



Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

SEANCE DU 27 avril 2018

Présents : M. J. ARENS, Bourgmestre-Président,
M. J.-M. MEYER, Mme B. HEYNEN, M. B. TASSIGNY,
Mme Z. KURZYNOWSKA, Échevins,
M. R. INCOUL, Mmes C. JAMOTTE, A. MARCHAL,
MM. M. HOUSSA, D. GEORGES, J. ROTTHIER, ~~Mme W. GAUL~~,
M. J. MERTZ, Mmes C. MORIS, M.-F. STINE, M. Y. GAUL, Conseillers.
M. L. QUIRYNEN, Président CPAS.
M. Ch. VANDENDRIESSCHE, Directeur général f.f.

Objet : **Lotissement communal de Heinstert - Logements « tremplin » - Règlement d'attribution et d'accompagnement - Charte du Logement « tremplin » - Approbation.**

Le Conseil communal, en séance publique,

Vu l'article 162, 2° de la Constitution consacrant le principe de l'autonomie des communes ;

Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et ses modifications ultérieures, notamment les articles L1122-30 et 1222-3 relatif à l'intérêt communal et aux compétences du Conseil communal ;

Vu le Décret du 11 avril 2014 relatif au développement rural et l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 juin 2014 portant exécution dudit décret ;

Vu plus particulièrement les articles 21 et 25 visant les obligations à charge de la commune bénéficiaire de subventions de développement rural et les informations communiquées le 16 avril 2018 par le SPW-Direction du Développement rural sur les démarches pratiques à réaliser auprès du Gouvernement wallon dans l'hypothèse de la vente d'un logement subsidié ;

Vu la déclaration de politique générale pour la mandature 2013-2018 ;

Considérant que cette déclaration définit les priorités de la législature et parmi celles-ci prévoit la mise en œuvre de mesures concrètes en matière de logement ;

Considérant qu'il est en effet indispensable de maintenir les jeunes et les jeunes ménages dans la Commune en ce qu'ils influencent positivement la dynamique rurale locale ;

Considérant qu'en raison de la proximité du Grand-Duché et de l'attractivité de la Commune, le prix des terrains à bâtir et des immeubles d'habitation est en croissance constante depuis plusieurs années ;

Considérant que les jeunes, au début de leur carrière professionnelle, n'ont pas la capacité financière d'acquérir un terrain et/ou un logement ; qu'il convient dès lors de prévenir et d'enrayer l'exode des jeunes ménages ;

Considérant que pour répondre à cet objectif deux lotissements communaux ont été élaborés et mis en œuvre, l'un à Nothomb, l'autre à Heinstert, pour mettre à disposition d'une population ciblée, des logements locatifs et acquisitifs ;

Vu le Plan Communal de Développement Rural (P.C.D.R.) approuvé le 17 décembre 2015 reprenant parmi les projets matériels (PM 1.01 - Projet 01 - Priorité 1) la création de deux logements « tremplin » à Heinstert dans le périmètre du lotissement communal (lots 1 et 2) ;

Considérant que le P.C.D.R. et le permis d'urbanisation autorisant le lotissement dictent les lignes de conduite pour la réalisation d'un éco-quartier organisé dans une perspective durable et de manière à y exploiter au mieux les énergies renouvelables ;

Vu la loi du 20 février 1991, notamment son article 3 en ce qu'il concerne le bail de courte durée ;

Vu l'article 1712 du Code civil permettant l'insertion de clauses dérogatoires au droit commun dans les baux conclus par les personnes de droit public ;

Vu les propositions formulées par le groupe de travail les 13 décembre 2017, 22 janvier 2018 et 16 avril 2018 chargé d'établir un règlement fixant les critères d'accès et les priorités pour l'attribution des logements « tremplin » situés dans le périmètre du lotissement d'Heinstert ;

Vu les suggestions émises par la CLDR en réunion du 19 mars 2018 visant l'hypothèse de la vente d'un logement tremplin au locataire ;

Vu également la Charte du Logement « tremplin » visée favorablement par le groupe de travail lors de ces réunions ;

Considérant que le règlement dispose ce qui suit :

Article 1.- Objectifs

La création de deux logements « tremplin » à Heinstert - Lotissement communal, sur les lots 1 et 2, s'inscrit dans les projets matériels (PM 1.01 - Projet 01 - Priorité 1) du Plan Communal de Développement Rural.

