



1. Préambule

La pénurie de logements en général et spécialement de logements à coût modéré est un problème majeur qui touche les communes et qui se répercute sur les demandes auprès des offices sociaux . L'accès au logement devient pour bon nombre de familles à revenus modestes une barrière insurmontable et elles doivent recourir soit à l'aide sociale soit se contenter avec des situations de logement précaires, vétustes voire insalubres. Les frais énergétiques sont souvent élevés dans ces logements mal isolés ce qui pèse lourd sur les budgets des familles concernées.

Le Syndicat intercommunal des communes du Kordall (SIKOR), regroupant les communes de Differdange, Käerjeng, Pétange et Sanem a décidé de contrecarrer ce problème et d'investir dans un projet régional de viabilisation sociale de logements vides qui a pour but de récupérer des logements inhabités et de les mettre à disposition aux familles dans le besoin pour un loyer correspondant à leurs revenus. En collaboration avec les services administratifs et techniques des administrations communales, les offices sociaux et les initiatives sociales locales les logements vides sont détectés par le SIKOR, les loyers et garanties négociés avec le propriétaire, le besoin de rénovation évalué et les futurs locataires identifiés.

Par cette action, les communes participantes mettent sur le marché des logements supplémentaires et soutiennent les familles en leur proposant des logements adéquats à loyer modéré et en renonçant au paiement d'une caution et à d'autres frais. Le paiement régulier des loyers et la remise en état de l'objet loué à la fin du bail sont garantis aux propriétaires.

Le parc locatif au sein des communes est par ce biais revalorisé et des situations gagnantes sont créées pour toutes les parties concernées.

2. Aspects généraux

- Le projet AIS Kordall est un projet-pilote intercommunal qui s'étend dans une première phase à deux ans. Les résultats d'une évaluation à la fin du projet décideront de la suite à donner au projet.
- Les communes du SIKOR ont inscrits des dépenses dans leurs budgets respectifs pour les frais qui incomberont dans le cadre de ce projet (publicité, mise en état, loyers non couverts...).
- Les communes ont fait une campagne publicitaire (dépliant toutes-boîtes, Gemengebuet, foire logement local...) pour sensibiliser les propriétaires de logements vides.
- Les communes mettent à disposition pour le projet des immeubles dont elles sont propriétaires.
- Les communes décident de l'application éventuelle de taxes de non occupation de logements vides, pour le cas où les propriétaires restent sur leurs objets.

- Les communes mettront à disposition le support technique nécessaire pour la mise en état des logements par le biais de leurs services techniques respectivement des initiatives sociales locales (CIGL).
- Le loyer moyen dans les communes s'élève à 12 €/m², le loyer demandé par l'AIK se situe entre 6 et 10 €/m² en fonction de la qualité de l'objet et des avantages offerts.
- Les logements mis à disposition ne correspondent pas aux critères des logements sociaux, ni par le calcul des loyers, ni par le nombre des chambres à coucher. Les loyers demandés ne sont pas subventionnés, ni par les communes, ni par les offices sociaux. Il doit y avoir adéquation entre le loyer demandé et la situation financière des demandeurs
- Un accompagnement social des demandeurs n'est pas obligatoire pour participer au projet
- La Ville de Differdange met à disposition un agent qui s'occupe de la prospection des objets à louer, du contact avec les propriétaires, la négociation des loyers et des garanties et de la période de mise à disposition ainsi que des besoins éventuelles de mis en état.
- Le coordinateur social de la Ville de Differdange coordonne les demandes introduites par les Offices sociaux et figure comme personne de contact pour l'agent technique et les agents sociaux.
- Les offices sociaux des quatre communes ont élaboré en commun un formulaire pour introduire les demandes auprès de l'AIK, regroupant les informations indispensables sur les ménages et les documents à l'appui à présenter.
- Des réunions communes sont organisées entre les agents sociaux qui ont préparé les demandes avec leurs clients pour les objets mis à disposition. La sélection se fait d'un commun accord sur base de présentation des dossiers.

