



Règlement d'ordre intérieur de la Commission consultative de la Ville d'Esch-sur-Alzette

Location de logements destinés à la location abordable prévue par la loi relative au logement abordable

Bases légales

- **Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable et modifiant :
1° la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ;
2° la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
3° la loi modifiée du 25 mars 2020 portant création du Fonds spécial de soutien au développement du logement ;
4° la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0 ;
5° la loi du 7 août 2023 relative aux aides individuelles au logement**

- **Règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable prévue par la loi relative au logement abordable**

Article 1 : Base légale – Généralités

En conformité à la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable (« la loi ») et le règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable prévue par la loi relative au logement abordable (« le règlement grand-ducal »), chaque bailleur social nomme une commission consultative qui lui donne un avis avant l'attribution d'un logement ou un relogement.

La composition et le fonctionnement de la commission sont déterminés par le règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable prévue par la loi relative au logement abordable.

Le présent règlement d'ordre intérieur fixe les modalités de fonctionnement de la commission consultative relative à la location de logements abordables de la Ville d'Esch-sur-Alzette (« le bailleur social »)

Article 2 : Composition de la commission consultative

La commission consultative du bailleur social est composée au minimum de trois membres effectifs choisis en fonction de leur attribution. Pour chaque membre effectif de la commission consultative, un membre suppléant peut être nommé.

Les membres effectifs et les membres suppléants de la commission consultative sont nommés pour une durée maximale de cinq ans, renouvelable, par le bailleur social.

Parmi ces membres effectifs, le bailleur social désigne le président de la commission consultative.

La commission consultative nomme un secrétaire administratif qui peut être choisi en dehors des membres de la commission consultative et qui assiste aux réunions de la commission afin d'y prendre des notes et de tenir le procès-verbal. Si le secrétaire administratif est choisi en dehors des membres de la commission consultative, il ne pourra pas participer ni aux discussions ni au vote.

Les membres de la commission consultative ne peuvent pas exercer de fonction politique au sein de la commune de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

La composition de la commission consultative d'attribution du « bailleur social Ville d'Esch-sur-Alzette » se compose de cinq (5) membres tels que fixés ci-après :

- Un(e) président(e)
- Un(e) secrétaire
- Un(e) membre externe au Service logement du bailleur social
- Deux experts-membres (assistants sociaux du Service logement du bailleur social)

Les assistantes sociales / assistants sociaux désigné(e)s en tant qu'expert-membre présentent les dossiers des candidats-locataires présélectionnés.

Les membres de la commission consultative et son président sont proposés au Collège Echevinal pour approbation.

Le secrétaire de la commission consultative sera proposé au sein de la même commission pour approbation.

Article 3 : Convocation

La commission consultative est convoquée sur initiative du président au moins 5 jours avant la réunion et en cas de vacance de logement dans le parc locatif du bailleur social.

La convocation se fait par courrier électronique. Elle indique l'ordre du jour de la réunion.

L'ordre du jour, ainsi que les documents afférents sont envoyés par courriel à tous les membres de la commission consultative au moins 3 jours avant la réunion de la commission consultative.

Article 4 : Réunions

La commission consultative se réunit dès qu'un logement vacant peut être attribué sur base d'examen de dossiers inscrits des candidats-locataires inscrits au Registre National des Logements Abordables (ci-après le « registre ») sur la liste d'attente et d'une enquête sociale préalable. Après avis de la commission consultative, la communauté domestique sélectionnée pour le logement vacant reçoit une promesse de logement. Par la suite, une visite des lieux est effectuée. La communauté domestique devient locataire après la signature du contrat de location entre les parties.

Article 5 : Fonctionnement de la commission consultative

La commission consultative ne délibère valablement que si la majorité de ses membres est présente. Les avis sont adoptés à la majorité des suffrages exprimés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Article 6 : Secret des délibérations

Les réunions de la commission consultative ont lieu à huis clos et les délibérations sont secrètes. Les participants aux réunions de la commission consultative gardent le secret des délibérations et des votes de la commission consultative. Uniquement les délibérations relatives au candidat-locataire sélectionné pourront être divulguées pour les besoins de l'attribution du logement vacant en question.

Article 7 : Procès-verbal des réunions

Le procès-verbal rédigé par le secrétaire indique les noms des membres présents, absents ou excusés et énumère les résolutions prises y compris les argumentaires.

Il est signé par le président et contresigné par le secrétaire. Le procès-verbal est diffusé par le secrétaire de la commission à tous les membres de la commission consultative ainsi qu'au collège des bourgmestre et échevins.

Article 8 : Attribution des logements

Le bailleur social procède à l'attribution des logements tous publics via le registre aux candidats-locataires éligibles.

