

PROVINCE
de
LUXEMBOURG

Du registre aux délibérations du Conseil Communal de cette Commune a
été extrait ce qui suit :

SEANCE DU 28 mars 2023

ARRONDISSEMENT
de
NEUFCHATEAU

PRESENTS : Mme LAFFUT Anne, Bourgmestre - Présidente;
MM BAIJOT Christian, BOSSART Luc, DERO Wendy,
NOLEVAUX Vincent, Echevins,
MM. ARNOULD Véronique, MAGIN Ann, ~~MAHIN~~
~~Mérodie~~, MAHIN Antoine, JAVAUX Dany, ~~TOUSSAINT~~
~~Christophe~~, DUCHENE Caroline, ~~PIRON Jean-Luc~~,
ARNOULD Stéphanie, CRISPIELS Clément, THEIS
Marguerite, GERARD Alain, Conseillers,
Mme MARICHAL Michèle, Présidente du C.P.A.S, avec
voix consultative,
Mme DUYCK Esther, Directrice générale – secrétaire

COMMUNE
de
LIBIN

LE CONSEIL COMMUNAL, en séance publique,

**Objet : APPROBATION DU REGLEMENT COMMUNAL POUR L'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS A LOYERS MODERES (L.L.M.) / LOGEMENTS TREMPLIN**

Vu la Constitution, notamment les articles 41, 162 et 170, §4 ;

Vu le Code civil ;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment l'article L1222-1 ;

Vu le Décret du 15 mars 2018 « *relatif au bail d'habitation* » ;

Vu la note de politique générale 2018-2024 ;

Considérant que les logements à loyer modéré (L.L.M.) appartenant à la Commune de Libin, acquis et/ou aménagés avec des fonds communaux et des subventions régionales wallonnes liées au P.C.D.R, sont destinés prioritairement à des jeunes (célibataire, en couple, avec ou sans enfant) désireux de faire des économies pendant quelques années, afin de pouvoir s'installer définitivement à Libin ;

Considérant que ces logements sont au nombre de cinq (5) et se composent de quatre (4) habitations unifamiliales avec trois (3) chambres et d'un (1) appartement avec une (1) chambre ;

Considérant que l'objectif est de (re)dynamiser les villages de l'entité en y maintenant des jeunes ;

Considérant que c'est donc dans ces villages que l'installation future des jeunes sera recherchée ;

Considérant que l'on peut penser en effet que ces jeunes fréquenteront les commerces locaux, participeront à la vie socio-collective du village, enverront leurs enfants dans les écoles communales, etc. ... ;

Considérant que la politique de L.L.M. de la Commune de Libin revêt un caractère de **solution-relais**. Une durée minimale d'occupation par un même locataire sera donc recherchée. Cette durée ne dépassera pas les 9 ans ;

Considérant que les L.L.M. sont à distinguer des logements sociaux. C'est ainsi qu'en matière de revenus, les candidats-locataires devront prétendre à un revenu suffisant pour justifier leur intention d'acquérir ou de faire construire un logement propre. Dans cette optique, ce règlement d'attribution prévoit un revenu plancher et un revenu plafond pour pouvoir prétendre à un logement mis en location ;

Considérant que le but de la politique de L.L.M. est de donner un « coup de pouce » à des jeunes qui débutent dans la vie professionnelle, désireux de s'installer et qui, sans cela, éprouveraient des difficultés à le faire ;

Considérant que pour favoriser leur installation (accès à la propriété), une partie des loyers versés leur sera restituée sous forme de ristourne s'ils acquièrent, dans les 9 ans de leur entrée dans un L.L.M., un bien immobilier (une nouvelle construction ou une habitation existante) destiné à leur logement principal. Pour pouvoir prétendre à cette ristourne, ce bien immobilier devra être situé sur le territoire communal de Libin ;

Considérant la décision du Conseil communal du 8 novembre 2022 ;

Considérant le courrier du SPW Intérieur et Action sociale du 18 janvier 2023 ;

