolution des loyers de 2011 à 2023

	Total loyers / mois	Locataires	Moyenne	indice	Loyer i. 100
2011	106 906,00	280	381,81	737,83	51,75
2016	105 924,72	264	401,23	775,17	51,76
2019	114 720,00	263	436,20	814,40	53,56
2023	123 138,00	272	452,71	877,01	51,62

Les loyers demandés au cours des dernières années n'enregistrent qu'une augmentation infime en tenant compte de la hausse drastique des prix locatifs sur le marché privé de immobilier.

Une certaine stabilité est démontrée dans le tableau considérant l'augmentation de l'indice des dernières années.

Par ailleurs, on peut souligner de même que les charges locatives n'ont pas non plus suivi la cadence alarmante des hausses des prix sur le marché.

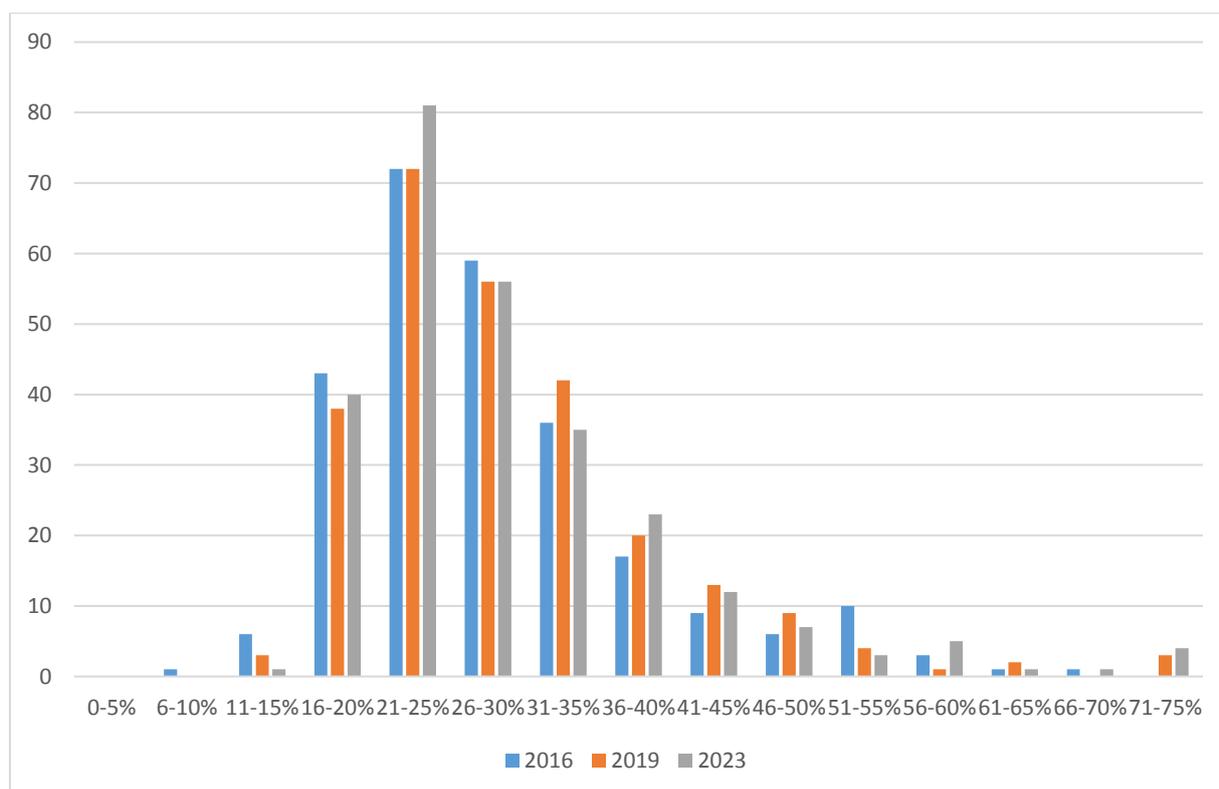
Malgré le fait que les prix de l'énergie aient doublé, les charges locatives facturées par l'Administration Communale d'Esch-sur-Alzette se basent uniquement sur les frais liés au chauffage, à l'électricité, à l'eau et au nettoyage des parties communes, si requis par les locataires. Les frais d'électricité et d'eau n'ont heureusement pas suivi la même progression au niveau des prix.

En revanche, les charges locatives sur le marché de l'immobilier comptent aussi la maintenance de l'ascenseur et de l'immeuble, les frais de syndic, les diverses interventions liées aux sinistres et les frais d'entretien de l'immeuble.

En effet, tous ces frais subsidiaires *autre que le chauffage, l'eau, l'électricité et le nettoyage des parties communes* ne sont ni facturés ni repris dans les charges locatives des logements communaux.

16) Taux d'effort des locataires

Graphique 9 : Taux d'effort des locataires en 2016, 2019 et 2023



Le taux d'effort représente le rapport entre le montant total du loyer respectivement le coût du loyer et le montant total des revenus/ressources financières disponibles du locataire.

Ce taux est important afin de démontrer l'effort d'un locataire au niveau de ses dépenses et de ses ressources financières disponibles.

Evidemment, le loyer et ses charges relatives ont un impact sur le résiduel des ressources financières d'un ménage.

Le but est évidemment qu'un locataire puisse avoir un toit sans devoir s'endetter ou avoir un niveau de vie des plus précaires.

La progression des loyers au prix du marché était nettement supérieure à celle des revenus salariaux qui peinent à suivre la même cadence.

Il en résulte que le taux d'effort des locataires sociaux des logements communaux de la Ville d'Esch-sur-Alzette se trouve entre 16 % et 40 %.

Pour certains locataires, le taux d'effort dépasse les 50 %.

Les diverses raisons sont liées soit à revenu élevé, soit à une surface du logement plus grande soit à une composition de ménage plus importante qui font que le loyer calculé est plus élevé que la norme dans les logements sociaux de la Ville.

Le montant du loyer *divisé* par le revenu disponible démontre le taux d'effort d'un ménage afin de pouvoir se loger.

- **La formule de calcul** appliquée pour le calcul du taux d'effort reprend le loyer incluant les charges forfaitaires *divisé par* les revenus disponibles. Le tout est ensuite multiplié par 100.

$$\frac{\text{Loyer+charges forfaitaires}}{\text{Revenus disponibles}} \times 100^{15}$$

- **Le taux d'effort** mesure l'impact du coût du logement sur la capacité d'un ménage à assumer ses autres charges (*par exemple dépenses alimentaires*) suivant la composition du ménage.
- En effet, un **revenu résiduel** de 1.000 € n'a pas le même poids pour une personne vivant seule et pour un couple avec 3 enfants.

Compte tenu de ce qui précède :

- 1 UC est comptée pour 1 personne,
- 0,5 UC pour toute personne à partir de 14 ans faisant partie du ménage,
- 0,3 UC pour chaque personne jusqu'à 14 ans,
- 0,2 UC supplémentaire dans le cas d'un ménage monoparental.

❖ **Un exemple de calcul est repris ci-dessous :**

L'indice pour un ménage de 2 adultes et 1 enfant de 12 ans est égal à « 1,8 » (1 UC + 0,5 UC + 0,3 UC).

En divisant le revenu du ménage par l'indice de « 1,8 », le quotient représentera donc le revenu disponible pour ce ménage.

¹⁵ Les revenus disponibles pour chaque ménage sont calculés par unité de consommation (UC) que l'on appelle aussi un niveau de vie.

17) Conventions avec différentes structures sociales

La commune a signé des conventions avec certaines institutions sociales pour la mise à disposition de logements sociaux.

- Il s'agit de logements sociaux appartenant à la commune lesquels sont loués à l'institution avec laquelle une convention a été signée au préalable.
- L'institution sociale procède à la sous-location des logements sociaux à un de ses demandeurs de logement.
- Le choix concernant l'attribution des logements communaux appartiendra à l'institution sociale uniquement.
- Le sous-locataire sera sous la responsabilité de l'institution sociale en question. De même, le suivi et l'encadrement sont assurés par la contrepartie conventionnée.
- Toutefois, l'institution sociale enverra tous les documents relatifs aux revenus du sous-locataire afin de procéder au calcul respectivement au recalcul du loyer social en respect de la législation applicable aux logements sociaux.
- D'ailleurs, la contrepartie conventionnée, c'est-à-dire l'institution sociale, joue le rôle d'interlocuteur, d'intermédiaire et de point de contact entre la Commune et le sous-locataire en question.

Tableau 15 : Institutions sociales bénéficiant de logements sociaux de la Ville d'Esch-sur-Alzette

Institution Sociale	Options	Composition de ménage
A.P.E.M.H	1	1 adulte
Immo-Stemm	3	1 adulte
		1 adulte
		1 adulte
Réseau Psy	4	1 adulte + 1 enfant
		1 adulte
		1 adulte
		1 adulte + 1 enfant
Fondation SOLINA	3	1 adulte
		1 adulte
		1 adulte
Fondation Jugend an Drogenhellef	2	1 adulte
		1 adulte
Abrisud	2	1 adulte
		1 adulte
Foyer Sud	2	1 adulte + 1 enfant
		2 adultes + 3 enfants

VI. Logements accessibles

1) Aperçu général

L'accessibilité pour les personnes à besoin spécifique est un des grands défis de la Ville dans le domaine du logement.

La loi du 7 janvier 2022 portant sur l'accessibilité à tous des lieux ouverts au public, des voies publiques et des bâtiments d'habitation collectifs – (Memorial A n°26 de 2022) abrogeant la loi du 29 mars 2001, a été publiée le 18 janvier 2022.

La loi prévoit les éléments énumérés ci-dessous pour remédier aux difficultés rencontrées par les personnes à mobilité réduite :

- ➔ *Les exigences d'accessibilité ne sont plus limitées aux lieux ouverts au public relevant du domaine public, mais elles devront s'appliquer dorénavant à tout lieu à usage collectif, public et privé.*
- ➔ *10 % des logements devront remplir des exigences supplémentaires afin d'aboutir à une augmentation progressive de logements adaptables aux besoins des personnes handicapées.*
- ➔ *L'introduction du concept de solutions d'effet équivalent pour apporter de la souplesse dans la réglementation et permettre des solutions techniques innovantes et créatives au niveau des lieux ouverts au public.*
- ➔ *La création d'un conseil consultatif de l'accessibilité qui a notamment comme mission d'émettre des avis sur les demandes de dérogation et de solution d'effet équivalent. La création de ce nouveau Conseil permet aussi d'impliquer activement les personnes directement concernées.*
- ➔ *L'instauration de sanctions pénales en cas de travaux non conformes aux exigences ou en cas de refus de mise en conformité d'un bien existant.*
- ➔ *La loi du 7 janvier 2022 sera applicable dès le 1er juillet 2023.*

La Ville d'Esch-sur-Alzette est bien consciente de l'importance de l'accessibilité au niveau des logements sociaux et a prévu plus que 10 % de logements accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite dans toutes les nouvelles constructions d'immeubles actuellement en cours de réalisation ou à l'étude.

A l'heure actuelle, le parc locatif de la Ville compte 15 habitations adaptées aux conditions de mobilité réduite des usagers.