Conformément à l'article 31 de la loi, le bailleur social pourra de même attribuer des logements via la procédure d'attribution libre de logements dédiés pour des relogements d'occupants concernés par une fermeture administrative ordonnée par un bourgmestre en vertu de l'article 5 de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation.

La commission consultative donne son avis avant l'attribution d'un logement tous publics, d'un logement dédié ou d'un relogement.

Article 9 : Procédure d'attribution des logements

Le bailleur social souhaitant attribuer un logement **tous publics** ou **un logement dédié** effectue une requête au registre moyennant l'outil informatique mis à disposition par l'État pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.

Le bailleur social propose le logement tous public vacant à un candidat-locataire sur base d'une évaluation par enquête sociale.

Le bailleur social choisit le locataire auquel le logement est attribué conformément à ses procédures internes écrites approuvées par le ministre ayant le logement dans ses attributions (« le ministre »). Il saisit le résultat de l'évaluation des critères d'attribution effectuée conformément aux articles 3 et 4 du règlement grand-ducal dans l'outil informatique mis à disposition par l'État et à l'article 31 de la loi.

Le bailleur social attribue les logements dédiés conformément à l'article 54 de la loi.

Le bailleur social propose le logement vacant à un candidat-locataire sur base d'une évaluation par enquête sociale au sens de l'article 59 de la loi.

Le bailleur social transmet au registre les attributions des logements et les éventuels refus d'attribution de logements par les candidats-locataires suivant le règlement grand-ducal précisant les modalités de la procédure d'attribution.

Article 10 : Évaluation des critères d'attribution socio-économiques

Afin d'établir un premier ordre de priorité, le bailleur social évalue pour chaque candidat-locataire sa situation socio-économique, familiale et de logement spécifique et par conséquent, les difficultés rencontrées pour disposer d'un logement approprié.

La priorité est déterminée sur la base de documents administratifs et d'une évaluation sommaire menée par le bailleur social en considérant pour chaque candidat-locataire et sa communauté domestique les éléments suivants :

1. *la nature et la précarité du titre d'occupation du logement actuel ;*
2. *l'existence et la durée d'un préavis d'une résiliation de ce titre d'occupation ;*
3. *l'existence et la motivation du tribunal d'une condamnation de déguerpissement du logement actuel (déguerpissement de bonne foi ou pour cause de non-paiement des loyers) ;*
4. *l'état d'occupation du logement actuel par rapport au nombre de chambres à coucher et à la surface utile d'habitation disponible par membre de la communauté domestique ;*
5. *le degré d'insalubrité du logement actuel au sens de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;*
6. *la non-adaptation du logement actuel par rapport aux besoins spécifiques de personnes handicapées de la communauté domestique ;*
7. *le taux d'effort économique de la communauté domestique du candidat-locataire exprimé par la relation entre le revenu actuel et le loyer ou l'indemnité payés, pour le titre d'occupation du logement actuel ;*
8. *le niveau de revenu de la communauté domestique du candidat-locataire.*

Conformément à l'article 57 de la loi et l'article 3 du règlement grand-ducal, le bailleur social se dote de procédures internes écrites, approuvées par le ministre, prévoyant la méthodologie de l'évaluation sommaire des critères d'attribution socio-économiques adaptés à la finalité des logements dont il assure l'attribution.

Article 11 : Évaluation des critères d'attribution relatifs au logement vacant

Afin d'établir un ordre de priorité d'un candidat-locataire et conformément à l'article 58 de la loi et à l'article 4 du règlement grand-ducal, les critères liés à la taille et la situation géographique spécifique du logement vacant sont évalués lors de l'attribution d'un logement géré par le bailleur social, à savoir :

1. la correspondance de la taille de la communauté domestique du candidat-locataire à la typologie du logement se traduit par une chambre à coucher par personne âgée de douze ans au plus, ou par couple et au moins une chambre à coucher par deux enfants de moins de douze ans. L'âge des enfants au 1^{er} janvier de l'année d'attribution du logement est pris en considération.

2. la correspondance du lieu de travail des membres de la communauté domestique du locataire et du lieu de situation de leur logement actuel sur base d'une méthodologie interne écrite tenant compte des distances par rapport au logement vacant à attribuer.

Article 12 : Évaluation des critères d'attribution sur base d'une enquête sociale

Conformément à l'article 59 de la loi et le présent règlement d'ordre intérieur, le bailleur social évalue dans le cadre d'une analyse globale et sur base d'une enquête sociale posée par une assistante sociale, la situation familiale, sociale et économique du candidat-locataire et des membres de sa communauté domestique, auxquels un logement pourrait éventuellement être attribué.

Les enquêtes sociales sont posées par les assistantes sociales (« les expertes-membres ») conformément à l'article 7 et à l'annexe 11 de la loi modifiée le 26 mars 1992 sur l'exercice et la revalorisation de certaines professions de santé.