Considérant que le précédent règlement adopté doit être revu notamment pour pouvoir déroger à certaines dispositions impératives de législations spécifiques en matière de bail de résidence principale ;

Considérant qu'un modèle de bail de résidence principale a été rédigé par le service communal du logement ;

Considérant qu'il convient que le Conseil se prononce sur le montant du loyer à réclamer pour les biens mis en location ;

Considérant la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 10 mars 2023 conformément à l'article L 1124-40, §1^{er}, 2^o et 4^o du CDLD ;

Considérant l'avis favorable du directeur financier en date du 20 mars 2023 et joint en annexe ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

ARRETE, par dix voix 'pour' et quatre abstentions :

I. Critères d'accès

Ces critères doivent être remplis tant au moment de l'introduction de la demande qu'à la signature du bail et également durant toute la période d'occupation du bien.

- 1- Être âgé de 21 à 45 ans;
- 2- Ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un bien immeuble ou apporter la preuve d'une liquidation de communauté;
- 3- Disposer de revenus supérieurs à une somme minimale (revenu plancher) permettant de justifier l'intention d'acquérir un logement;
- 4- Disposer de revenus inférieurs à une somme maximale (revenu plafond) permettant de justifier l'intention d'acquérir un logement;

- 5- Ne pas être « *famille nombreuse* », à savoir être un ménage comptant plus de quatre (4) personnes pour les habitations unifamiliales.
- 6- Ne pas être un ménage comptant plus de deux (2) personnes pour l'appartement.

Pour l'année qui précède l'introduction de la demande, le(s) candidat(s)-locataire(s) doi(ven)t prétendre à un revenu de référence, c'est-à-dire le revenu imposable globalement (RIG) compris **pour un appartement** entre 28.000,00€ (revenu plancher) et 38.000,00 € (revenu plafond).

Pour l'année qui précède l'introduction de la demande, le(s) candidat(s)-locataire(s) doi(ven)t prétendre à un revenu de référence, c'est-à-dire le revenu imposable globalement (RIG) compris **pour une habitation unifamiliale** entre 52.000,00€ (revenu plancher) et 65.000,00€ (revenu plafond)

Ces montants (planchers et plafonds) seront majorés de **3.000,00 €** par enfant à charge.

Tous ces critères doivent être remplis pour que le(s) candidat(s)-locataire(s) soi(en)t admis au classement par priorités.

La Commune de Libin vérifiera, en cours d'occupation et au plus tard chaque année à la date d'anniversaire du bail, par la demande de production de tous documents des personnes domiciliées ensemble le respect des critères d'accès ci-avant énoncés.

En cas de défaut ou de non-respect dans le temps imparti de la location de ces critères d'accès, la Commune de Libin résiliera, avec un préavis de six (6) mois, le bail conclu.

II. Priorités

Le classement est effectué en tenant compte des priorités suivantes, (elles permettent au service communal du logement d'effectuer un classement des demandes) :

- 1- au niveau de la composition familiale, priorité sera donnée pour un appartement 1 chambre aux ménages (personne seule ou en couple sans enfant) du fait de l'existence que d'une seule chambre.
- 2- au niveau de la composition familiale, priorité sera donnée pour une habitation familiale du fait de l'existence de trois chambres :
 - a. aux ménages composés de 2 personnes avec maximum 2 enfants à charge ou avec une attestation de grossesse ou avec une procédure d'adoption en cours. Si le ménage se sépare, un des membres restant pourra bénéficier du logement jusqu'à la fin du bail pour autant que les critères d'accès soient toujours respectés. En cas de jugement, il s'agira du membre du ménage qui a obtenu du juge le droit de continuer à résider dans ledit logement pour autant que les critères d'accès soient toujours respectés.
 - b. aux ménages : personne seule avec maximum 2 enfants ou personnes à charge.

