

CONFÉRENCE DE PRESSE

Gestion locative sociale

09.03.2020



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère du Logement

Faire revivre les logements inoccupés – aider les locataires en urgence

Gestion locative sociale – les partenaires signent leur convention avec le ministère du Logement

Grâce à la « Gestion locative sociale » près de 1.000 logements vides ont pu être mobilisés pour le marché immobilier à prix abordable. Un grand nombre de propriétaires et de locataires profitent du dispositif mis en place par les acteurs à vocation sociale avec l'aide du ministère du Logement. Lors d'une séance de signature collective des conventions avec les partenaires du ministère du Logement, le ministre Henri Kox, a lancé un appel aux propriétaires de logements vides afin qu'ils mettent leurs biens à disposition des acteurs de la « Gestion locative sociale ».

Le concept

Soucieux de lutter contre l'exclusion sociale par le logement, l'Etat a, déjà en 2009, mis en place le concept de la « Gestion locative sociale » (GLS). Ce dispositif vise deux objectifs majeurs, d'une part, la mobilisation de logements inoccupés et d'autre part, l'accès à des prix abordables à des ménages à faible revenu.

La « Gestion locative sociale » peut être mise en œuvre par toute fondation, association sans but lucratif ou société d'impact sociétal ayant pour objet social la promotion du logement, ainsi qu'aux promoteurs publics et aux offices sociaux. Ces acteurs peuvent signer une convention de collaboration avec le ministère du Logement et louer par la suite des logements appartenant à des propriétaires privés. En moyenne, les loyers payés aux propriétaires privés se situent entre 30% à 40 % en dessous des loyers du marché. La gestion de ces logements est faite par les organismes conventionnés, par le ministère du Logement, qui ont l'obligation de les mettre à disposition de personnes à faible revenu exclues du marché locatif. Les organismes GLS assurent également un accompagnement des personnes afin d'augmenter leurs chances de pouvoir réintégrer le cas échéant un logement non subventionné.

Le projet de la « Gestion locative sociale » est cofinancé par le ministère du Logement, le ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grande Région ainsi que par certaines communes respectivement leurs offices sociaux. Ces derniers prennent en charge les frais de personnel et les frais administratifs, alors qu'au ministère du Logement incombe de couvrir les frais relatifs à la gestion du logement ainsi que les frais en relation directe avec les logements, moyennant le paiement d'un forfait de 100,- euros par mois et par logement géré appartenant à des propriétaires-bailleurs privés.

Fin 2019, les organismes conventionnés géraient plus de 845 logements appartenant à des propriétaires-bailleurs privés. La participation du ministère du Logement à ce projet s'élevait à plus d'un million euros en 2019.



Evolution du nombre de partenaires de la GLS :

	2016	2017	2018	2019
Nombre de partenaires	8	15	23	29

Evolution du parc immobilier de la GLS :

	2016	2017	2018	2019	2020
Logements	366	494	714	845	960
Evolution Logements		+128	+220	+131	+115
Augmentation en %		35%	45%	17%	15%

« La Gestion locative sociale » est un instrument efficace avec lequel les deux populations bénéficiaires sont gagnantes: les propriétaires et les locataires, » a dit le ministre du Logement Henri Kox lors de la signature des conventions avec les partenaires du secteur social. « Pour les propriétaires, il s'agit de donner vie en toute sécurité à un logement dont ils n'ont pas le temps de s'occuper et veulent garder disponible en cas de besoin personnel. D'autre part, la GLS permet à des personnes, qui par un accident de vie sont en urgence de logement, de se loger pendant une période de transition à des prix en-dessous du marché privé. 10 ans d'expérience ont démontré le succès de l'initiative. »

Le fonctionnement de la Gestion locative sociale

Du propriétaire à l'occupant, la Gestion locative sociale fonctionne selon des démarches simples et efficaces :

- Le propriétaire qui souhaite louer son bien contacte un des partenaires conventionnés.
- Le propriétaire et l'organisme conventionné signent le contrat de bail. Par la suite, la mission l'organisme conventionné est de sélectionner un occupant selon les critères correspondant à son objectif social.
- Le partenaire remplit ses obligations en tant que locataire et se charge du suivi de l'occupant ainsi que des menus travaux d'entretien du bien loué.