3. Critères de sélection et d'exclusion

Au niveau des propriétaires des objets à louer

- Le loyer sans charges demandé ne peut en aucun cas dépasser les 10 €/m²
- L'objet doit être conforme aux législations en vigueur
- La durée minimale de la mise à disposition s'élève à deux ans, renouvelable, renégociable
- Des frais incombant pour une éventuelle mise en état de l'objet avant le début du bail sont aux frais du propriétaire, mais peuvent être compensés par une renonciation aux loyers correspondant au montant des frais investis
- En cas d'investissements plus importants pour la mise en état, une convention s'impose entre le propriétaire et le SIKOR qui fixe les modalités de paiement et de remboursement

Au niveau des locataires

- Les demandeurs ne doivent pas être propriétaires d'un logement, ni au Luxembourg, ni à l'étranger
- Les demandeurs ne doivent pas être locataires d'un logement social
- Les demandeurs doivent être ayants droit au sens de l'article 4 de la *Loi du 18 décembre 2009 organisant l'aide sociale*

- Les demandeurs doivent être résidents dans une des quatre communes du SIKOR pendant aux moins deux ans (du cumul de l'ancienneté dans plusieurs des communes étant tenu compte)
- Les demandeurs doivent disposer de moyens financiers suffisant pour pouvoir garantir le paiement réguliers des loyers et charges

4. Les procédures pratiques

Au niveau des propriétaires

- L'agent technique du projet est la personne de contact avec les propriétaires
- Il fixe les rendez-vous pour la prospection des objets
- Il négocie les conditions de mise à disposition (durée, loyer, charges)
- Il identifie les besoins éventuelles de mise en état
- Il fait signer le contrat de mise à disposition avec le SIKOR
- Il transfère les informations sur l'objet à louer au coordinateur social
- Il fait des visites des lieux des objets loués à intervalles réguliers
- Il renégocie avec le propriétaire avant la fin de la mise à disposition

Au niveau des demandeurs- locataires

- Les intéressés doivent introduire une demande auprès de leur office social respectif
- Ils doivent présenter les pièces à l'appui demandés
- Ils sont informés de la situation transitoire du logement loué
- Ils s'engagent à accepter des visites régulières de l'agent technique
- Ils s'engagent à informer l'office social de de tout changement de leur situation sociale et financière
- Ils s'engagent à se présenter à des intervalles fixés auprès de l'office social pour faire le bilan de leur situation actuelle
- Ils signent le contrat de bail avec le SIKOR
- Ils concluent une assurance logement pour l'objet loué

Au niveau des Offices sociaux

- Le coordinateur social transmet les informations sur les objets mis à disposition à tous les agents sociaux des quatre offices sociaux
- Les agents sociaux finalisent les demandes avec leurs clients et veillent à ce que les critères de sélection et d'exclusion soient respectés.
- Ils sélectionnent les demandeurs en fonction des critères de sélection et d'exclusion et en fonction de l'adéquation de leur demande par rapport à l'objet
 - Adéquation de la situation financière avec le loyer demandé
 - Adéquation de la composition du ménage avec la surface de l'objet et le nombre des chambres
- Sur invitation du coordinateur social les agents ayant des demandes pour l'objet en question se réunissent pour trouver les futurs locataires. En cas de situation comparables, les citoyens de la commune dans laquelle l'objet se situe sont privilégiés.

- Les offices sociaux font signer le contrat de bail entre locataire et SIKOR
- Les offices sociaux déterminent la nécessité et la régularité d'un suivi social
- Les offices sociaux convoquent obligatoirement les locataires qui ne paient pas leur loyer pour ne connaître les causes et d'intervenir en cas de besoin.
- Six mois avant la fin du bail, les locataires sont contactés pour faire un bilan de leur situation sociale et financière et pour les motiver à chercher un autre logement en cas de non prolongation.

Au niveau du SIKOR - communes

- Les responsables du SIKOR signent un contrat de mise à disposition avec le propriétaire pour une durée déterminée.
- Les responsables du SIKOR signent un contrat de bail avec les locataires proposés par le comité de sélection des offices sociaux pour la même durée que le contrat de mise à disposition
- Les receveurs communaux encaissent les loyers et les font transférer au SIKOR. Ils signalent toute irrégularité de paiement à l'office social compétent
- Les responsables du SIKOR entreprennent des démarches judiciaires en cas de non-respect des clauses du contrat de bail, allant jusqu'à la résiliation du contrat.

Informations supplémentaires

Roland Breyer	Président du SIKOR	
Roberto Traversini	Vice-Président du SIKOR	
Henri Krecké	Secrétaire du SIKOR	Tél. : 58 77 1-1214
Remo Pantaleoni	Agent technique	Tél. : 58 77 1-1801 / -1838
Jean-Paul Reuter	Coordinateur social	Tél. : 58 77 1-1550