Le Fonds du Logement peut poser des enquêtes sociales pour le compte d'un autre bailleur social conformément à l'article 31 de la loi.

Article 13 : Relogement

Conformément à l'article 67 de la loi, le bailleur social propose un relogement :

1. au locataire occupant un logement sous-occupé *c'est-à-dire* comportant une chambre à coucher supplémentaire au nombre de membres de la communauté domestique du locataire ;
2. au locataire occupant un logement non conforme aux obligations de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ;
3. au locataire occupant un logement devant faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation.

La typologie du logement proposé correspond à la composition de la communauté domestique du locataire.

En cas de vacance de logements de son parc, le bailleur social procède prioritairement aux éventuels relogements.

Article 14 : Entrée en vigueur

Le présent règlement d'ordre intérieur entre en vigueur dès l'approbation par le ministre ayant le logement dans ses attributions.

Annexe 1

Critères d'attribution internes

1. Base légale

Le « Règlement grand-ducal du 13 octobre 2023 relatif à la location de logements destinés à la location abordable prévue par la loi relative au logement abordable » est relevant afin de définir clairement les différents critères d'attribution tels que requis :

Art. 3. Évaluation des critères d'attribution socio-économiques : Le bailleur social se dote de procédures internes écrites, approuvées par le ministre, prévoyant la méthodologie de l'évaluation sommaire des critères d'attribution socio-économiques adaptés à la finalité des logements dont il assure l'attribution.

Art. 4. Évaluation des critères d'attribution relatifs au logement vacant : [...] Le bailleur social évalue la correspondance du lieu de travail des membres de la communauté domestique du locataire et du lieu de situation de leur logement actuel sur base d'une méthodologie interne écrite tenant compte des distances par rapport au logement vacant à attribuer.

Art. 5. Procédure d'attribution universelle des logements tous publics : Le bailleur social choisit le locataire auquel le logement est attribué conformément à ses procédures internes écrites approuvées par le ministre.

2. Procédures internes écrites

Il y a lieu de distinguer entre les procédures internes écrites pré-commission d'attribution et les procédures écrites internes d'attribution.

La première guide le choix des candidats-locataires dont une présélection des dossiers de candidatures filtrés au préalable dans le Registre national des logements abordables (RENLA) sera effectuée en vue de l'attribution finale du logement vacant en question.

La présélection ciblera et analysera les demandes des candidats-locataires lesquels seraient les plus adaptées à première vue au logement vacant et son environnement.

Les critères de présélection dépendront aussi du logement vacant en question et de son environnement en vue d'assurer une mixité sociale et par conséquent d'éviter la centralisation et la concentration d'habitants issus d'une même génération (*sauf s'il s'agit d'un logement dédié pour seniors, jeunes et étudiants*), d'une même nationalité ou présentant des caractéristiques sociales et/ou des problématiques similaires (sans-abrisme, bénéficiaire de protection internationale, addiction, etc...).

Après que la présélection soit effectuée rigoureusement d'après les critères prédéfinis suivant le logement vacant en question, les assistant.e.s sociales/sociaux prépareront l'enquête sociale, si celle-ci n'a pas déjà été rédigée en amont.

Si l'enquête sociale a déjà été posée, alors une prise de contact avec le candidat-locataire est effectuée en vue de la mise à jour du dossier ou d'une entrevue éventuelle .

Les dossiers des candidats-locataires sont par la suite présentés à la commission consultative d'attribution dont le mode opératoire est prescrit dans le présent règlement d'ordre intérieur.

Lors de la commission consultative d'attribution, les membres délibéreront au sujet des dossiers des candidats-locataires sélectionnés d'après les critères d'attribution finaux prédéfinis relatif au logement vacant à attribuer.

Il est important de souligner que les critères de sélection finaux dépendront aussi de la zone géographique ainsi que l'environnement de voisinage du logement vacant en question.

Méthodologie interne relative à la présélection des candidats-locataires relevés par le Registre national du logement abordable (RENLA)

Tous les dossiers des candidats-locataires sélectionnés sur le Registre national des logements abordables sont considérés et revus par les assistant.e.s sociaux/sociales.

La présélection se fera sur base des critères d'attribution listés ci-après en considérant en amont le logement vacant à attribuer :

- motif de la demande *
- composition de ménage **
- revenus actuels
- résiliation et/ou déguerpissement – procédure en cours
- ancienneté de la demande
- conditions de santé
- génération
- nationalité

(*) : Les argumentations données lors de la demande peuvent être multiples et variables telles que les suivantes (*liste d'exemples non exhaustive*) :

- loyer trop cher,
- regroupement familial,
- logement trop petit,
- logement insalubre,
- logement inexistant : sans-abrisme,
- provenance d'un foyer ou un établissement hospitalier ou de désintoxication,
- provenance d'un centre pénitencier,
- locataire d'un logement de gestion locative sociale,
- colocation abusive ou non-autorisée ou invivable,
- adresse de référence.