Ces logements sont destinés à une location de courte durée pour donner prioritairement aux jeunes de la Commune un logement de transit dans l'attente de la finalisation de leur projet d'acquisition dans la commune d'Attert d'un logement qui constituera leur domicile.

La conception novatrice de ces logements, trois chambres, économes en énergie, voire labélisés « Energie + », doit également permettre une sensibilisation à ces concepts et servir de modèle pour le développement de logements mettant en œuvre des solutions techniques visant une réduction drastique des dépenses énergétiques.

L'analyse des données qui seront recueillies à l'usage de ces logements permettra une évaluation de cet objectif et d'optimiser la conception d'autres logements.

Article 2.- Comité d'attribution et d'accompagnement des logements « tremplin »

Le Comité d'Attribution et d'Accompagnement des Logements « Tremplin », ci-après dénommé « C.A.A.L.T. », a pour objectif de favoriser le maintien et l'installation des jeunes dans la Commune.

2.1. Composition

Pour la mise en œuvre du présent règlement, le Conseil communal constituera le C.A.A.L.T.

Le C.A.A.L.T. est composé :

- du Directeur général ;
- du Directeur financier ;
- de l'agent communal en charge des matières relatives au logement.

L'agent communal assure le secrétariat du C.A.A.L.T.

2.2. Rôles du C.A.A.L.T.

Le C.A.A.L.T. est chargé :

- d'appliquer le règlement d'attribution et d'accompagnement - logement « tremplin » adopté par le Conseil communal ;
- de proposer au Conseil communal l'adoption d'éventuelles modifications, précisions ou ajouts utiles au présent règlement ;
- d'examiner la validité des candidatures et de les classer en fonction critères d'accès et des priorités définis dans le présent règlement ;
- de proposer au Collège communal le rapport d'examen des candidatures et le classement des candidatures ainsi établis ;
- de proposer au Collège communal les bénéficiaires de la ristourne épargne-logement ;
- d'assurer avec les locataires un suivi régulier de leurs démarches pour acquérir un logement dans le respect des objectifs de la Charte du logement « tremplin » à laquelle ils ont adhéré (cfr Article 11) ;
- de rédiger la Charte du logement « tremplin » soumise aux locataires d'un logement « tremplin » ;
- de coordonner les appels à candidatures en collaboration avec les services de l'administration communale.

2.3. Fonctionnement

- le C.A.A.L.T. se réunit chaque fois que les circonstances le requièrent et au moins une fois par an ;
- le C.A.A.L.T. ne prendra de décision que pour autant que la majorité de ses membres se trouve réunie ;
- les décisions du C.A.A.L.T. sont prises à la majorité simple ;
- si la majorité requise n'est pas obtenue au premier tour, il est procédé à un scrutin de ballottage ;
- si la majorité simple n'est pas obtenue lors du scrutin de ballottage, la voix du Directeur général est prépondérante.

Afin de faciliter l'examen des candidatures, le C.A.A.L.T. reçoit des services communaux, un tableau comparatif des différentes candidatures reçues (tableau récapitulatif des conditions et priorités d'accès par candidature, dûment complété).

Dans le cadre de sa mission d'accompagnement, le C.A.A.L.T. est régulièrement informé par les services communaux de la situation de chaque locataire occupant un logement « tremplin ».

Article 3.- Candidatures

3.1. Appel aux candidatures

L'appel aux candidatures est annoncé :

- Par un affichage sur le site où se situent les logements, aux valves communales, ainsi qu'aux endroits habituels d'affichage prévus dans les villages de la Commune ;
- Sur le site internet de la Commune ;
- Dans le bulletin communal ;
- Dans la presse régionale et locale ;

Ces modes de publicité ne sont pas restrictifs.

L'appel aux candidatures visé ci-dessus est réalisé, conformément aux modes décrits ci-dessus, au plus tard trois mois avant le début de la période pendant laquelle les demandes devront être déposées.

3.2. Délai de dépôt des candidatures

Le candidat-locataire introduit une demande, par voie postale, par pli recommandé avec accusé de réception et sous double enveloppe.

La demande est adressée au Comité d'Attribution et d'Accompagnement des Logements « Tremplin » - Voie de la Liberté, 107 - 6717 Attert.