Les avantages de la Gestion locative sociale pour les propriétaires

<u>Loyer garanti :</u>	En signant le bail avec un partenaire conventionné, le paiement du loyer est garanti tous les mois, même en cas de non-occupation.
<u>Encadrement :</u>	L'occupant du bien est encadré par une équipe de professionnels du domaine social, qui l'accompagne tout au long de la durée du contrat et intervient en cas de besoin.
<u>Disponibilité :</u>	Le bien reste disponible pour le propriétaire. En cas de besoin personnel, il pourra le récupérer rapidement, les occupants étant relogés par les soins du partenaire.
<u>Entretien :</u>	Les partenaires conventionnés surveillent l'état d'entretien du bien loué et interviennent au cas où de menus travaux étaient nécessaires.
<u>Exonération d'impôts :</u>	Le propriétaire profite d'une exonération fiscale de 50% sur les revenus locatifs nets , compensant substantiellement le fait de louer son bien environ 30 à 40% moins cher que sur le marché privé.

Les avantages de la Gestion locative sociale pour les locataires

<u>Croissance du parc locatif abordable :</u>	Près de 1.000 logements, auparavant vides, ont été mobilisés pour des personnes à la recherche d'un logement en-dessous du prix du marché privé.
<u>Une solution d'urgence temporaire :</u>	Autant de familles temporairement en difficulté financière peuvent stabiliser leur situation grâce à un loyer abordable.
<u>Accompagnement social :</u>	Les familles sont soutenues par une équipe de professionnels dans leur projet personnel afin d'accéder au marché immobilier premier.

Campagne promotionnelle : Redonnez vie à votre bien

Afin de mobiliser davantage de propriétaires pour la location sociale, et convaincu de cette piste très prometteuse, le ministère du Logement lance, dès mars 2020, une campagne d'information, ciblant les propriétaires de logements vides. L'objectif de cette campagne est de les sensibiliser aux avantages de la Gestion locative sociale pour ainsi les inciter à louer leurs biens vides à un organisme conventionné avec le ministère du Logement.



Partenaires conventionnés avec le ministère du Logement au 09.03.2020

Arcus	Office social Dudelange
Cohabit'Age asbl	Office social Mersch
Comité national de défense sociale asbl (CNDS)	Office social Nordstad
Caritas	Office social Wooltz
Croix Rouge	Stëmm vun der Strooss
Fondation Accès au Logement	Syndicat communal « Réidener Kanton »
Fondation Jugend- an Drogenhëllef	Syndicat communal Sikor-Kordall
Fondation Maison de la Porte Ouverte	Telos
Fondation Pro Familia	Ville d'Esch
Habitat et humanisme Luxembourg asbl	Ville de Diekirch
Life asbl	Wunnenghëllef
Office social Bettembourg, Frisange et Roeser	Wunnzierkel asbl
Office social canton Remich	



Réponse de Madame la Ministre du Logement à la question parlementaire n°869 du 15 juillet 2019 posée par l'Honorable Député François BENOY concernant la Gestion locative sociale.

La Gestion locative sociale (GLS) vise à mobiliser des logements en général inoccupés et appartenant à des personnes privées, afin d'y loger des personnes à revenus modestes et présentant un problème de logement selon la typologie européenne de l'exclusion liée au logement (ETHOS). La GLS est mise en œuvre avec beaucoup de succès tant par des associations que par des communes et des offices sociaux.

En effet, la GLS permet non seulement de mobiliser à frais réduits des logements existants non-occupés, mais surtout d'offrir une réelle opportunité de logement à des personnes et familles qui, pour des raisons diverses, ne peuvent se loger de façon adéquate sur le marché locatif luxembourgeois. Le système de la GLS offre en outre à ces personnes un accompagnement social visant à les rendre autonome, du moins pour ce qui a trait au logement. De ce fait, le système de la GLS est un outil qui permet d'apporter de façon directe ou indirecte un appui considérable aux communes dans leur devoir de secourir les personnes en situation de détresse.

1. Combien de logements sont actuellement gérés au niveau national selon le modèle de la gestion locative sociale?

Fin 2018, 714 logements ont été gérés au niveau national selon le modèle de la GLS. Pour fin 2019, on estime une progression jusqu'à +/- 800 logements.

2. Combien de partenaires conventionnés avec le Ministère du Logement participent actuellement à cette mesure?

25 partenaires conventionnés par le Ministère du Logement participent actuellement à cette mesure. Des conventions pour deux acteurs supplémentaires sont actuellement en phase de signature.

