

COMMUNE DE VIELSALM

REGLEMENT D'ATTRIBUTION ET D'ACCOMPAGNEMENT DES LOGEMENTS « TREMPLIN »

1. Objectifs :

Aménagés en 2016 et 2017, dans le cadre de l'Opération de développement rural de Vielsalm, les logements « tremplin » sis rue de l'Hôtel de Ville, 7 à Vielsalm ont pour objectif d'aider de jeunes couples et des personnes isolées à concrétiser leur souhait de devenir propriétaires.

Ils sont destinés prioritairement aux jeunes de la commune de Vielsalm désireux de faire des économies pendant quelques années, afin de pouvoir s'y installer définitivement.

Pour favoriser leur installation, une partie des loyers versés leur sera restituée sous forme de ristourne, lorsqu'ils acquerront un bien immobilier destiné à leur logement principal sur le territoire communal de Vielsalm (nouvelle construction ou logement existant).

2. Comité d'attribution et d'accompagnement des logements tremplins (CCALT)

a. Composition

Il est composé de 7 membres :

- le Bourgmestre, qui est président de droit ;
 - 3 mandataires communaux, dont un de la minorité
 - le (la) Président(e) du Conseil de l'Action Sociale ;
 - 1 membre de la Commission Locale de Développement Rural (C.L.D.R.), non mandataire communal ;
 - l'agent de développement de la Fondation Rurale de Wallonie
- La Directrice générale assiste aux réunions sans voix délibérative.

Le secrétariat du comité est assuré par l'administration communale.

Le comité se réunit valablement lorsqu'au moins 2/3 de ses membres sont présents (soit 4 membres). Un membre peut se faire représenter par un des six autres membres du comité.

La composition du C.A.A.L.T. doit être approuvée par le Conseil communal.
Le C.A.A.L.T. sera réélu la première année de chaque nouvelle législature communale.

b. Rôles

Il lui incombe, entre autres :

- d'appliquer le règlement d'attribution des logements « tremplin » adopté par le

Conseil communal;

- de proposer au Conseil communal d'éventuelles modifications, précisions ou ajouts au présent règlement;
- d'examiner et classer les candidatures répondant aux critères d'accès en fonction des priorités définies dans le présent règlement;
- de proposer au Collège communal d'octroyer l'accès aux logements suivant l'examen et le classement établi par le comité;
- de proposer au Collège communal les bénéficiaires de la ristourne épargne-logement ;
- de rencontrer à intervalles réguliers, mais au moins une fois par an, les locataires pour faire avec eux le point sur les démarches entreprises pour acquérir un bien immobilier destiné à leur logement principal ; de rédiger un compte-rendu de ces rencontres dont chaque partie recevra un exemplaire ;
- de coordonner l'appel à candidatures en collaboration avec les services communaux ;
- de rédiger la charte du logement « tremplin » soumise à chaque locataire lors de son occupation d'un logement « tremplin ».

3. Fonctionnement

- le comité se réunit chaque fois que les circonstances le requièrent et au moins une fois par an ;
- les décisions se prennent à la majorité absolue;
- si la majorité requise n'est pas obtenue au premier tour de scrutin, il est procédé à un scrutin de ballottage entre les candidatures qui ont le plus grand nombre de voix ;
- si la majorité absolue n'est pas obtenue lors du scrutin de ballottage, la voix du président sera prépondérante.

Afin de faciliter sa tâche d'examen des candidatures, le C.A.A.L.T. recevra de la part 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. sera régulièrement informé par l'administration de la situation de chaque locataire occupant un logement « tremplin ».

En cas d'absence de candidats, le Collège communal en informera le CAALT et pourra proposer les logements vides à des demandeurs qui ne répondent pas à l'objectif des logements « tremplins ».

Dans ce cas, le bail de location ne pourra être d'une durée supérieure initiale à un an. Il n'y aura évidemment pas de ristourne sur une partie des loyers.

3. Bail :

Le Comité propose à la Commune de faire référence, pour rédiger le bail, au contrat type de la Région wallonne, adapté aux législations en vigueur et au caractère de solution relais que constitue la politique de logement « tremplins » de la commune.

4. Critères d'accès :

- Etre de bonnes conduite, vie et mœurs ;
- Etre âgé de 18 à 40 ans pour l'un des membres du couple avec un maximum de 45 ans pour l'autre membre du couple au moment de l'introduction de la demande ; être âgé de 40 ans maximum pour la personne isolée;
- Etre actuellement domicilié ou avoir été domicilié pendant au moins 5 ans dans la commune ou avoir son lieu de travail dans la commune pour un des deux membres du couple ;
- S'engager lors de la conclusion du bail, à prendre ensemble leur résidence dans le logement loué ;
- Bénéficiaire de revenus annuels globalement imposables supérieurs à 25.000 euros et inférieurs à 55.000 euros et ce sur la base du dernier avertissement-extrait de rôle. A défaut d'être en possession d'un tel document, bénéficiaire d'un revenu mensuel net compris entre 1.650 euros et 3.750 euros (sur la base de la dernière fiche de paie).
Tous ces montants seront adaptés annuellement à l'évolution de l'index (l'indice de départ de l'index est de 176,21 au 01/01/2018).
- Ne pas être pleinement propriétaire d'un autre logement, sauf si le logement est exproprié ou réputé insalubre non améliorable.