L'enveloppe intérieure porte la mention : - Candidature location - Heinstert - Logement « tremplin » -.

Le Collège communal fixe la période - qui ne pourra être inférieure à deux mois - pendant laquelle les demandes devront être réceptionnées.

La demande devra parvenir à la Commune d'Attert dans ce délai, la date du récépissé de la poste faisant foi.

Toute demande introduite tardivement ne sera pas prise en considération.

3.3 Candidature

Le candidat-locataire constituera un dossier constitué des documents démontrant qu'il rencontre les critères d'accès (article 6). Le dossier sera également accompagné d'une lettre de motivation.

Article 4. – Rédaction du bail

Le bail est rédigé par le C.A.A.L.T. en référence :

- à la loi du 20 février 1991, notamment son article 3 en ce qu'il concerne le bail de courte durée ;
- l'article 1712 du Code civil permettant l'insertion de clauses dérogatoires au droit commun dans les baux conclus par les personnes de droit public ;
- le bail type de la Région wallonne, adapté aux spécificités de la politique de logement « tremplin » poursuivie par la Commune ;
- la Charte du Logement « tremplin ».

Le bail sera de maximum trois ans.

Article 5.- Durée du bail

Le bail est conclu pour une durée maximale de trois ans prenant cours à la date de sa signature.

En dérogation au droit commun, même en l'absence d'un préavis envoyé par le preneur au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue, il ne pourra continuer à occuper le bien loué.

Toutefois, le bail, à la demande pourra être prolongé pour une durée maximale de trois ans, si le preneur démontre qu'il a acquis un terrain ou une construction existante qui sera affecté à son domicile. Le preneur introduira alors une demande de prorogation du bail auprès du C.A.A.L.T., au moins trois mois avant son expiration, détaillant les travaux à réaliser pour que le bien nouvellement acquis puisse être affecté à son domicile.

Le C.A.A.L.T. examinera cette demande de façon objective et soumettra son avis au Collège communal.

La décision motivée du Collège communal sera notifiée au preneur dans les quinze jours de sa demande.

Article 6.- Vente

Dans l'éventualité où le preneur souhaite se porter acquéreur du logement, il devra marquer son intention au plus tard 3 mois avant l'échéance du bail. Néanmoins cette démarche sera conditionnée au respect par la commune d'Attert, des obligations réglementaires en matière de développement rural - Arrêté du Gouvernement Wallon du 12.06.2014 portant exécution du décret du 11.04.2014 et notamment au Chapitre VI - Obligations à charge de la commune bénéficiaire de subventions de développement rural :

Art. 21. La commune qui a bénéficié de subventions pour acquérir, construire ou rénover un bien peut disposer librement de ce dernier. Cependant, le prix de vente doit être préalablement approuvé par le Gouvernement.

En cas de vente du bien, les subventions perçues sont remboursées à la Région ou réaffectées pour financer d'autres projets du programme communal de développement rural.

En cas de réaffectation du bien qui a fait l'objet d'une subvention, la réaffectation est approuvée par le Gouvernement, par avenant à la convention, préalablement à la vente. Lorsque la commune tire des bénéfices de l'exploitation d'un projet subventionné, un pourcentage des bénéfices, proportionnel à celui de la subvention accordée, est réaffecté pour financer d'autres projets du programme communal de développement rural.

Art. 25. Pour chaque projet subsidié à partir des crédits de développement rural, une commune remplit les obligations énumérées au présent chapitre pendant une période se clôturant dix ans après la date de l'approbation du décompte final.

Article 7.- Calcul du montant du loyer

Le loyer, hors charges et frais, sera calculé en fonction des caractéristiques (superficie, nombre de pièces, système de chauffage, etc.) du logement mis en location. Il pourra être établi dans les marges issues du calculateur de loyer indicatif mis à disposition par le SPW Wallonie Logements (http://spw.wallonie.be/dgo4/site_grilleloyers/).

Le loyer annuel sera indexé en fonction de l'évolution de l'indice santé. Il sera indexé de la façon suivante : Nouveau Loyer = Loyer de base * Nouvel indice/indice de départ.

Article 8.- Conditions générales

Par le dépôt de sa demande, le candidat accepte le présent règlement dans toutes ses dispositions.