2) Aperçu des logements sociaux accessibles

- ➔ 8 logements dans l'immeuble 57, Rue du Brill
- ➔ 2 logements dans l'immeuble 3, Rue Large
- ➔ 1 logement dans l'immeuble 15, Rue Saint-Gilles
- ➔ 1 logement dans l'immeuble 19, Rue Neudorf
- ➔ 3 logements dans l'immeuble 1, op der Léier¹⁶

¹⁶ L'accessibilité des logements sis à la Léier 1 a été améliorée. Une rampe a été construite afin que l'accessibilité en chaise roulante ou avec un déambulateur soit possible pour les personnes à mobilité réduite. En outre, un abri adapté sera installé à court terme près de l'entrée de la résidence donnant la possibilité de pouvoir stationner les fauteuils roulants ou rollators.

VII. Logement d'Urgence

1) Aperçu général

Il existe sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette 4 (quatre) logements d'urgence disponibles.

Ces logements sont des appartements qui peuvent être subdivisés pour y loger un total de 6 ménages et au maximum 18 personnes.

Ces logements sont mis gratuitement à disposition de la Ville d'Esch-sur-Alzette par le Fonds du Logement.

Le contrat de mise à disposition approuvé par le conseil communal en date du 4 mars 2022 a été conclu pour la période du 4 mars 2022 au 31 mars 2023.

Un avenant à ce contrat prolongeant la mise à disposition des logements jusqu'au 31 décembre 2023 a été voté au conseil d'administration du Fonds du Logement en date du 22 décembre 2022.

À noter qu'une occupation au-delà du 31 décembre 2023 ne sera plus possible du fait du PAP NQ (nouveau quartier) initié par le Fonds du Logement sur l'ensemble de la cité où se trouve les logements d'urgence.



Le collège échevinal analyse actuellement les besoins en logements d'urgence pouvant servir au relogement des ménages ayant subi un sinistre (*incendie, inondation, dégât des eaux...*) afin de déterminer comment les relogements futurs pourront être planifiés.

2) Relevé des relogements de personnes victimes d'incendie au courant de l'année 2022

Concernant le relogement de personnes pour incendie, la Ville d'Esch-sur-Alzette a dû reloger en même temps :

- 5 ménages pour incendie en février (7 personnes),
- 4 ménages pour incendie en avril (10 personnes),
- en qui concerne l'incendie tragique de Kayl, 4 ménages ont pu être relogés simultanément représentant au tout 18 personnes.

3) Relogements au courant de l'année 2022 – Fermetures administratives

L'année 2022, Esch-sur-Alzette Capitale Européenne de la Culture, a impliqué que des hôtels pas toujours disponibles aux périodes désirées de façon continue et prolongée.

Des relogements dans des hôtels différents situés dans d'autres communes ont dû être conclus afin d'assurer la continuité du logement.

Ces relogements n'étaient pas dus à des urgences pour cause d'incendie ou d'inondation mais pour des raisons d'inhabitabilité et de fermeture administrative pour cause d'insalubrité dans le sens de la loi du 20 décembre 2019.

Selon le législateur le relogement des personnes frappées par un décret de fermeture administrative revient de fait au propriétaire du logement en question.

- Il est à préciser que dans le cas de fermeture administrative pour problème d'insalubrité, le propriétaire étant tenu de pourvoir au relogement des personnes y concernées, le logement d'urgence, dont l'occupation est gratuite, ne pourra être mis à disposition.
- Il en va de même des personnes déguerpies de leur logement pour cause de non-paiement du loyer. Celles-ci ne pouvant être gratifiées pour le non-respect du paiement d'un loyer par la mise à disposition d'un logement, ne soit-il que d'urgence.

En ce qui concerne les fermetures pour insalubrité, dont, ce sont les propriétaires qui doivent assurer le relogement à leurs coûts pour une période de 3 mois, voici le relevé des relogements :

- 2 ménages quant à la fermeture pour cause d'insalubrité à partir du **mois de mai 2022** (5 personnes)
- 3 ménages quant à la fermeture pour cause d'insalubrité à partir du **mois d'août 2022** (16 personnes)

Par conséquent, plusieurs familles étaient concernées par un relogement dans des hôtels différents et dans d'autres villes.

Relogement du mois de mai 2022

Tout d'abord une famille de 3 personnes a été relogée à partir du 20 mai à l'Hôtel Topaz à Esch jusqu'au 27 mai.

Elle a ensuite déménagé vers l'Hôtel Bernini à Bettembourg où elle est restée jusqu'au 4 juin, puis elle a été relogée au City Lodge à Schiffflange jusqu'au 29 juin. De là, la famille a été dirigée vers l'Hôtel Ibis à Livange.

La famille ne trouvant pas la chambre assez spacieuse et à leur goût a donc été relogée après seulement une nuitée et sont retournés à l'Hôtel Bernini jusqu'au 21 août, date à laquelle l'obligation de relogement par le propriétaire est venue à sa fin.

Relogement du mois d'août 2022

Une autre fermeture pour cause d'inhabitabilité a été décrétée le 18 août et nécessité le relogement de d'abord 2 familles (la troisième étant allé en vacances) à l'Auberge de Jeunesse d'Esch/Alzette.

Ensuite, à partir du 25 août, les trois familles ont été logées jusqu'au 3 septembre à l'Auberge de Jeunesse de Larochette. 2 familles ont pu retourner à l'Auberge de Jeunesse à Esch/Alzette jusqu'au 14 septembre et une famille a dû être hébergée à l'Auberge de Jeunesse de Remerschen.

Au 15 septembre toutes les familles auraient dû aller à Remerschen, mais l'arrêté de fermeture a été suspendu à partir du 16 septembre pour deux étages et seulement une famille est ainsi restée à Remerschen jusqu'à la levée de l'arrêté de fermeture de l'étage restant en date du 10 octobre.

La Ville d'Esch-sur-Alzette a immédiatement pris contact avec la commune de Schengen (dont dépend la localité de Remerschen) afin de faciliter la scolarisation et l'accueil des enfants dans la Maison Relais le temps que la famille puisse revenir dans son logement à Esch-sur-Alzette.

- ➔ Les raisons premières pourquoi les familles en question n'ont pas pu être logées à Esch-sur-Alzette étaient par manque de place dans les hôtels dudit territoire ainsi dans que les auberges eschoises à ce moment et pour une durée prolongée pouvant aller jusqu'à trois mois.
- ➔ Des places libres pour des personnes seules ou en couple auraient éventuellement pu être trouvées (quoi qu'il est toujours difficile de trouver des logements pour une durée prolongée), mais il n'était pas possible de trouver des places pour des ménages de 5 ou 6 membres.

VIII. Gestion Locative Sociale

a. Aperçu général

L'Administration Communale de la Ville d'Esch/Alzette devient locataire d'un bien de propriété privée en vue de le « sous-louer » à des demandeurs de logement social.

b. Convention Gestion Locative Sociale (GLS)

Une première convention a été signée en mars 2019 entre l'Administration Communale d'Esch/Alzette et le Ministère du Logement.

Le projet de la « Gestion Locative Sociale » (« GLS ») cible 2 facteurs importants, à savoir la lutte contre l'exclusion sociale par le logement et l'occupation de logements non-habités d'une ville.

En ne citant que les grandes lignes, il s'agit d'une opportunité bénéfique pour les ménages à revenus modestes qui peinent à accéder au marché privé de l'immobilier.

Cet instrument a aussi permis à la Ville de s'investir dans le segment du logement abordable dont les loyers se situent entre les loyers sociaux et les loyers imposés sur le marché privé.

En règle générale, un logement GLS est attribué à des ménages lesquels ont la volonté ou la possibilité d'évoluer dans leur situation professionnelle, financière et sociale.

En principe, l'objectif premier en tant que sous-locataire n'est pas de rester toute son existence dans un logement GLS. L'intention du sous-locataire reste de pouvoir emménager dans un logement de son choix à court ou moyen terme en accédant au marché immobilier privé.

Un suivi régulier ainsi qu'un encadrement social sont assurés par les assistantes sociales afin d'assister, de motiver et d'aider les sous-locataires dans leurs démarches en vue d'un accroissement des revenus disponibles, et par conséquent à une progression de leur niveau de vie.

c. Le propriétaire

En pratique, l'Administration Communale loue un bien immobilier à un propriétaire pendant une période initiale de 3 ans suivant la convention signée avec le Ministère du Logement. Le propriétaire percevra un loyer garanti par l'Administration Communale même si le logement en question n'était pas occupé pendant une certaine période.

Après la période minimum de 3 ans, le logement peut être récupéré par le propriétaire avec un préavis de 6 mois.

La gestion des entretiens et autres réparations à charge du propriétaire, de l'Administration Communale ou du sous-locataire est assurée par le gestionnaire du Service Logement.

d. Le sous-locataire GLS

Il n'existe pas de demandeurs de logements GLS proprement dit.

Après qu'un ménage ait introduit une demande de logement social et qu'une enquête ait été effectuée par l'assistante sociale du Service Logement, alors une GLS ou un logement social sont proposés au demandeur en question suivant divers critères de sélection, notamment le revenu, la situation familiale, l'âge, l'état de santé, la profession, etc...

Le prix du loyer en tant que locataire d'un logement GLS est plus élevé que celui d'un logement social, néanmoins il sera certainement en dessous de la moyenne du prix du marché immobilier actuel.

De plus, celui-ci n'est pas calculé par rapport au revenu global du demandeur, mais par rapport au prix du loyer négocié avec le propriétaire.

Le seuil des 30 % du revenu disponible (*taux d'effort de 30%*) ne devra pas être dépassé par le paiement du loyer du logement GLS.

Le Service Logement fait en sorte de suivre la règle arbitraire en matière de solvabilité des ménages et de son taux d'endettement maximal, laquelle ne devrait en principe pas dépasser les 30 % de leurs revenus pour se loger.

La Gestion Locative Sociale (« GLS ») peut donner une opportunité au locataire en question :

- ❖ d'améliorer ses capacités d'épargne
- ❖ d'évoluer dans la sphère professionnelle et
- ❖ d'augmenter son niveau de vie.

En effet, certains sous-locataires de GLS ont évolué et progressé dans leurs vies professionnelles respectives et ont pu accroître considérablement leurs épargnes afin de pouvoir accéder au marché privé de l'immobilier.