(**) : La composition de ménage est aussi considérée lors de la présélection des candidats-locataires dans des cas de figure tels que les suivants (*liste d'exemples non exhaustive*) :

- *logement à 1 chambre* : La composition de ménage variera du fait que l'attribution finale pourra être effectuée à une personne vivant seule ou un couple qui partage en principe la même chambre.
- *logement à 2 chambres* : La composition de ménage variera du fait que l'attribution finale pourra cibler un ménage avec 1 enfant ayant plus de 12 ans ou bien avec 2 enfants de bas âge.

Méthodologie interne relative aux distances par rapport au logement vacant à attribuer

La méthodologie interne relative aux distances par rapport au logement vacant à attribuer correspond au lieu de travail des membres de la communauté domestique du locataire et le lieu de situation de leur logement actuel

Pour le calcul des distances entre le lieu de travail et le lieu de situation du logement actuel, le site officiel <https://distance.geoportal.lu> sera utilisé afin de pouvoir calculer la distance voire le trajet entre les deux villes. En outre de la distance au lieu domicile-travail, il sera regardé le cas échéant l'accessibilité en transports publics du lieu de travail.

En plus des critères de présélection prédéfinis, il en résulte que si un membre de la communauté domestique ayant son lieu de travail sur le même territoire communal du logement vacant mais résidant au moment de la demande de logement dans une autre commune est considéré comme ayant un critère de sélection supplémentaire.

Ce critère d'attribution supplémentaire met en évidence le désavantage conséquent du membre de la communauté domestique du candidat-locataire en rapport au maintien et préservation de l'équilibre entre vie professionnelle-vie privée (*work-life balance*), c'est-à-dire que la conciliation travail-famille est un critère considéré sur tous les fronts d'attribution.

Méthodologie interne relative à la sélection finale du candidat-locataire au sein de la Commission consultative d'attribution

Les critères supplémentaires à la présélection d'attribution et finaux pris en compte sont les suivants (liste non-exhaustive) :

- état de santé des candidats-locataires est évalué (p.ex. handicap, dépression, motricité, santé mentale, addiction, etc...),
- famille monoparentale,
- conditions de vie liées à une décision judiciaire (p.ex. placement d'enfants avec un éventuel retour à domicile possible sous conditions d'un logement adapté),
- mixité sociale et/ou harmonie entre les différents locataires (ceux déjà présents et les futurs locataires),
- mêmes critères reflétés dans la méthodologie interne relative à la présélection des candidats-locataires, lesquels sont clairement identifiés et élaborés lors de l'enquête sociale.

Annexe 2

Composition de la Commission consultative

La commission consultative du bailleur social est composée au minimum de trois membres effectifs choisis en fonction de leur attribution. Pour chaque membre effectif de la commission consultative, un membre suppléant peut être nommé.

Les membres effectifs et les membres suppléants de la commission consultative sont nommés pour une durée maximale de cinq ans, renouvelable, par le bailleur social.

Parmi ces membres effectifs, le bailleur social désigne le président de la commission consultative.

La commission consultative nomme un secrétaire administratif qui peut être choisi en dehors des membres de la commission consultative et qui assiste aux réunions de la commission afin d'y prendre des notes et de tenir le procès-verbal. Si le secrétaire administratif est choisi en dehors des membres de la commission consultative, il ne pourra pas participer ni aux discussions ni au vote.

Les membres de la commission consultative ne peuvent pas exercer de fonction politique au sein de la commune de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

La composition de la commission consultative pour une période de cinq années (à partir du 1^{er} janvier 2024) soumise pour décision et approbation au collège échevinal est la suivante :

- | | |
|-----------------------|---|
| • Emmanuel Cornelius | Président (<i>désigné par le bailleur social</i>) |
| • Nadia Spezzacatena | Secrétaire (<i>désignée par la commission consultative</i>) |
| • Stéphanie Arend | Membre externe |
| • Déborah Della Penna | Experte-membre |
| • Julie Schmit | Experte-membre |

Le président de la commission consultative est M. Emmanuel Cornélius proposé au collège des bourgmestre et échevins est actuellement *chef du service* au sein du Service de la Coordination Sociale de la Ville d'Esch-sur-Alzette («Ville »).

La secrétaire de la commission consultative est Mme Nadia Spezzacatena proposée aux membres de la commission consultative est actuellement *rédacteur* au sein du Service Logement de la Ville.

Le membre externe de la commission consultative est Mme Stéphanie Arend, actuellement *éducatrice graduée* au sein du foyer de nuit Abrisud de la Ville.

Les expertes-membres de la commission consultative sont Mmes Déborah Della Penna et Julie Schmit, actuellement *assistantes sociales* au sein du Service Logement de la Ville.