5.1. Personnes concernées

Le présent règlement s'adresse uniquement aux personnes physiques, à l'exclusion des personnes morales lesquelles ne pourront en aucun cas se porter candidates.

5.2. Qualité de non propriétaire

A la date de l'introduction de sa demande, le candidat-locataire ne peut être titulaire d'aucun droit réel (pleine propriété, nue-propriété ou usufruit) sur un bien affecté au logement.

De même, il ne peut être bénéficiaire d'un bail emphytéotique ou de superficie sur un bien affecté au logement.

Toutefois, le propriétaire ou l'usufruitier d'un bien qu'il occupe à titre de résidence principale (constitue son domicile) pourra introduire une candidature si le bien en question fait l'objet d'une procédure d'expropriation ou est déclaré insalubre non améliorable.

Le propriétaire d'un logement en indivision survenue à la suite du partage d'une succession est également habilité à introduire une candidature.

Article 9.- Critères d'accès

- Etre de bonnes conduite, vie et mœurs ;
- Etre âgé de 21 à 35 ans ; vivant en couple, le conjoint sera âgé de 45 ans maximum lors de l'introduction de la candidature ;
- Etre domicilié ou avoir été domicilié pendant 5 ans au moins dans la Commune d'Attert ou avoir son lieu de travail dans la commune d'Attert, cette condition étant rencontrée par l'un des conjoints ;
- Bénéficiaire de revenus nets supérieurs à 23.400* euros augmentés de 2.500* euros par enfant à charge et inférieurs à 51.300* euros augmentés de 2.500* euros par enfant à charge du couple ;
- Bénéficiaire de revenus nets supérieurs à 23.400* euros augmentés de 2.500* euros par enfant à charge et inférieurs à 31.200* euros augmentés de 2.500* euros par enfant à charge pour une personne seule avec enfant(s).

**Tous ces montants seront adaptés annuellement à l'évolution de l'index (l'indice de départ de l'index est de 138,22 au 01/01/2014).*

Article 10.-. Priorités

La priorité sera donnée aux jeunes offrant les garanties d'installation dans la commune. Le classement est effectué dans l'ordre des priorités suivantes :

Priorité / Points	10 Points	5 Points	0 Point
Domicile	Candidat locataire ou conjoint ou cohabitant légal actuellement domicilié depuis au moins 1 an ou ayant été domicilié pendant 5 ans dans la commune d'Attert.	Candidat locataire ou conjoint ou cohabitant légal actuellement domicilié dans une commune belge limitrophe à la commune d'Attert.	Candidat locataire et conjoint ou cohabitant légal n'étant pas domiciliés dans la commune d'Attert, ni dans une commune belge limitrophe à la commune d'Attert.
Enfant(s) à charge	Deux enfants et plus	Un enfant	Pas d'enfant à charge
Lieu de Travail	Candidat locataire ou conjoint ou cohabitant légal travaillant dans la commune d'Attert.	Candidat locataire ou conjoint ou cohabitant légal travaillant dans une commune belge limitrophe à la commune d'Attert.	Candidat locataire et conjoint ou cohabitant légal ne travaillant pas dans la commune d'Attert, ni dans une commune belge limitrophe à la commune d'Attert.

Attache familiale locale	Candidat locataire ou conjoint ou cohabitant légal ayant des liens familiaux de 1 ^{er} ou de 2 ^{ème} degré avec un habitant de la commune d'Attert.	Candidat locataire ou conjoint ou cohabitant légal ayant des liens familiaux de 3 ^{ème} ou de 4 ^{ème} degré avec un habitant de la commune d'Attert.	Candidat locataire et conjoint ou cohabitant légal n'ayant pas de lien familial avec un habitant de la commune d'Attert.
--------------------------	---	--	--

Article 11.- Engagements des locataires :

- Occuper personnellement le logement tremplin et y être domicilié.
- Ne pas le sous-louer le bien en tout ou en partie.
- Prendre connaissance, signer et respecter la Charte du logement « tremplin » soumise par le C.A.A.L.T.
- Rencontrer au moins une fois par an ou à sa demande le C.A.A.L.T.

Article 12.- Epargne-logement

Le locataire pourra bénéficier d'une ristourne-logement communale fixée à 50% des loyers versés pendant les trois premières années du bail.