D'ailleurs, au courant de l'année 2023, il est probablement prévu qu'au moins 3 ménages sous-locataires seront prêts à déménager dans un logement non-subventionné ou à acquérir une habitation de leur choix.

e. Répartition des habitations GLS gérées par la Ville d'Esch-sur-Alzette par quartier

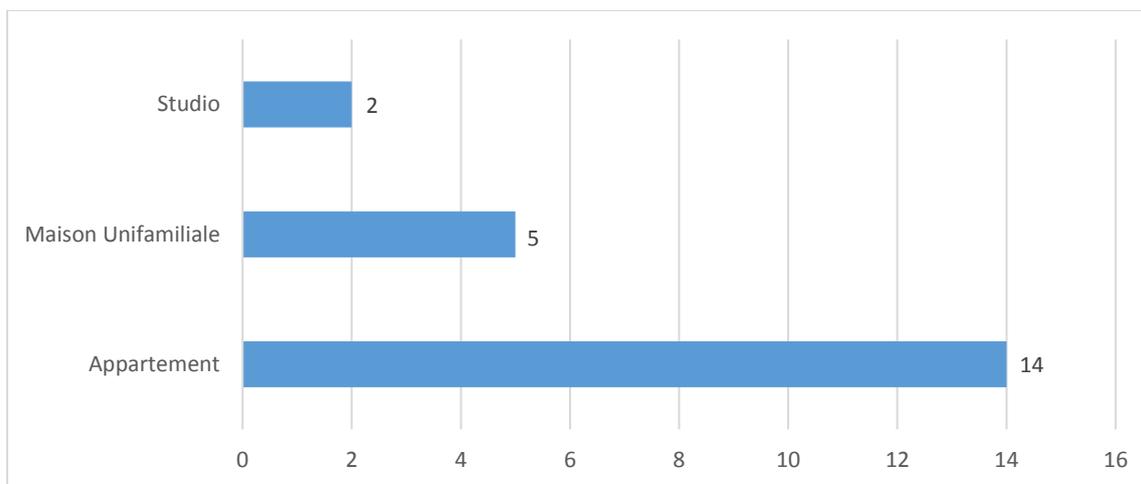
Al Esch	→ 7 (<i>Remparts, Jean Origer, Alzette, Berwart, JF Kennedy, Artisans, Faubourg</i>)
Uecht	→ 5 (<i>Michel Rodange, Jean l'Aveugle, Large, Victor Hugo</i>)
Brill	→ 3 (<i>Zénon Bernard, CM Spoo, X Septembre</i>)
Wobrecken	→ 2 (<i>Winston Churchill</i>)
Fettmeth	→ 2 (<i>Arthur Useldinger, Blvd GD Charlotte</i>)
Neiduerf	→ 1 (<i>Neudorf</i>)
Lankelz	→ 1 (<i>Victor Ewen</i>)

Sur les 18 quartiers de la Ville d'Esch-sur-Alzette, les logements GLS gérés par la Ville d'Esch-sur-Alzette sont répartis sur 7 quartiers du territoire eschois.

Sur les 21 logements GLS, 10 logements sont situés au cœur de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

f. Les différents types de logements de la GLS

Graphique 10 : Les logements de la GLS par type de logement

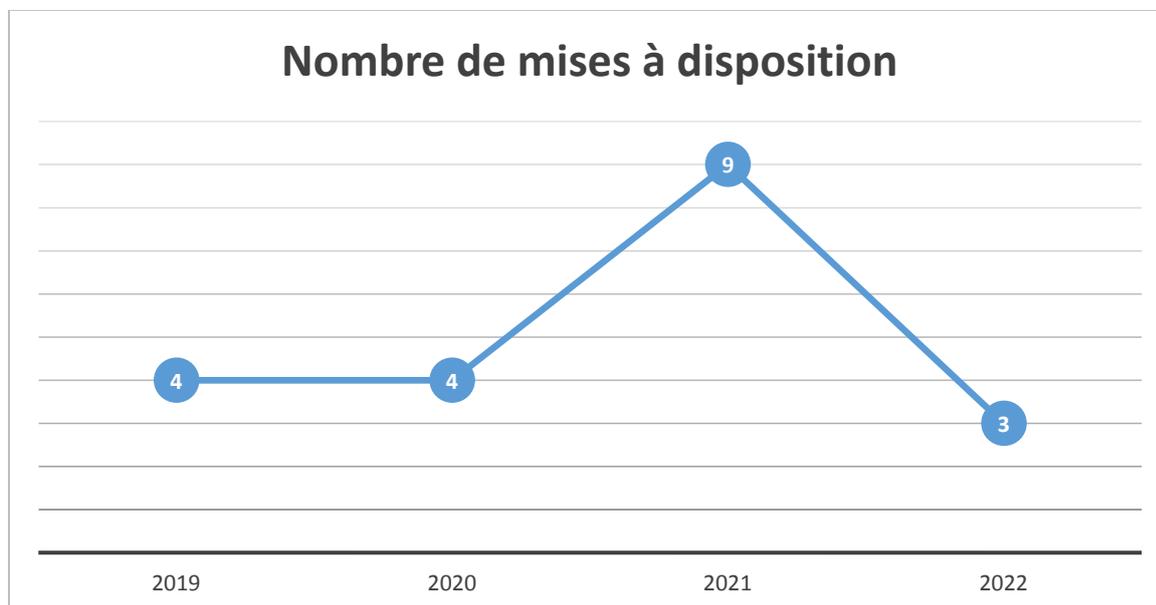


Les appartements sont bien plus nombreux que les maisons unifamiliales mises en location dans le cadre de la Gestion Locative Sociale.

Malgré que les maisons unifamiliales aient le potentiel d'accueillir des familles nombreuses, certains appartements mis à disposition à la Ville d'Esch-sur-Alzette ont un potentiel assez important pour loger des ménages avec enfants.

g. Les prises en location de logements

Graphique 11 : Nombre de location GLS pris en gestion par année



L'année ayant eu le plus de succès concernant les mises à disposition GLS à l'Administration Communale d'Esch-sur-Alzette a été sans l'ombre d'un doute l'année 2021.

On peut en déduire que la reprise de la crise sanitaire dans le pays commençait doucement à s'activer en 2021, mais malgré tout les propriétaires n'étaient pas confiants dans le marché locatif.

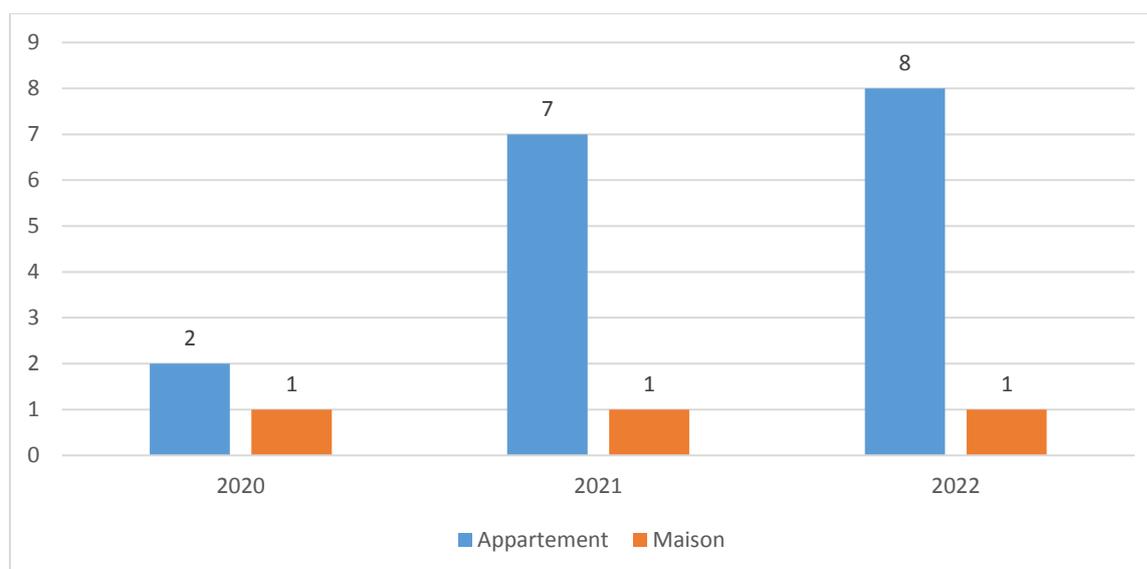
Pour cette raison, les propriétaires préféraient mettre à disposition un bien à un prix locatif inférieur au marché privé mais avec un loyer garanti en retour.

En revanche, l'année 2022 a été l'année pour laquelle le moins de mises à disposition ont pu être conclues.

On pourrait en conclure, que malgré le risque d'insolvabilité d'un locataire sur le marché, le propriétaire est en quête d'un loyer plus attrayant sur le marché privé.

h. Les visites non concluantes dans le cadre de la Gestion Locative Sociale

Graphique 12 : Visites non concluantes de logements GLS



Les premières visites de logements dans le cadre de la Gestion Locative Sociale sont toujours sollicitées par le propriétaire.

Evidemment, le plafond du loyer auquel la Ville d'Esch-sur-Alzette est liée par la Convention signée avec le Ministère du Logement est un sujet prépondérant pendant la visite du bien.

Toutefois, le fait que la Ville prête toute l'attention sur l'habitabilité, la salubrité et la conformité du logement en question et non sa modernité, son confort supplémentaire, sa rénovation volontaire et sa mise en peinture font que le propriétaire se sent plus rassuré quant aux dépenses qui incomberaient.

Par conséquent, il pourrait éventuellement accepter le prix du loyer négocié en dessous du plafond conventionné.

Le plus souvent, les propriétaires n'ont finalement pas opté pour la mise à disposition du bien dans le cadre de la GLS pour des raisons autres que le prix du loyer proposé, telles que la période minimum des 3 ans, ou encore la préférence d'une location du bien à des proches.

Les propriétaires ayant refusé une éventuelle mise à disposition du bien dans le cadre de la Gestion Locative Sociale ont pour la plupart opté pour la location sur le marché privé du fait que l'habitation en question ne nécessitait pas de rénovations, et que clairement la rentabilité locative pouvait être plus intéressante sur le marché.

Toutefois, il est arrivé que le propriétaire ait effectué plusieurs visites dans le cadre de la GLS avec d'autres institutions sociales et que le choix final n'était pas la Ville d'Esch/Alzette. Dans ces cas spécifiques, le prix et d'autres conditions complémentaires proposés par l'institution sociale choisie étaient plus intéressantes.

Il faut savoir que malgré que la convention signée avec le Ministère du Logement est la même pour tous les partenaires sociaux, chaque administration ou institution sociale peut négocier le prix sous le plafond différemment ou proposer des avantages supplémentaires ou des autres conditions complémentaires.

La règle que la Ville suit principalement est le fait que les contrats de mise à disposition sont signés pour une durée indéterminée, pour un minimum de 3 ans suivant la convention signée avec le Ministère du Logement et à tacite reconduction avec un préavis de résiliation dudit contrat de 6 mois.

Une certaine méfiance concernant la sous-location du bien ressort de temps à autre pendant les visites d'un logement avec les propriétaires.