5. Priorités :

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

1. Etre domicilié dans la commune depuis au moins 1 an ou avoir été domicilié dans la commune pendant 5 ans pour un des deux membres du couple ;
2. Avoir des attaches familiales dans la commune pour un des deux membres du couple.
3. pour le logement 3 chambres, avoir un ou des enfants à charge.

6. Engagements à prendre par les locataires :

a. Concernant le logement « tremplin » :

- Occuper personnellement le logement « tremplin », à usage d'habitation exclusivement ;
- Ne pas le sous-louer en tout ou en partie.
- Prendre connaissance, signer et respecter la charte du logement tremplin soumise par le C.A.A.L.T.
- Rencontrer le Comité au moins une fois par an ou à sa demande.

b. Concernant le logement à acheter ou construire :

- Acheter ou construire un logement situé dans la commune de Vielsalm
- S'y domicilier dans un délai maximum de **six mois** après la date de départ du logement « tremplin »
- Occuper personnellement le logement pendant au moins **5 ans**.

Si le bénéficiaire du logement « tremplin » ne respecte pas ces obligations résultant des dispositions du présent règlement ou fournit des informations fausses ou incomplètes, le Collège communal peut, sur proposition du C.A.A.L.T. et dans le

respect et en application des législations et réglementations applicables, exiger le remboursement intégral et immédiat de la ristourne qui lui a été accordée.

7. Calcul du montant du loyer :

Le loyer mensuel est fixé :

- pour un appartement 1 chambre à une valeur de 450 euros
- pour l'appartement 3 chambres à une valeur de 600 euros.

Tous ces montants seront adaptés annuellement à l'évolution de l'index (l'indice de départ de l'index est de au 01/01/2018).

8. Durée :

La durée du bail est réglée par l'article 3 de la loi du 20/02/1991 et est limitée à une durée maximale de 6 ans. Le bail est résiliable par chacune des parties selon la législation en vigueur.

En cas d'achat ou de construction d'un logement dans la commune de Vielsalm, le locataire a la possibilité de rester dans le logement « tremplin » durant le chantier de rénovation du logement acheté ou de construction du logement neuf. Dans ce cas, une dérogation à la durée maximale de 6 ans du bail pourra être accordée, pour une durée maximale de un an. Ce délai supplémentaire sera déterminé par le C.A.A.L.T avec souplesse, en fonction des travaux à réaliser. Celui-ci veillera au respect de ce délai.

9. Epargne-logement :

Le (ou les) locataire(s) se verra(ont) octroyer une ristourne communale dans l'une des deux situations suivantes:

1. Achat d'une habitation sur le territoire communal de Vielsalm
2. Construction neuve sur le territoire communal de Vielsalm.

La ristourne sur les loyers payés est calculée à la date de sortie des locataires (accompagnée de l'acte notarié, en cas d'achat, ou du permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Vielsalm, et de l'acte hypothécaire, en cas de construction neuve).

Montant de la ristourne accordée :

- la ristourne est fixée à 40 % de tous les loyers versés par le(s) locataire(s) si celui (ceux)- ci quitte(nt) le logement avant la fin de la 3^{ème} année.
- la ristourne est fixée à 35 % de tous les loyers versés par le(s) locataire(s) si celui (ceux)-ci quitte(nt)le logement avant la fin de la 4^{ème} année.
- la ristourne est fixée à 30 % de tous les loyers versés par le(s) locataire(s) si celui (ceux)-ci quitte(nt) le logement avant la fin de la 6^{ème} année.

Lorsqu'un (des) locataire(s) quitte un logement « tremplin » de la commune sans devenir propriétaire de son logement principal dans la commune de Vielsalm, il ne bénéficie pas de la ristourne sur ses loyers versés. Lorsqu'un (des) locataire(s) quitte un logement tremplin au-delà de la 6^{ème} année, il ne bénéficie d'aucune ristourne (sauf le cas de la dérogation accordée en cas de chantier de construction ou de rénovation) – cfr 8. Durée.

10. Organisation pratique :

Outre les éléments permettant de confirmer la correspondance aux critères d'accès, le dossier de candidature devra comporter une lettre de motivation.

Les personnes intéressées sont priées d'introduire par écrit une demande auprès du Collège communal.

Le CCALT décidera si la demande correspond aux critères d'accès. Si oui, le Comité attribuera au(x) candidat(s)-locataire(s) un numéro d'ordre de priorité. Le Comité rencontrera éventuellement tout candidat intéressé satisfaisant aux critères d'accès afin de compléter les informations mentionnées dans le dossier de candidature.

11. Relations locataires/propriétaires :

En dehors de ce qui est prévu dans le présent règlement d'attribution, c'est le propriétaire des logements, c'est-à-dire la Commune de Vielsalm, représentée par son Collège communal, qui est seul compétent.

Par exemple pour tout ce qui concerne la gestion : bail de location, provision ou garantie, état des lieux d'entrée et de sortie, paiement des loyers, répartition des charges, assurances, communs, animaux, réparations, ...

La Directrice générale, (s) A.C. PAQUAY.	Par le Conseil,	Le Président, (s) E. DEBLIRE
La Directrice générale,	Pour extrait conforme,	Le Bourgmestre,
A.C. PAQUAY.		Elie DEBLIRE