3. Quel bilan peut-on tirer du suivi social des locataires par les organismes conventionnés? La règle d'une mise à disposition limitée à une durée maximale de trois ans s'est-elle avérée pertinente dans la pratique?

Au vu des informations reçues des principaux partenaires conventionnés, le suivi social varie selon les besoins des bénéficiaires concernés, chaque ménage ayant une problématique/situation psycho-sociale et économique différente. Les facteurs déterminant l'envergure de cet accompagnement sont, en effet, multiples: p.ex. l'état de santé, l'évolution de la situation financière et familiale, la maîtrise des langues ou la capacité de les apprendre, la situation des proches dans un pays d'origine (et un éventuel regroupement familial). Il faut donc mettre en œuvre des moyens appropriés et variés tels que des visites à domicile, une guidance/gestion financière, une aide administrative et d'autres soutiens adaptés pour assurer un bon déroulement du projet d'insertion sociale. En effet, l'objectif de la GLS est toujours l'autonomie des bénéficiaires sur le plan du logement.



Dans le cadre de la GLS, il est tout à fait pertinent de limiter, au départ, la durée de la mise à disposition du logement. La règle générale d'un contrat limité à 3 ans s'avère de la sorte adéquate.

Il convient en effet de définir un cadre temporaire à l'égard des bénéficiaires afin de les inciter à faire les efforts nécessaires pour pouvoir réintégrer à moyen terme un logement sur le premier marché immobilier. Leur accompagnement social sert à les soutenir et à les encadrer dans cette démarche. Le terme déterminé des contrats indique un objectif temporel à la démarche.

Toutefois, les contrats de bail dans le cadre de la GLS peuvent être prolongés en fonction de la situation de l'occupant et de sa motivation.

En effet, il est important de pouvoir continuer à soutenir les personnes qui ne sont pas en mesure de quitter leur logement après 3 ans parce que leur projet d'insertion n'a pas encore abouti, respectivement parce que certaines personnes ne réussissent pas à atteindre un niveau de revenu leur permettant d'intégrer le premier marché du logement. Il arrive que pour ces personnes la seule solution décente et durable soit un logement social à long terme.

4. Que se passe-t-il à l'issue des trois années de mise à disposition aux bénéficiaires d'un logement par le biais de la gestion locative sociale?

Heureusement, la majeure partie des habitants d'un logement GLS arrive à s'autonomiser endéans 3 années. Pour les autres locataires GLS, le projet d'inclusion sociale qui vise leur autonomie est généralement prolongé.

L'accompagnement social pourra être adapté selon la situation des bénéficiaires: p.ex. pour une famille dont l'objectif est de trouver un nouveau logement, il convient de les soutenir dans les démarches de recherche d'un logement, pour une autre famille, il s'agira d'intensifier les recherches d'emploi, etc.

Si le logement occupé reste attribué à la GLS, l'occupant peut continuer à y résider. Dans les autres cas, le gestionnaire lui propose en règle général un autre logement.

Au sein de l'AIS (Agence Immobilière Sociale, le plus grand acteur sur le marché de la GLS), le suivi social des bénéficiaires est un élément clé du concept de la GLS. A la signature du contrat de mise à disposition, le bénéficiaire s'engage dans un projet d'inclusion sociale qui vise son autonomie sur le plan du logement. Parmi les bénéficiaires qui ont quitté le dispositif, 59% ont pu réaliser cette autonomie avant 3 ans. 10% sont même devenus propriétaires. Parmi les 41% qui ont quitté l'AIS après plus de 3 ans de séjour:

- 40% y ont séjourné entre 3 et 4 ans,
- 27% y ont séjourné entre 4 et 5 ans,
- 19% y ont séjourné entre 5 et 6 ans,
- 7% y ont séjourné entre 6 et 7 ans,
- 7% y ont séjourné plus de 7 ans.



D'autres partenaires conventionnées par le ministère observent les mêmes durées d'occupation des logements. Selon Wunnengshellef a.s.b.l., 32,25% des ménages

occupent un logement pour une durée de plus de 3 ans, et 8% des ménages occupent leur logement depuis plus de 5 ans.

Pour pouvoir intégrer les gens dans les meilleurs délais sur le premier marché du logement ou sur le marché du logement social, certains organismes conventionnés pratiquant la GLS inscrivent leurs bénéficiaires dès le départ sur une liste d'attente pour un logement social et prolongent, en attendant, les mesures GLS.



Contact presse :

Mick Entringer

Tel : 247 84 827

Mail : mick.entringer@ml.etat.lu