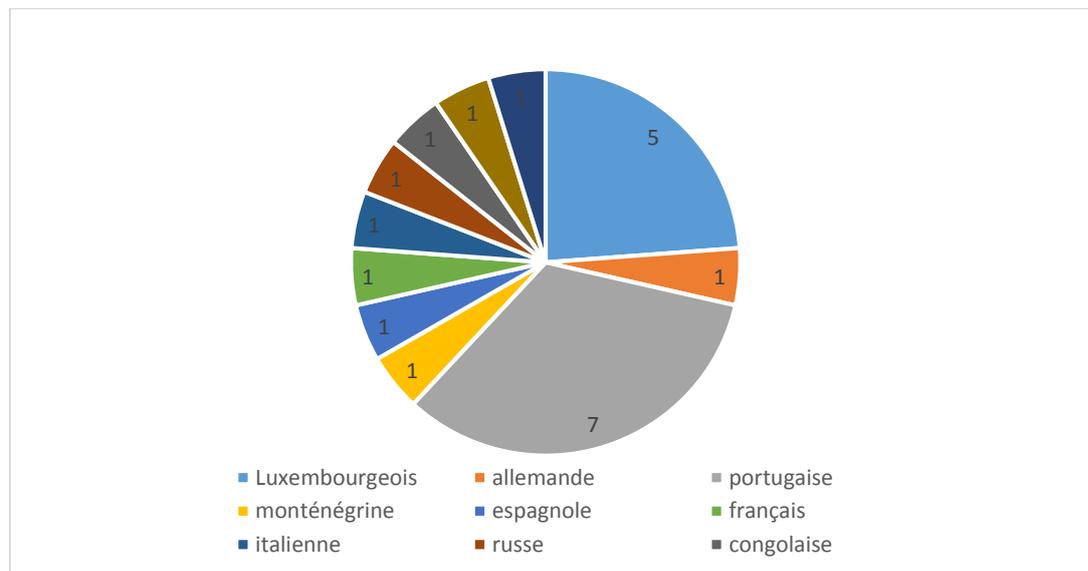
Le Service Logement explique aux propriétaires que les éventuels futurs habitants étaient encadrés et suivis par des assistantes sociales et que la responsabilité locative de la Ville était engagée envers le propriétaire.

Après les maintes explications, certains propriétaires se voyaient rassurés et d'autres restaient probablement sur certains de leurs préjugés concernant la sous-location à des demandeurs de logement social.

Cependant, tous les propriétaires saluent surtout le fait que le paiement du loyer est garanti pendant toute la durée du contrat, même si l'habitation était inoccupée pendant une période.

i. La nationalité des locataires de la GLS

Graphique 13 : Nationalités des locataires de la GLS (uniquement la personne de référence du ménage)¹⁷



La nationalité portugaise (33 %) est la plus représentée au sein des logements de Gestion Locative Sociale, suivie de près de la nationalité luxembourgeoise (24 %).

Cependant, il est important de souligner qu'une multitude de nationalités diverses est représentée dans les logements de Gestion Locative Sociale gérés par la commune d'Esch-sur-Alzette.

¹⁷ A noter, au 1^{er} janvier 2023, il n'y avait que 20 sous-locations GLS sur 21 mises à disposition GLS.

j. Les chambres des logements GLS

Tableau 16 : Nombre de chambres par logement GLS

Nombre de Chambres	Nombre de Logements
1	6
2	6
3	4
4	3
0	2

Les 2 logements à 0 chambres correspondent à des studios.

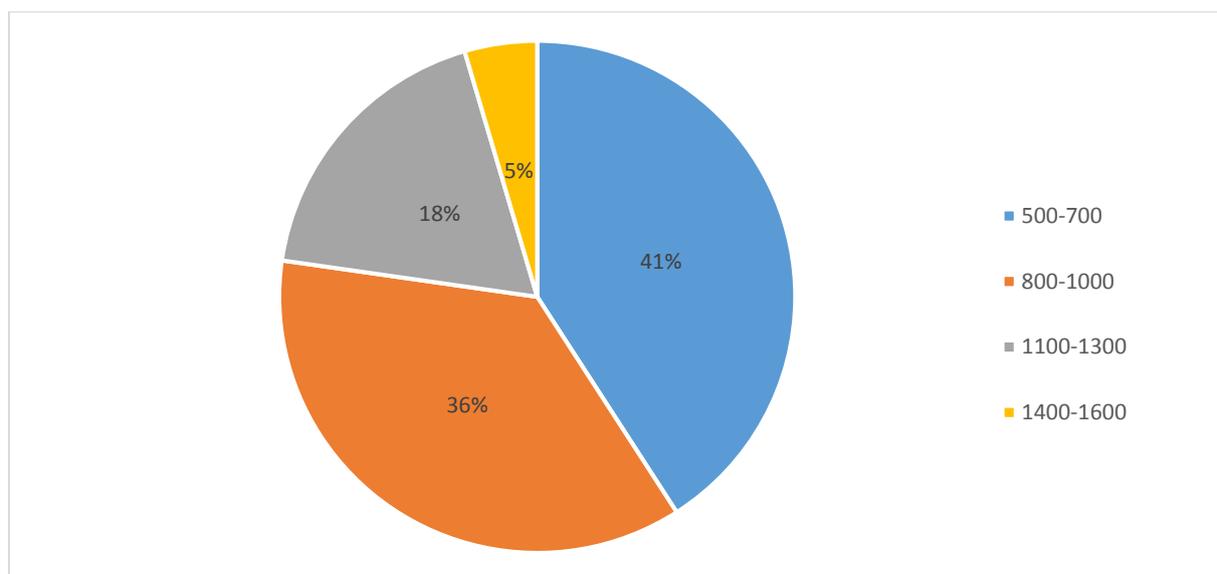
Les 12 logements comprenant 1 ou 2 chambres sont tous des appartements.

Les 4 logements comprenant 3 chambres concernent 3 appartements et 1 maison unifamiliale.

Les 3 logements disposant de 4 chambres sont toutes des maisons unifamiliales.

k. Le Loyer des logements GLS

Graphique 14 : Répartition des Loyers des logements GLS



Prix du loyer négocié avec le propriétaire

Il est évident que le revenu locatif du propriétaire négocié avec le Service Logement de la commune sera en dessous du prix du marché.

Le prix du loyer payé par la Commune est fixé suivant la convention signée pendant l'année en cours par des plafonds relatifs à la grandeur et la surface du logement concerné.

Le plafond applicable suivant la convention de la GLS pour l'année 2022 s'est vu augmenté à la suite de l'upgrade du territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette dans la Région 1.

Le loyer maximal négocié pour les communes de la région 1 ne peut en aucun cas dépasser le montant de 600.-€ pour un studio, 800.-€ pour 1 appartement à 1 chambre ainsi que le prix de 12.-€/m² pour les autres habitations dépassant les 65m².

A titre informatif, le plafond fixé pour les propriétés en région 2 est de 10.-€/m² pour tout logement ayant une surface de plus de 65m². Le plafond pour un studio est fixé à 550.-€ et pour une habitation à 1 chambre, le plafond est fixé à 670.-€.

Le loyer est versé mensuellement au propriétaire par l'Administration Communale.

1^{re} visite d'expertise

Lors de la 1^{ère} visite du logement d'un propriétaire, la société OGC (Organisation de Gestion et de Contrôle) accompagne le gestionnaire du Service Logement afin de vérifier la conformité des habitations ainsi que de donner son avis sur des questions techniques de la part du propriétaire ou du collaborateur du Service Logement.

La société OGC agit en toute neutralité vis-à-vis du propriétaire ainsi que du Service Logement.

Etat des lieux

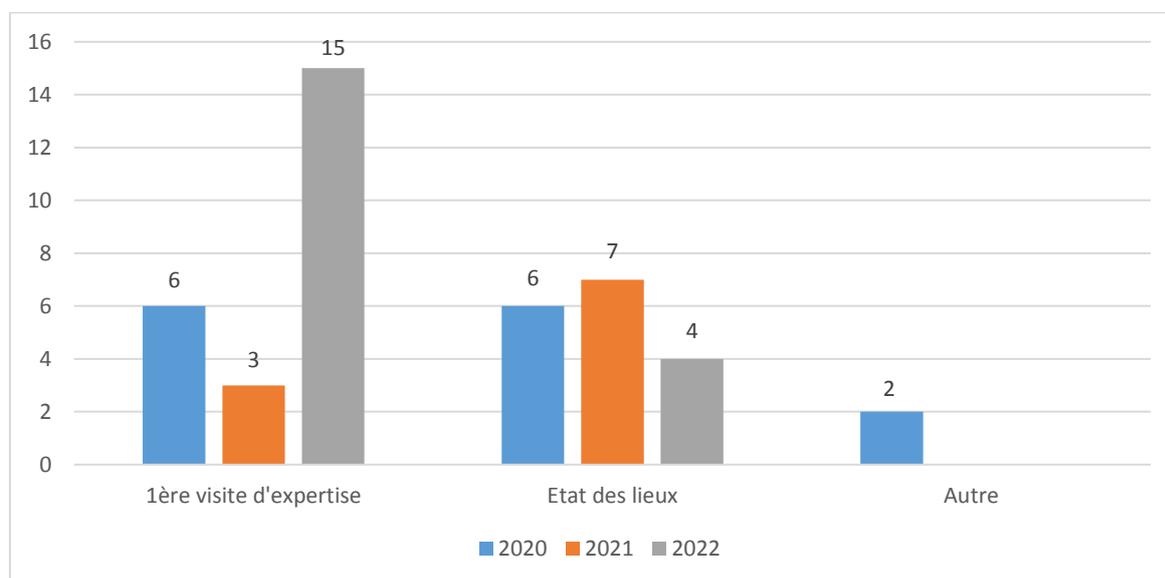
Si un contrat de mise à disposition est signé avec le propriétaire pour le logement en question dans le cadre d'une Gestion Locative Sociale, alors un état des lieux détaillé est établi en présence d'un collaborateur du Service Logement, de la société OGC et du propriétaire.

Un rapport reprenant les remarques émises lors de la 1^{ère} visite d'expertise du logement en question ainsi qu'un document reprenant l'état des lieux est soumis par OGC à l'Administration Communale.

Autre prestation ou intervention

Lorsque des dégâts des eaux sont survenus dans des logements, le Service Logement fait appel à l'avis d'un expert auprès d'OGC afin d'évaluer les raisons liées à l'incident survenu.

Graphique 15 : Les différentes interventions l'entreprise OGC



I. Les logements de la Gestion Sociale Locative à Esch-sur-Alzette

Tableau 17 : Gestionnaires des logements de la Gestion Locative Sociale à Esch/Alzette

	Année	2020	2022	2022 (en %)
Gestion locative sociale	Ville d'Esch-sur-Alzette	5	21	18 %
	Agence immobilière sociale	44	43	37 %
	Autres organisations ¹⁸	NA	53	45 %
	Total	NA	116	100 %

Sources : Service Logement – Ville d'Esch-sur-Alzette 2020, 2022, Fonds du Logements 2020-2021, SNHBM 2022, Ministère du Logement 2021.

Malgré que l'Administration de la Ville d'Esch-sur-Alzette ne représente que 18 % des habitations gérées dans le cadre de la Gestion Locative Sociale sur le territoire eschois, néanmoins il est important de souligner que le nombre de gestions a plus que quadruplé en 2 ans.

On peut en déduire que l'intérêt d'un propriétaire pour la mise à disposition d'un logement inoccupé à une administration ou autre organisation sociale est grandissante.

Souvent, les propriétaires intéressés à la Gestion Locative Sociale préfèrent louer le bien immobilier à un tiers ayant des ressources financières sûres telles qu'une administration ou une organisation sociale, malgré le loyer inférieur au prix du marché privé.

Evidemment, sur le marché privé, les prix du loyer sont plus attrayants et plus rentables mais le risque d'insolvabilité d'un locataire reste toutefois élevé.