La ristourne-logement sur les loyers payés est calculée à la date de sortie du locataire.

Le locataire devra pour en bénéficier :

1. Soit avoir acquis une habitation sur le territoire de la Commune d'Attert ; il produira copie de l'acte notarié constatant cette acquisition ainsi que l'attestation de sa domiciliation à l'adresse de cette habitation.
2. Soit avoir acquis un terrain situé en zone d'habitat/d'habitat à caractère rural sur le territoire de la Commune d'Attert : il produira copie de l'acte notarié constatant cette acquisition ainsi que le permis d'urbanisme autorisant la construction d'une habitation sur ce bien et des documents attestant de la réalisation du gros œuvre fermé et de sa domiciliation à l'adresse de cette habitation.

Le locataire quittant un logement « tremplin » sans être devenu propriétaire de son domicile dans la commune d'Attert ne bénéficie d'aucune ristourne-logement sur ses loyers payés.

Les loyers payés pour l'occupation du bien au-delà de la période initialement fixée à 3 ans ne donneront lieu à aucune ristourne.

Article 13.- Divers/Relations locataire/bailleur

Le Collège communal, ou le cas échéant le Conseil communal, est seul compétent pour connaître des questions (notamment relatives à la garantie locative, les états des lieux, les assurances, les charges, la gestion des communs, jardins et abords, la possession d'animaux, les réparations,...) qui ne seraient pas réglées par le présent règlement.

Dans l'éventualité d'une inoccupation du logement pendant une durée de six mois, le Collège communal, ou le cas échéant le Conseil communal, se réserve le droit de revoir les conditions d'attribution dudit logement.

Vu la Charte du Logement « tremplin » disposant ce qui suit :

Charte du Logement « tremplin »

En retenant notre candidature, le Comité d'attribution et d'accompagnement des logements « tremplin » a choisi de **nous faire confiance** et a cru en **notre motivation de devenir un jour propriétaire** d'un logement à Attert. Le Comité d'attribution et d'accompagnement des logements « tremplin » sera dénommé ci-après « C.A.A.L.T. ».

Nous avons bien compris que le loyer constitue un moyen de nous permettre de constituer une éventuelle épargne mensuelle. Au terme du bail dont nous avons librement accepté les conditions, ces éventuelles économies devraient constituer **un tremplin à l'acquisition d'un bien immobilier**.

Le C.A.A.L.T. souhaite accompagner notre démarche au fil du temps et nous rencontrer à intervalle régulier pour faire le point.

En résumé, en tant que bénéficiaires de ce logement « tremplin », nous nous engageons à : COMPRENDRE et ACCEPTER

- L'esprit de ce projet : il ne s'agit nullement d'une habitation au caractère public destinée par exemple à une famille en difficulté financière, mais bien d'une aide pour notre avenir.
- Nous sommes bien conscients que nous avons été choisis parmi de nombreux autres candidats parce que nous avons convaincu le C.A.A.L.T. de notre capacité à construire notre avenir et que nous nous en donnerons les moyens.

RESPECTER

- Les règles de vie en commun et le logement mis à notre disposition.
- En particulier la durée du bail : au moment convenu, nous céderons rapidement la place à une autre famille retenue par le C.A.A.L.T., lui permettant de bénéficier de la même aide que nous.

ENTREPRENDRE

- Activement et régulièrement les démarches nécessaires à la réalisation d'une nouvelle construction ou à l'acquisition d'un logement dans la Commune d'Attert.

RENCONTRER et INFORMER

- Une fois par an ou à sa demande, le C.A.A.L.T. Au cours de ces rencontres, nous nous engageons à lui faire part de l'avancée de nos projets d'acquisition dans un but constructif.
- L'administration communale de tout changement de notre situation.
- Le représentant du C.A.A.L.T. de toute avancée de nos démarches pour acquérir un logement.

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré, par 12 voix pour et 1 abstention (M. J. ROTTHIER) ;

DECIDE

D'approuver le règlement d'attribution et d'accompagnement des logements « tremplin » ainsi que la Charte du Logement « tremplin ».

Par le Conseil,
Pour expédition conforme,
Le Directeur général f.f.,

Ch. VANDENDRIESSCHE

Le Bourgmestre,

J. ARENS.

