



Ville d'Esch-sur-Alzette

Gestion Locative Sociale

Proposition d'un projet de mise en place d'une Agence Immobilière
Sociale sur le territoire de la Vile d'Esch-sur-Alzette

Objet :

Face à la pénurie de logements et plus spécialement de logements locatifs abordables, la Ville d'Esch-sur-Alzette décide de mettre en place une Agence de gestion locative sociale conventionnée avec le Ministère du Logement.

La mise en place d'une telle agence de 'gestion locative sociale' a pour objet de rechercher et de mettre à disposition de demandeurs de logements (définis à l'article ci-dessous) des logements adéquats, adaptés à la composition du ménage à un prix abordable (entre 30% et 40% en-dessous du prix du marché), ne pouvant dépasser 10€/m².

Les logements :

Les logements qui seront mis en location proviennent de propriétaires privés. Ceux-ci, soit se manifesteront auprès du service logement de la Ville d'Esch-sur-Alzette, soit seront démarchés pour celui-ci.

Une évaluation du logement proposé se fera par un agent du service logement accompagné d'un technicien. En cas de menus réparations et mises au propre il pourra être proposé au propriétaire de préfinancer les travaux qui incomberont pour mettre à niveau le logement. Dans ce cas les sommes investies dans la rénovation seront déduites du loyer.

Les petites réparations pourront être réalisées soit par les services techniques de la commune, soit avec l'aide d'initiatives sociales d'intégration par la travail (CIGL...).

Les logements doivent être conformes aux législations en vigueur.

Un état des lieux détaillé devra impérativement être établi. Toute pièce pouvant documenter l'état du logement (photo p.ex.) devra y être ajoutée. L'état des lieux est signé des deux parties (propriétaire et l'agent de l'agence de gestion locative sociale de la Ville d'Esch-sur-Alzette).

Si des travaux de mise en état devront être réalisés, un nouvel état des lieux sera réalisé à la fin des travaux et avant qu'un preneur n'occupe le logement.

Une copie de l'état des lieux sera remise au preneur du logement, qui le contresignera au moment de son emménagement.

Un état des lieux de sortie sera établi lors de la sortie du preneur. Cet état des lieux sera contresigné par le preneur. En cas de dégâts constatés, le preneur devra financer les travaux à prévoir.

A la fin du bail, le logement sera remis au propriétaire en état initial, usures normales mises à part. La Ville d'Esch-sur-Alzette est garant du bon maintien des logements lui confiés et elle veillera à la restitution en bon état de ceux-ci. Les cas échéant elle pourra refacturer les frais de remise en état du logement au preneur.

Prix de location des logements :

Partant du principe que le loyer des logements loués aux propriétaires se situe entre 30% et 40% en-dessous du prix moyen des loyers et nous référant à la tarification maximale proposée par le Ministère du Logement, le loyer maximal négocié ne pourra dépasser :

- 550€ pour un studio
- 670€ pour un appartement à une chambre
- 10€/m² pour les autres appartements dont la surface est supérieure à 65m²

Le paiement régulier du loyer est garanti par la Ville d'Esch-sur-Alzette, qui est aussi le signataire du contrat de bail initial.

La durée minimale de mise à disposition s'élève à trois ans, sauf au cas où les montants avancés pour travaux de réparation / rénovations excèdent le montant de 36 mois de loyers. Dans ce cas la mise à disposition sera au moins égale au nombre de loyers permettant d'égaliser les sommes avancées. Au cas où le propriétaire décide de résilier le bail avant remboursement intégral des sommes avancées, il sera tenu de payer la différence.

La Ville d'Esch-sur-Alzette incite les propriétaires, après une phase initiale réussie de trois ans à opter pour la reprise directe du bail entre lui et le locataire en place (bail coulant). Au cas de refus de passer le bail entre le propriétaire et le locataire, la Ville d'Esch-sur-Alzette continuera à être le locataire.

Bénéfice pour les propriétaires

Les propriétaires louant leurs logements à l'agence de gestion locative sociale de la Ville d'Esch-sur-Alzette pourront bénéficier d'« une tranche de cinquante pour cent des revenus locatifs nets provenant d'organismes conventionnés exerçant la gestion locative sociale prévus dans la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement;» tel que prévu à la Loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale 2017, Art. 1^{er}, § 13, complétant l'article 115 et insérant un nouveau numéro 22a.

L'information de cet avantage sera transmise aux propriétaires désireux de louer leur logement à l'agence de gestion locative sociale de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Les preneurs de logements

Pourront être locataires les ménages ne pourront être ni propriétaires immobiliers, ni copropriétaires, ni usufruitiers, ni emphytéotes, ni titulaires d'un droit de superficie d'un logement, ni au Luxembourg, ni à l'étranger. En outre ils ne peuvent pas être locataires d'un logement social (quel que soit le bailleur).

Les locataires doivent disposer de moyens financiers suffisants pour pouvoir garantir le paiement régulier du loyer et des charges. Le loyer ne pourra en aucun cas excéder un tiers (1/3) du revenu disponible du ménage.

Les résidents présents depuis au moins deux ans dans la Ville d'Esch-sur-Alzette seront prioritaires dans l'attribution d'un logement.