¹⁸ Les différentes organisations autres que la Ville d'Esch-sur-Alzette et AIS (Agence immobilière sociale) sont les suivantes :

- ❖ Arcus,
- ❖ Caritas,
- ❖ Croix Rouge,
- ❖ Habitat et Humanisme,
- ❖ Jugend an Drogenhëllef,
- ❖ life asbl,
- ❖ Solina
- ❖ Wunnengshëllef
- ❖ ...

IX. Logements étudiants

1) Aperçu général

La gestion des logements étudiant a débuté au courant de l'automne 2017 pour les résidences Brill et Renaissance respectivement pendant l'été 2018 pour la résidence Diva.

Le Service Logement gère les 45 logements.

L'Administration Communale loue 17 logements de la Résidence Clair Chêne à l'Université du Luxembourg laquelle assure elle-même la gestion de ces logements étudiant.

Les logements étudiants sont alloués aux étudiants inscrits à l'Université du Luxembourg.

Un nouveau contrat de bail est signé tous les 6 mois après avoir reçu le certificat d'inscription à l'Université pour le semestre suivant.

Tableau 18 : Total des logements étudiants à Esch/Alzette

Quartier	Nombre de logements étudiants						
	2020	2022					
	Total	gérés par l'Université du Luxembourg	gérés par la Ville d'Esch-sur-Alzette	autre gestionnaire	Total		
<i>Al-Esch</i>	47	12	35	11	↗	58	
<i>Brill</i>	171	150	10		≈	160	
<i>Bruch</i>	41			41	≈	41	
<i>Dellhéicht</i>	35	14		21	≈	35	
<i>Schlassgoard</i>	31	31			≈	31	
<i>Uecht</i>	47	25		32	↗	57	
<i>Universitéit</i>	358	204		154	≈	358	
<i>Zaepert</i>	36	36			≈	36	
Total	766	472	45	259	↗	776	

Auteur : Observatoire Social d'Esch-sur-Alzette, LISER 2022

2) Résidences – Logements étudiants gérés par la Ville

Les logements étudiant mis à disposition par la Ville d'Esch-sur-Alzette sont répartis sur trois immeubles, à savoir :



Résidence DIVA
24, rue Dicks
L-4081 Esch/Alzette
(6 habitations)

Le prix d'une chambre est de 300.-€ charges comprises.

La colocation n'est pas autorisée.

❖ Ici sont logés les **étudiants en Bachelor, Master et Doctorat.**

6 chambres individuelles – 1^{er} étage

(les autres chambres des 2^e et 3^e étage font partie du projet « Logements Jeunes » et sont gérées par le Service Jeunesse)

- a. 1 cuisine ouverte commune
- b. 1 salle de bains **commune** avec 2 douches, 2 toilettes et 2 lavabos
- c. 1 buanderie commune avec machine à laver et sèche-linge
- d. Connexion Internet



Résidence Brill
24, rue du Brill
L-4041 Esch/Alzette
(4 habitations)

Le prix d'un appartement est de 500.-€ charges comprises.

❖ La résidence Brill cible à priori les **étudiants doctorants à l'Université du Luxembourg.**

La colocation n'est pas autorisée.

4 appartements

- a. 1 chambre à coucher (*excepté* 1 appartement avec 2 chambres à coucher)
 - b. Salle de bain
 - c. Cuisine équipée
 - d. Buanderie commune avec machines à laver et sèche-linge
 - e. Connexion Internet
-



**Résidence Renaissance
2, place Boltgen
L-4044 Esch/Alzette
(35 habitations)**

Le prix d'une chambre est de 350.-€ ou 400.-€ charges comprises.

La colocation n'est pas autorisée.

❖ Ici sont logés les **étudiants en Bachelor, Master et Doctorat.**

35 chambres - 4 étages

- 4) 1 Salle commune avec cuisine équipée par étage
- 5) Salle de bain
- 6) Buanderie commune avec machine à laver et sèche-linge
- 7) Connexion Internet

3) Demandes en vue de l'obtention d'un logement étudiant

Tableau 19 : Âge des demandeurs d'un logement étudiant

Âge	<u>2019</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2022 - 2023</u>
18-21	5	3	46
22-25	11	9	83
26-30	22	23	104
>30	6	8	73

Nous notons que toutes les tranches d'âges sont représentées au niveau des demandeurs des logements étudiants.

La tranche d'âge la plus représentée oscille entre 26 et 30.

Cette tendance est restée la même au cours des dernières années, malgré la hausse évidente des demandes de logements étudiant.

D'ailleurs, la hausse conséquente des demandes de logement étudiant a été notable à partir de la fin du semestre d'hiver 2022.

De nombreux étudiants étrangers lesquels bénéficiaient d'un logement étudiant géré par l'Université du Luxembourg ont été confrontés à une non-prolongation du contrat de bail due à une modification de leur règlement interne entrant en vigueur à partir du semestre d'été 2022.

La modification principale du règlement des logements étudiant gérés par l'Université du Luxembourg était le fait que les contrats de bail n'étaient plus renouvelables après un cycle d'études prédéfini.

À la suite de cette modification importante du règlement des logements étudiant gérés par l'Université du Luxembourg, une *avalanche* de demandes de logements étudiant a été réceptionnée en quelques semaines par le Service Logement.

Le nombre de demandeurs d'un logement étudiant est important pour 45 logements étudiant.

Beaucoup d'étudiants habitent dans le logement étudiant pendant toute la durée de leurs études universitaires.

Le contrat de bail n'est pas renouvelé ou est rompu si des actions contraires aux dispositions dudit contrat et du règlement d'ordre intérieur des résidences d'étudiants sont encourues, telles que le non-paiement de plusieurs loyers, la colocation ou la sous-location, les dégâts volontaires des biens meubles ou immeubles des logements étudiants, etc.

Tableau 20 : Demandes de logement étudiant par sexe du / de la demandeur/demandeuse

Sexe	<u>2019</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2022</u>
Masculin	25	23	152
Féminin	19	20	154

La répartition entre femmes et hommes des demandeurs de logement étudiant est de quasi 50 % chacun.

Tableau 21 : Nationalité des demandeurs de logement étudiant

Nationalité	<u>2019</u>	<u>2019-2020</u>	<u>2022</u>
Luxembourgeoise	3	3	20
Européenne	17	16	113
Non-européenne	4	3	98
USA	7	8	2
Asie	13	10	5
Afrique	0	3	68

Nous observons que plus que la moitié des demandeurs de logements étudiant proviennent de pays hors-européens.

La mixité des universitaires inscrits à l'Université du Luxembourg respectivement des demandeurs ainsi que des locataires de logements étudiant est clairement prouvée par le biais des graphiques y relatifs.

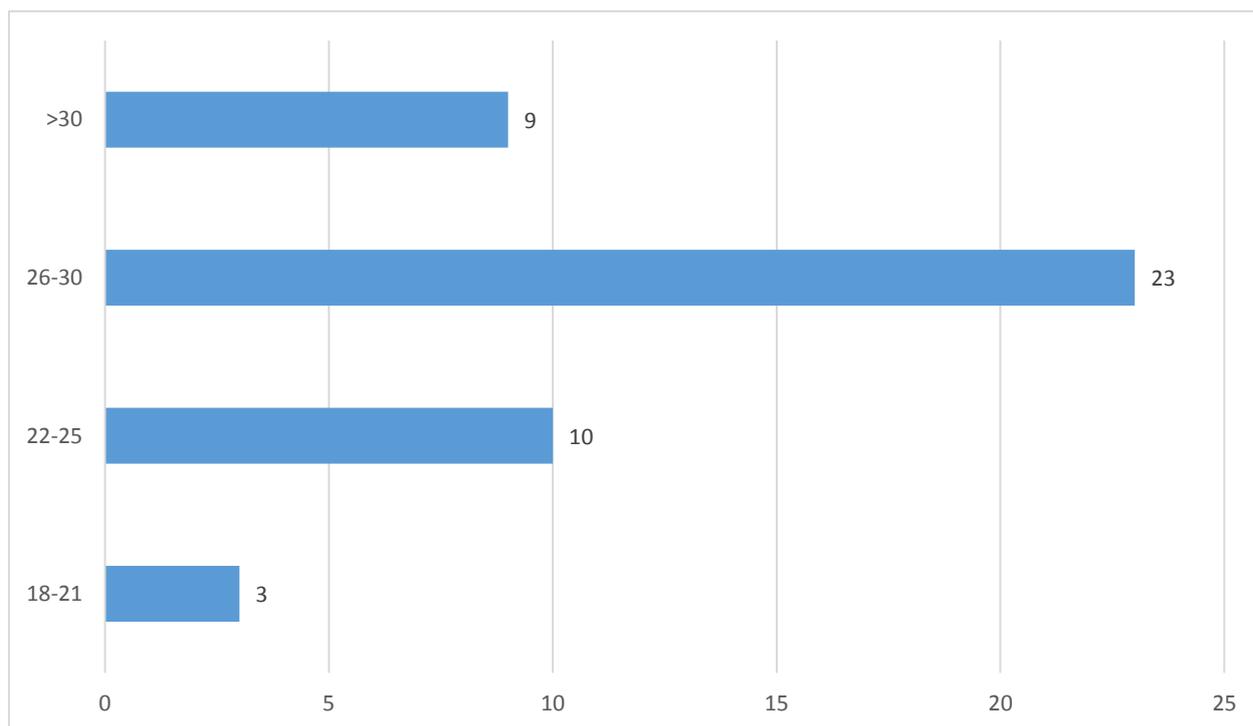
4) Locataires au sein des logements étudiants (2022 à 2023)

La base représentative des locataires au sein des logements étudiants reprend uniquement les étudiants du semestre d'hiver 2022-2023.

Il faut savoir que l'occupation des logements étudiant est fluctuante pendant toute l'année et peut loger plusieurs étudiants différents pendant une certaine période d'un semestre ou d'une année.

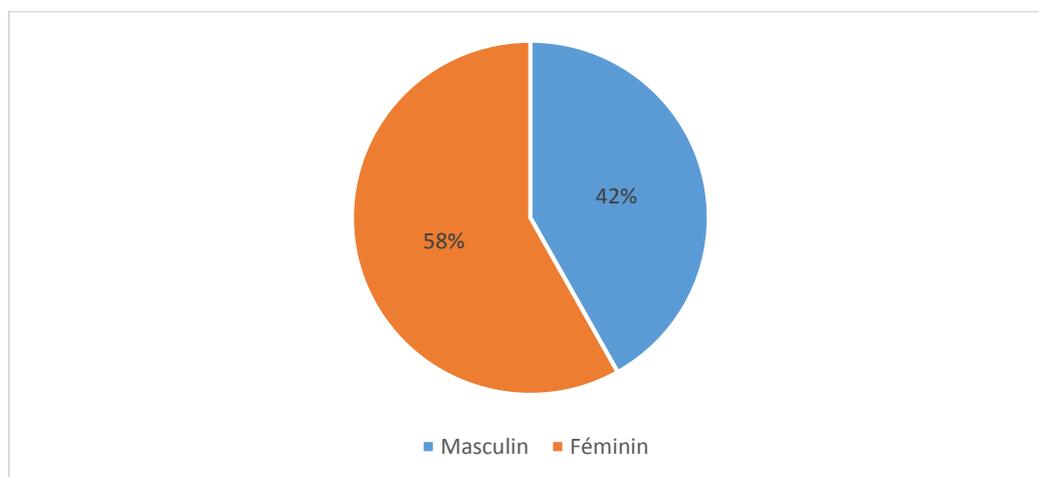
Les graphiques sont uniquement présentés dans le but d'avoir une vue sur la politique interne concernant la gestion des logements étudiant ainsi que la tendance des occupations au sein de ces logements.

Graphique 16 : Âge des locataires de logements étudiant



Nous constatons que 3 quarts des locataires de logements étudiant dans le parc locatif de la Ville ont plus que 26 ans.

Graphique 17 : Sexe des locataires de logements étudiant

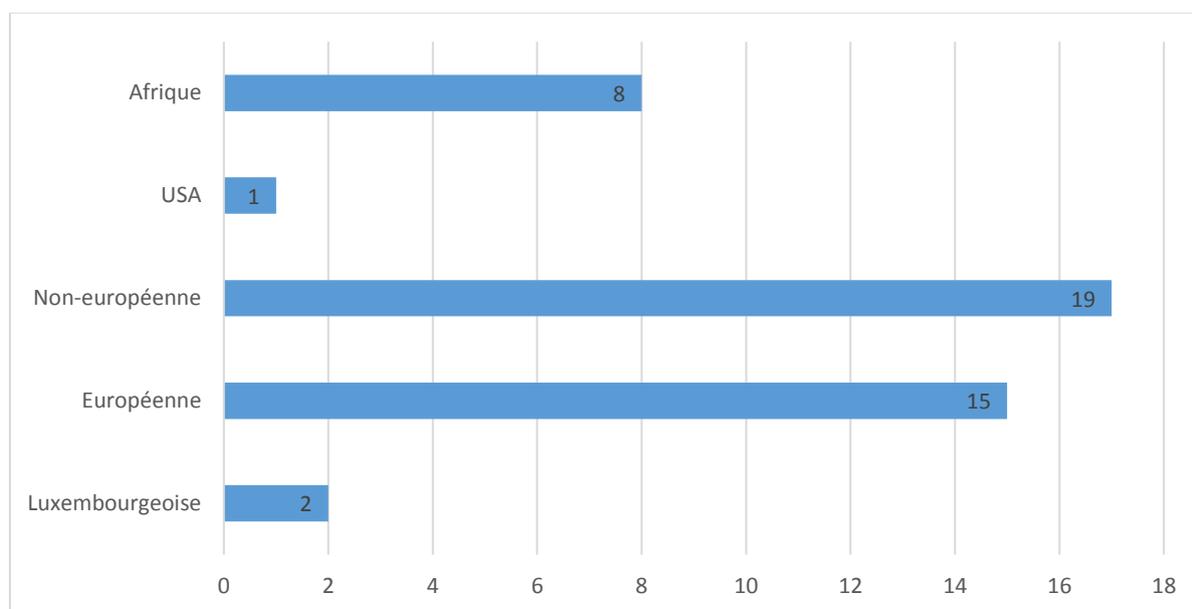


L'objectif du Service Logement est que les égalités entre femmes et hommes soient respectées.

Au 1^{er} janvier 2023, malgré qu'il y a un léger écart entre les deux sexes, le Service Logement essaie au mieux d'avoir une égalité au niveau de notre parc locatif.

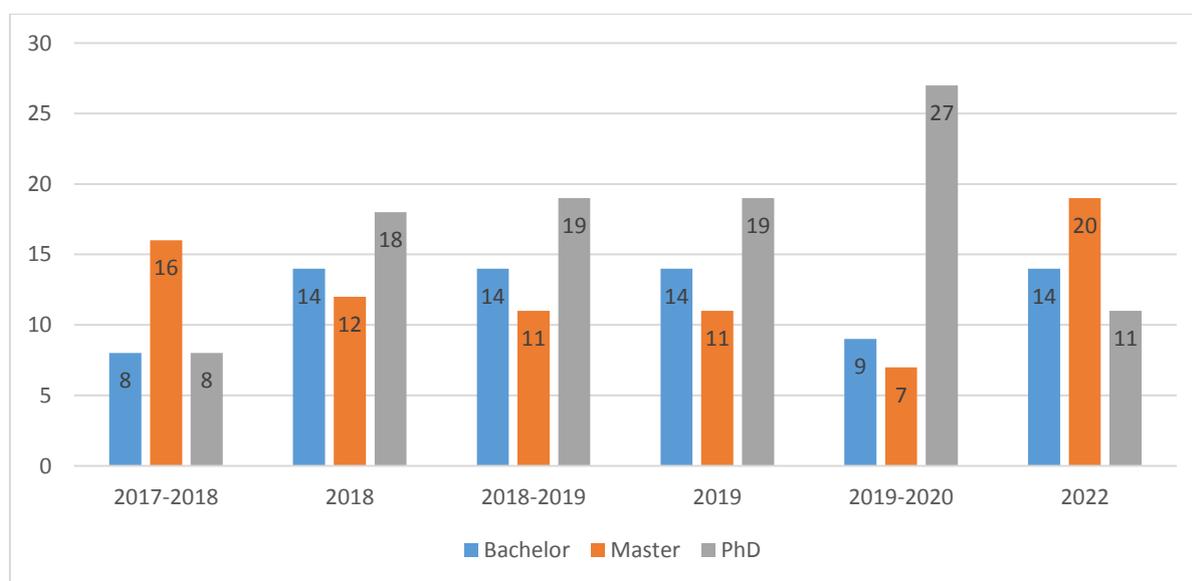
D'ailleurs, le Service Logement essaie aussi de refléter cette quote-part plus ou moins égale de femmes/hommes par étage et par résidence étudiante.

Graphique 18 : Nationalité des locataires logements étudiant



En ce qui concerne les nationalités, les non-européennes occupent la première place comme par exemple les iraniennes, les pakistanaïses, les indiennes, etc.

Graphique 19 : Cycle d'études poursuivi par les locataires de logements étudiant



Au sein des Résidences *Renaissance & Diva*, les 3 cycles d'études universitaires sont représentés assez équitablement.

En revanche, uniquement des étudiants suivant un programme PhD à l'Université du Luxembourg résident actuellement à la Résidence Brill.

Vu que les doctorants peuvent plus facilement se permettre un logement plus cher, la politique interne est d'allouer les 4 appartements uniquement à des étudiants inscrits dans un programme d'étude universitaire PhD.

5) Interventions ACE - Service de prévention incendie et de gardiennage

Aperçu général

A la fin du mois de décembre 2021, la société ACE a été engagée après que le Service Logement ait demandé des devis à des firmes spécialisées en matière de prévention incendie et de gardiennage.

La société ACE est en charge de la prévention incendie sur les sites suivants :

- Résidence Renaissance (gérée par le Service Logement Etudiant)
- Résidence Diva (gérée par le Service Logement Etudiant et le Service Jeunesse)
- Maison Michels (gérée par Abrisud)

La société fournit un historique journalier/hebdomadaire des interventions effectuées et des éventuels problèmes relevés ou actions entamées.

Service de gardiennage

Le gardiennage des *badges/tokens* est uniquement valable pour les résidences Renaissance et Diva.

Lorsque l'accès au logement n'est plus possible dû à la perte/oubli de badge ou encore un défaut technique d'une des portes d'entrée, alors l'agent ACE sera contacté et pourra dès lors ouvrir les portes d'entrées 24h/7j après la vérification de l'identité du locataire-appelant.

Un rapport d'intervention est par la suite envoyé au Service Logement lequel décidera si le déplacement de l'agence est facturé ou non à l'étudiant demandeur de service de gardiennage.

Autrement, les étudiants ont aussi la possibilité de se rendre au Service Logement pendant les heures de bureau afin de pouvoir emprunter un badge de réserve pour l'ouverture de porte, et ce à titre gratuit.

Il est évident qu'une personne ait besoin d'avoir un accès garanti 7 jours sur 7 à son logement, même au risque de devoir déboursier des frais à sa charge, déterminés et reflétés dans le contrat de bail des chambres étudiants.

Service de prévention incendie

Un autre facteur important ayant motivé l'option de recourir à une société externe telle qu'ACE était d'assurer une présence et une sécurité supplémentaire lorsque l'alarme incendie se déclenche dans une des résidences susmentionnées.

Avant que la société ACE ait été engagée, il faut savoir que lorsque l'alarme était déclenchée à cause de fumée due à une mauvaise cuisson ou de cigarettes par exemple, et qu'aucun départ de feu n'était soupçonné par les résidents, alors le système d'alarme était souvent désactivé par un des habitants ou bien les pompiers étaient appelés inutilement.

A noter, que lorsque l'alarme se déclenche, les installations techniques telles que la chaudière, la ventilation mécanique et l'ascenseur s'éteignent automatiquement malgré la désactivation du système d'alarme retentissant.

Actuellement, les Services *Logement* ainsi que *Jeunesse* n'ont ni de connaissances techniques nécessaires pour réactiver les systèmes ni de permanences de nuit ou fin de semaine.

Afin d'éviter tout abus, incident ou inadvertance de la part des habitants, en cas de déclenchement de l'alarme incendie sans départ de feu constaté, une patrouille ACE proche de la Ville se rend sur place assez rapidement après avoir été notifié par un des locataires.

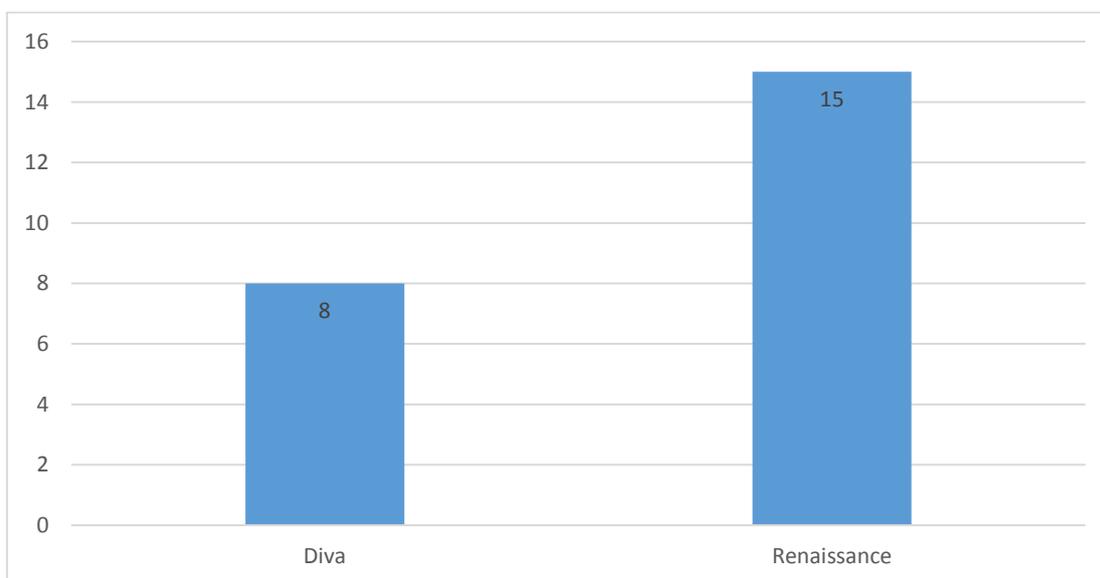
Les agents sur place procèdent d'office à l'évacuation des habitants, sécurisent le périmètre, cherchent l'origine du déclenchement, éteignent le système d'alarme et de désenfumage, réactivent les installations nécessaires et s'assurent qu'aucune défaillance et autre danger sont présents sur le site.