La mise à disposition du logement

Les logements mis à disposition des bénéficiaires par l'agence de gestion locative sociale ne relèvent pas de la législation sur le bail à loyer (tel que prévu à la Loi du 5 août 2015 modifiant la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation et modifiant certaines dispositions du Code civil, Art. 1^{er}, §3, point g), signifiant que la loi sur le bail à loyer ne s'applique pas « aux logements meublés ou non-meublés mis à disposition de personnes physiques à titre d'aide sociale par une commune, un syndicat de communes, une association sans but lucratif ou une fondation œuvrant dans le domaine du logement »).

Une convention devra être signée avec le Ministère du Logement prévoyant une participation aux frais en relation avec la gestion locative sociale, telle que prévue au Chapitre 7bis – Gestion locative sociale de la Loi du 23 décembre 2016 portant mise en œuvre de la réforme fiscale

2017, Art. 66-3 (1) « La gestion locative sociale consiste en la location de logements appartenant à des propriétaires privés et la mise à disposition de ces logements à des ménages à faible revenu.

La gestion locative sociale peut être exercée par les communes, les syndicats de communes, les offices sociaux, les fondations et les associations sans but lucratif ayant pour objet social la promotion du logement.

Une participation aux frais de gestion, ne pouvant pas dépasser 100€ par mois et par logement, est accordée à l'organisme exerçant la gestion locative sociale ayant signé une convention avec l'Etat représenté par le ministre ayant le Logement dans ses attributions. »

Par ailleurs une convention avec le Ministère de la Famille, de l'Intégration et à la Grand Région devra être discutée. Une telle convention a permis d'obtenir une participation aux frais de personnel à l'AIS Kordall (1 EPT).

Le contrat de mise à disposition règle les droits et devoirs des preneurs. Une durée fixant le délai de résiliation y sera déterminée.

L'indemnité de mise à disposition

La mise à disposition se fera contre une indemnité de mise à disposition (communément appelée 'loyer', mais, ce terme relevant de la loi sur le bail à loyer, il est évité ici) identique au loyer payé au propriétaire par l'agence de gestion locative sociale.

La Ville d'Esch-sur-Alzette ne pourra réaliser aucun bénéfice de la mise à disposition des logements. Les frais de gestion administrative ne seront pas refacturés aux preneurs de logements.

Au cas où cela s'applique, une avance sur les charges sera facturée mensuellement au preneur du logement et un décompte annuel sera réalisée annuellement par le service logement de la Ville d'Esch-sur-Alzette.

Il n'est pas prévu de demander de caution locative au preneur du logement.

Durée de la mise à disposition

Le mise à disposition se fera à durée indéterminée, tout en respectant le droit du propriétaire de jouir de son bien si un besoin personnel de sa part le requiert.

Dans la mesure du possible, il sera pourvu au relogement du preneur en cas de résiliation du bail. La Ville d'Esch-sur-Alzette ne pourra cependant pas être tenue pour responsable de la perte d'un logement pour des raisons qui lui sont étrangères. Elle ne pourra pas être forcée de pourvoir au relogement des preneurs, qui devront se tourner, le cas échéant, vers le marché locatif privé.

Personnel, locaux et équipement requis

Bureaux

Un bureau permettant de réaliser les travaux administratifs liés à la gestion et l'accueil tant des propriétaires que des preneurs de logement.

Equipement

- Ordinateur
- Téléphone (portable)
- Possibilité de se déplacer sur le territoire de la Ville d'Esch-sur-Alzette
- Tout outil nécessaire à l'évaluation des logements (mètre à infra-rouge, appareil photo...)

Personnel

1 EPT bachelor en sciences sociales et éducatives faisant fonction de 'capteur de logement' (éventuellement, si le projet de conciergerie sociale sera mis en place en parallèle, on pourra envisager d'affecter ce poste à ½ à la conciergerie et ½ à l'agence de gestion locative sociale). => poste susceptible d'être financé par le Ministère de la Famille

½ EPT de technicien (artisan) pouvant accompagner le 'capteur logement' lors des visites de logements et aide à l'évaluation de biens offerts à la location. Ce poste devra être affecté au service des travaux communaux, division de l'architecte.

Collaborations interne

- Collaboration au sein du service logement auquel l'agence de gestion locative sociale sera intégrée.
- Collaboration avec le service des travaux communaux, service de l'architecte pour l'évaluation des logements et, le cas échéant, de l'évaluation des travaux à réaliser.
- Eventuellement : Collaboration avec le service des travaux communaux, service de l'architecte pour la réalisation de menus travaux (peinture, menuiserie...).
- Collaboration avec le service juridique concernant les différents contrats et les litiges pouvant y survenir.
- Eventuellement : Collaboration avec le service des biens fonciers pour les contrats de locations avec les propriétaires (la possibilité de conclure les contrats de location directement au service du logement facilitera considérablement la tâche) => situation à clarifier !

Collaborations externes

- Collaboration avec le CIGL pour la réalisation de menus travaux (peinture...).
- Collaboration avec l'Office Social et autres acteurs du secteur social pour certains suivis sociaux individuels.

Prochaines étapes :

- Signature convention avec Ministère du Logement.
- Préparer demande de financement poste à adresser au Ministère de la Famille.
- Préparation d'un contrat de bail type réglant le lien entre le propriétaire et la Ville d'Esch-sur-Alzette. La possibilité d'y intégrer le remboursement de sommes avancées dans le cadre d'éventuelles réparations.
- Préparation d'un contrat de mise à disposition type réglant la relation entre le preneur du logement et la Ville d'Esch-sur-Alzette et prévoyant la possibilité d'intégrer des devoirs liés à un suivi social.
- Préparation d'un modèle d'état des lieux.