Autres interventions

D'ailleurs, l'agence ACE a été souvent contactée par les étudiants pendant les fins de semaine ou en soirée lorsque des pannes de chauffage étaient d'actualité dans une des résidences.

Les agents se rendent alors sur place. Si après un *reset* de la chaudière, le problème persiste, alors la prise de contact avec la société de chauffage et sanitaire est entamée aussitôt, afin de pouvoir assurer la chaleur aux chambres de la résidence, surtout en plein hiver.

Graphique 20 : Interventions pour l'ouverture de porte



Les ouvertures de porte sont le plus souvent liées à l'oubli du badge à l'intérieur de la chambre.

A l'exception d'un problème technique de la porte d'entrée de la résidence ou de la chambre, le service de gardiennage est facturé à l'étudiant par le Service Logement suivant les tarifs fixés et connus par l'étudiant locataire, lesquels figurent dans le règlement d'ordre intérieur des résidences d'étudiants, règlement étant une partie intégrale du contrat du bail dûment signé.

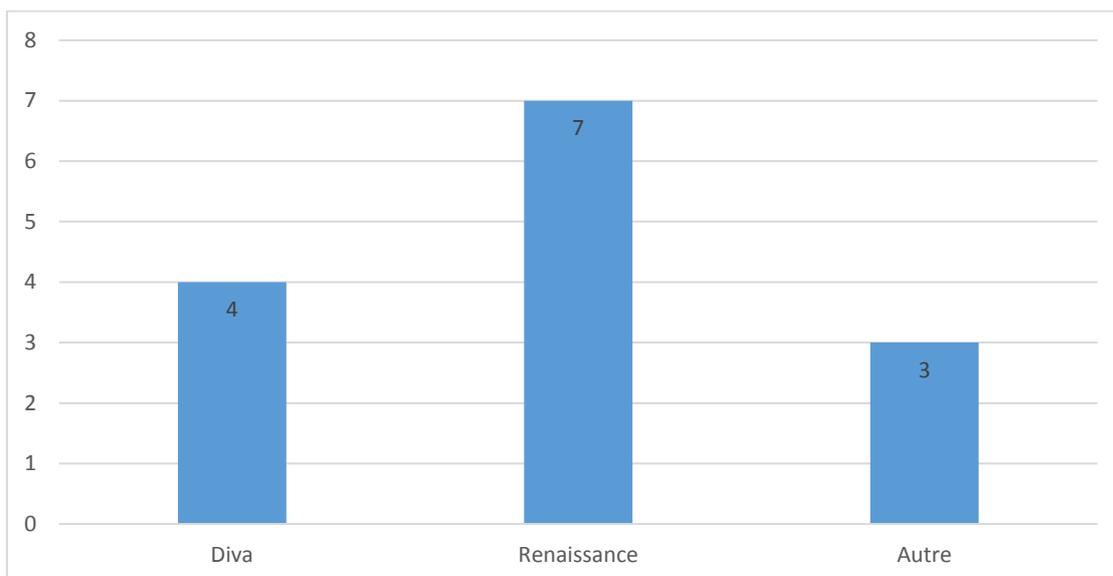
Les tarifs de jour refacturés oscillent entre 75.- € (tarif jour) et 240.-€ (tarif jours fériés).

Le service de prévention incendie a été contacté à maintes reprises pour un déclenchement d'alarme sans départ de feu.

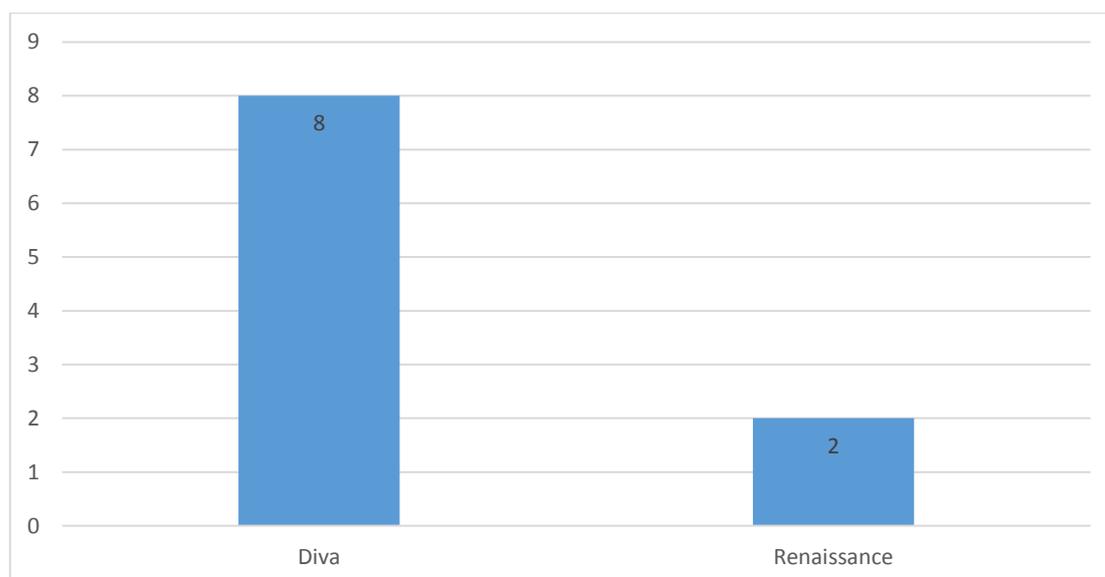
Le plus souvent, le détecteur incendie a été déclenché au niveau de la cuisine commune des résidences.

Si le détecteur incendie a été déclenché pour non-respect du règlement ou pour inadvertance de l'habitant, alors le service de prévention incendie est refacturé à l'étudiant concerné.

Graphique 21 : Interventions pour alarmes incendies



Graphique 22 : Autres types d'interventions



La société ACE a souvent été sollicitée pour un dysfonctionnement de la chaudière dans une ou l'autre résidence étudiant.

La société s'est rendue sur place afin de constater les faits et de procéder à un éventuel *reset* des installations.

Si le problème persistait, alors le service de dépannage de la société de chauffage était contacté afin de trouver une solution finale ou intermédiaire.

Le service de dépannage a été contacté à quelques reprises pendant les fins de semaines ou en soirée, auxquels aucune permanence des Services techniques ou Logement n'existe pour quelconques interventions que ce soit.

X. Déguerpissements

1) Aperçu général

La procédure de déguerpissement est valable pour tous les résidents de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Il s'agit de l'expulsion forcée d'une personne condamnée à quitter l'habitation qu'elle occupe.

Un courrier est soumis par un huissier de justice au Service Logement. Ce courrier mentionne le lieu et la date du déguerpissement forcé d'un ménage dans une habitation sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Le Service Logement informe par courriel les assistantes sociales de l'Office Social et du Service Enseignement, les services Hygiène et Circulation de la commune, la société *Sudstroum* ainsi que l'entreprise de déménagement du déguerpissement forcé en question.

Les assistantes sociales du Service Logement assureront une présence sur place le jour J lors du passage de l'huissier dans l'habitation concernée.

Evidemment, une prise en charge des personnes déguerpies est envisagée au mieux.

Souvent le premier contact est entamé au préalable de la date d'expulsion prévue, afin de trouver des solutions d'hébergement avec les ménages concernés.

Par ailleurs, si des enfants mineurs font partie du ménage déguerpi, une notification voire un signalement auprès du *Service de protection de l'enfance* est effectué en premier lieu avant la date de déguerpissement afin de protéger l'enfant mineur.

En règle générale, les personnes déguerpies sont dirigées vers l'Office Social (si celle-ci ne sont pas déjà suivies par leurs services) et Abrisud pour un éventuel hébergement d'urgence.

Si la personne expulsée n'est pas en mesure de déménager et stocker ses biens meubles, alors ces derniers sont transportés par la société de déménagement et d'entreposage *Streff* dans un de leur dépôt. Un inventaire est dressé par l'huissier spécifiant le détail des biens sauvegardés.

Les frais de transport ainsi que l'entreposage des biens meubles sont à la charge du ménage expulsé. Les frais sont avancés par l'Administration communale.

Le Service Logement assure le stockage du mobilier du ménage déguerpi suivant le règlement¹⁹ pendant 6 mois et 15 jours.

¹⁹ Loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation – articles 29 et 30

Tableau 22 : Déguerpissements de 2014 à 2022

Année	DEGUERPISSEMENTS		
	Prévus	Annulés	Exécutés
2014	48	20	28
2015	43	14	29
2016	30	7	23
2017	35	9	26
2018	52	14	38
2019	59	23	36
2020	30	12	18
2021	34	9	25
2022	45	14	31
Total :	376	122	254

Les années 2018 et 2019 ont été les années qui ont enregistré le plus de déguerpissements prévus et exécutés.

La crise sanitaire a évidemment freiné la cadence.

Cependant, la tendance des déguerpissements prévus repart à la hausse depuis la fin de la crise sanitaire liée à la pandémie du Covid-19.

2) L'exécution des déguerpissements de 2020 à 2022

Tableau 23 : Déguerpissements par mois entre 2020 et 2022

Année	Ja.	Fév.	Ma.	Av.	Mai	Ju.	Jui.	Ao.	Sep.	Oc.	Nov.	Dec.	Tot.
2020	4	5	1	0	0	0	1	3	2	2	0	0	18
2021	0	1	0	6	2	4	1	1	2	2	2	4	25
2022	2	2	1	1	1	6	0	0	2	7	8	1	31

En mars 2020, au début de la crise sanitaire, la suspension temporaire des déguerpissements prévus en matière de bail commercial et de bail d'habitation pour protéger les personnes ne pouvant plus payer leurs loyers jusqu'au 30 juin 2020, avait été ordonnée.

Les mois de novembre et décembre 2020 ainsi que les trois premiers mois de l'année 2021 ont été marqués par une suspension du déguerpissement en matière de bail à usage d'habitation jusqu'au 31 mars 2021.

La « trêve hivernale » a été une mesure exceptionnelle instaurée dans le contexte de la crise sanitaire persistante.

La loi du 23 décembre 2022, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023, organise une suspension temporaire des déguerpissements en matière de baux d'habitation, à savoir que ladite suspension est différente que les précédentes pendant la crise sanitaire :

Un locataire condamné à déguerpir du logement et qui n'a pas trouvé à se reloger pendant les délais prévus à l'article 16 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage

d'habitation, sans faute ou négligence de sa part, peut, par simple requête à déposer au greffe de la justice de paix, demander au juge de paix siégeant en matière de bail à loyer de suspendre toute exécution d'une décision de déguerpissement rendue à son encontre jusqu'au 31 mars 2023 au plus tard. Cette suspension est toutefois exclue si le déguerpissement a été ordonné pour des faits de dégradation des lieux loués ou si elle est incompatible avec le besoin personnel du bailleur. (...)

XI. Recettes et Dépenses

a. Recettes et Dépenses générées par l'activité du Service Logement²⁰

Tableau 24 : Recettes et Dépenses de 2014 à 2022

2014-2022	RECETTES		DEPENSES	
	ORDINAIRES	EXTRAORD.	ORDINAIRES*	EXTRAORD.
2014	1 746 829,37	254 484,00	891 548,02	1 102 710,50
2015	1 716 452,95	3 345 177,08	899 757,62	1 370 459,34
2016	1 649 005,49	771 400,00	967 235,38	3 417 074,21
2017	1 750 347,92	2 090 677,04	755 970,27	2 329 326,05
2018	1 853 256,66	3 275 182,00	936 153,25	1 753 540,58
2019	1 955 912,28	1 860 527,00	1 145 480,85	1 109 580,11
2020	2 080 790,50	181 470,00	1 268 683,52	2 478 932,71
2021	2 256 407,67	416 568,00	1 292 249,85	1 067 329,31
2022	2 315 509,81	1 366 444,00	1 530 308,35	1 633 688,99

Le tableau ci-dessus donne un aperçu des dépenses et recettes générées par l'activité du Service Logement.

Cependant, le tableau repris sous rubrique ne correspond pas aux chiffres présentés dans le rapport d'activité de 2019.

Une sélection des recettes et dépenses uniquement générées par les activités du Service Logement allant de 2014 à 2022 a été effectuée en amont afin de pouvoir présenter des chiffres plus adéquats et moins généralisés sur les activités liées au logement incombant à d'autres services de la Ville.

Par conséquent et à titre d'exemple, il en ressort que les chiffres reflétés ci-dessus ne prennent pas en compte les nouvelles acquisitions et les subventions y relatives, notamment les lots acquis sur le site des Nonnewisen.

Les montants reflétés dans le tableau ci-dessus concernent entre autres les travaux de réfection des logements communaux, les travaux de rénovation lourde de logements communaux, les entretiens, les frais connexes du Service Logement pour la gestion journalière et les loyers perçus ou versés.

En ce qui concerne le budget extraordinaire, il est précisé que les recettes ne sont consécutives aux dépenses compte tenu des subsides qui sont versés plusieurs années après les dépenses.

De la même manière, pour les années les plus récentes, les dépenses n'ont pas encore de recettes allouées compte tenu de conventions « d'aides à la pierre » en cours d'élaboration par le Ministère du Logement.

²⁰ hormis frais de personnel

Les projets de rénovation repris dans les dépenses extraordinaires des années 2021 et 2022, sont les suivantes :

- rue Louis Pasteur, 3
- op der Leier. 1-5 & 7
- Grand Rue 21 & 23
- rue de la Fontaine 5 -9
- rue Leesberg, 22
- rue Dicks, 24-26
- rue Léon Metz, 31
- rue de la Source, 11-13 & 17
- rue des Remparts 33-35
- rue St-Vincent, 43 & 49
- rue du Fossé, 62
- Résidence Dupong – alentours

b. Dépenses ordinaires liées au frais du personnel du Service Logement

Tableau 25 : Frais de personnels du Service Logement

Année	Rémunération du Personnel
2014	140 280,99
2015	146 838,44
2016	148 363,36
2017	182 774,04
2018	267 439,51
2019	352 506,47
2020	459 914,10
2021	406 655,70
2022	468 989,98

Les frais de personnel au sein du Service Logement ont triplé depuis 2016.

Hormis les nombreuses indexations de salaires au courant des dernières années, il est important de souligner que le personnel du Service Logement a plus que doublé depuis 2014.

En effet, le Service Logement comptait de 2017 à 2020, 1 collaborateur à plein temps en charge pour les logements étudiants, lequel a muté vers un autre service et 2 collaborateurs en charge de toute la gestion des logements sociaux et communaux.

Deux assistants sociaux ont été engagés en 2018 respectivement en 2019 afin d'assurer le volet social lesquels ont muté vers d'autres administrations publiques en 2021 respectivement 2022.

Au mois d'octobre de l'année 2021, un rédacteur a été engagé pour remplacer en partie la tâche incombée au collaborateur ayant été en charge des logements étudiants.

Au courant de l'année 2022, deux assistantes sociales ont été nouvellement engagées pour la continuité du volet social au sein du Service Logement.

En 2019, le Service Logement comptait 3 administratifs (1 pour le volet des logements étudiants) et 2 assistantes sociales.

A l'heure actuelle, le Service Logement compte 3 effectifs pour la partie administrative des logements sociaux et la GLS, 1 effectif pour la partie des logements étudiants et 2 assistantes sociales.

XII. Aperçu des logements sociaux futurs

Les projets présentés dans ce dernier chapitre, ne concernent que les nouvelles constructions et ne tiennent pas compte des rénovations déjà développées dans le chapitre précédent.

Acquisition de logements sociaux en VEFA²¹

Compte tenu des réglementations en vigueur concernant la loi Pacte Logement 1.0 pour les PAP « Plans d'aménagements particuliers » Nouveaux Quartiers approuvés avant le 1^{er} février 2022, la Ville a fait l'acquisition de 11 maisons unifamiliales dans le cadre du projet « Portal Eent » dont la convention d'exécution du PAP a été approuvée au Conseil Communal du 23 octobre 2020.

Par application du « Plan directeur sectoriel logement » introduit par la loi du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire, la Ville a fait l'acquisition en VEFA, de 181 appartements et 8 maisons unifamiliales dans le projet « Rout Lens », conformément à la convention d'exécution approuvée le 30 septembre 2022 par le Conseil Communal.

Ces logements seront livrés progressivement entre 2025 et 2035.

Conformément à la convention conclue entre la Ville et la SNHBM^{**22}, approuvée par le Conseil Communal le 22 octobre 2021, la SNHBM va construire pour la Ville 30 appartements dans le lot 3SE des Nonnewisen.

Les travaux démarrent le 1^{er} mai 2023 et les logements seront livrés au 1^{er} trimestre 2026.

Acquisition de logements étudiants en VEFA

Dans le cadre du projet « Rout Lens », la Ville s'est engagée sur l'acquisition d'une résidence pour étudiants, faisant parti des 30% de logements abordables à réaliser sur l'ensemble du projet, de 126 chambres pour étudiants.

Les études du projet sont en cours et les travaux démarrent en été 2024.

Acquisition et construction de logements pour personnes âgées

130 logements pour personnes âgées sont programmés dans l'ilot 2 du projet « Rout Lens » et seront également achetés par la Ville en VEFA dans le cadre de l'acquisition de 30% de logements abordables prévus sur la totalité du PAP.

La Ville prévoit de réaliser 30 logements pour personnes âgées dans le lot 4SC des Nonnewisen au lieudit Rue Lise Meitner.

Compte tenu des engagements pris durant ces dernières années, le tableau ci-dessous, repris du chapitre III « Aperçu des unités du Service Logement », présente les unités projetées jusqu'en 2035, hors logements étudiants :

	<u>2011¹</u>	<u>2016²</u>	<u>2019³</u>	<u>2023⁴</u>	<u>2025-2035</u>
Logements Sociaux	338	341	326	332	<u>717</u>

²¹ VEFA : Vente en l'état futur achèvement

²² SNHBM : Société Nationale des Habitations à Bon Marché

Index des tableaux

Tableau 1 : Évolution du nombre biens immobiliers.....	11
Tableau 2 : Les différents logements de service.....	12
Tableau 3 : Répartition des demandes au 1 ^{er} janvier 2023.....	17
Tableau 4 : Demandes de logement social en 2019 et en 2023.....	19
Tableau 5 : Les demandeurs de logement selon l'âge.....	20
Tableau 6 : Les nationalités de tous les membres des ménages des demandeurs.....	21
Tableau 7 : Évolution des demandes selon le quartier de résidence du demandeur.....	23
Tableau 8 : Logements sociaux à Esch-sur-Alzette.....	26
Tableau 9 : Logement sociaux selon leur statut.....	28
Tableau 10 : Nombre d'interventions médico-psychiatriques selon le sexe.....	31
Tableau 11 : Résidents des logements sociaux.....	32
Tableau 12 : Nationalités des locataires en comparaison de la population eschoise.....	35
Tableau 13 : Loyers des logements sociaux demandés en 2016, 2019 et 2022.....	37
Tableau 14 : Évolution des loyers de 2011 à 2023.....	37
Tableau 15 : Institutions sociales bénéficiant de logements sociaux de la Ville d'Esch-sur-Alzette.....	40
Tableau 16 : Nombre de chambres par logement GLS.....	50
Tableau 17 : Gestionnaires des logements de la Gestion Locative Sociale à Esch/Alzette.....	52
Tableau 18 : Total des logements étudiants à Esch/Alzette.....	53
Tableau 19 : Âge des demandeurs d'un logement étudiant.....	56
Tableau 20 : Demandes de logement étudiant par sexe du / de la demandeur/demandeuse.....	57
Tableau 21 : Nationalité des demandeurs de logement étudiant.....	57
Tableau 22 : Dégagements de 2014 à 2022.....	64
Tableau 23 : Dégagements par mois entre 2020 et 2022.....	64
Tableau 24 : Recettes et Dépenses de 2014 à 2022.....	66
Tableau 25 : Frais de personnels du Service Logement.....	67

Index des graphiques

Graphique 1 : Nombre de demandes de logement traitées par année.....	15
Graphique 2 : Ensemble des enquêtes sociales auprès des demandeurs de logement réalisées et retenues.....	24
Graphique 3 : Logements sociaux occupés 2016-2023.....	29
Graphique 4 : Chambres à coucher par logement social.....	29
Graphique 5 : Nombre d'interventions techniques pendant l'année 2022.....	30
Graphique 6 : Nouveaux locataires et relogements par année de 2016 à 2022.....	33
Graphique 7 : Avenants et contrats conclus entre 2020 et 2022.....	34
Graphique 8 : Nationalité de la population eschoise et des locataires de logements sociaux.....	36
Graphique 9 : Taux d'effort des locataires en 2016, 2019 et 2023.....	38
Graphique 10 : Les logements de la GLS par type de logement.....	47
Graphique 11 : Nombre de location GLS pris en gestion par année.....	47
Graphique 12 : Visites non concluantes de logements GLS.....	48
Graphique 13 : Nationalités des locataires de la GLS (uniquement la personne de référence du ménage).....	49
Graphique 14 : Répartition des Loyers des logements GLS.....	50
Graphique 15 : Les différentes interventions l'entreprise OGC.....	51
Graphique 16 : Âge des locataires de logements étudiant.....	58

Graphique 17 : Sexe des locataires de logements étudiant	58
Graphique 18 : Nationalité des locataires logements étudiant	59
Graphique 19 : Cycle d'études poursuivi par les locataires de logements étudiant	59
Graphique 20 : Interventions pour l'ouverture de porte	61
Graphique 21 : Interventions pour alarmes incendies	62
Graphique 22 : Autres types d'interventions	62



Ville d'Esch-sur-Alzette
Service Logement
21, rue Louis Pasteur
L- 4276 Esch-sur-Alzette

Tél : +352 2754 2200