La notion de ménage correspond à la définition reprise par Statbel : un ménage se définit comme l'ensemble des personnes occupant habituellement un même logement et vivant en commun. Le ménage est constitué soit par une personne vivant habituellement seule, soit par deux ou plusieurs personnes qui sont unies ou non par des liens de parenté. La notion de logement se réfère ainsi à la résidence principale d'un individu telle qu'enregistrée au Registre national des personnes physiques (RN).¹

- 3- sera également pris en considération pour départager, éventuellement, des candidats-locataires :
 - le fait d'être employé ou de travailler sur le territoire communal;

¹ <https://statbel.fgov.be/fr/ebm-faq> & <https://www.iweps.be/indicateur-statistique/nombre-et-taille-des-menages/>

- le fait d'être en instance de divorce et devoir trouver un logement « *en urgence* », ce critère devra être prouvé par tous moyens de fait et de droit;

En cas d'égalité entre des candidats-locataires, l'attribution du logement se fera en faveur du plus jeune.

III. Engagements à prendre par le(s) locataire(s)

- 1- occuper personnellement le L.L.M., à usage de résidence principale.
- 2- ne pas le sous-louer en tout ou en partie.
- 3- quitter le logement durant les 9 premières années d'occupation ou au terme de ces 9 années.
- 4- fournir les documents dont question au point I.1 à 6.
- 5- interdiction de renseigner l'adresse du bien occupé comme unité d'établissement ou siège social d'une activité commerciale.
- 6- satisfaire à l'obligation de souscrire une assurance incendie.
- 7- entretenir « en bon père de famille » le système de chauffage central en effectuant l'entretien annuel de la chaudière et en fournissant au bailleur copie de la facture d'entretien acquittée.
- 8- Entretien de l'espace vert privatif.
- 9- Verser sur un compte dédié, une caution correspondant à deux (2) mois de loyers.

IV. Durée d'occupation et cause(s) de résiliation

La durée du bail est réglée par le Décret du 15 mars 2018 « *relatif au bail d'habitation* » mais **lorsque la Commune conclut un bail portant sur un bien relevant de son domaine privé, elle assortit ce bail de clauses dérogatoires au droit commun auxquelles les “règlements particuliers” visés à l'article 1712 de l'ancien Code civil font référence.**

La clause dérogatoire que la Commune entend faire appliquer est celle relative à la durée du bail qu'elle limite volontairement à neuf (9) ans maximums et ceci afin de permettre à un plus grand nombre de citoyens de profiter de cette opportunité de L.L.M.

L'intérêt général (offrir une solution-relais via des L.L.M.) que la Commune a pour mission de défendre requiert et justifie qu'il puisse être mis fin à un bail après une période de 9 ans.

L'optique est clairement la mise en place d'une solution-relais auquel répond l'attractivité de la ristourne durant les trois premières années de location (25% des loyers versés) et ensuite sa dégressivité.

Le bail sera donc réputé conclu pour une durée maximale de neuf années et il prendra fin à l'expiration de cette période moyennant un congé notifié par la Commune de Libin au moins six (6) mois avant l'échéance.

Une prorogation pour circonstance(s) exceptionnelle(s) peut être demandée par le(s) locataire(s) et ce pour une durée maximale de douze (12) mois.

Ce(s) circonstance(s) exceptionnelle(s) seront examinée(s) par le Collège communal.

Le bail est résiliable par chacune des parties selon la législation en vigueur.

Si l'un des critères d'accès n'est plus rencontré pendant la durée d'occupation, la Commune de Libin peut mettre fin au bail moyennant un congé de six (6) mois.

Exemples non exhaustifs de résiliation par la Commune pour défaut ou manquement des critères d'accès pendant la durée d'occupation :

- après une séparation, ne plus disposer de revenus compris entre le revenu plancher et le revenu plafond permettant de justifier l'intention d'acquérir un logement;
- après une séparation, composer un nouveau ménage dont les revenus combinés ne sont pas compris entre le revenu plancher et le revenu plafond permettant de justifier l'intention d'acquérir un logement;
- après une séparation, composer un nouveau ménage qui pourrait être considéré comme « famille nombreuse »;
- etc...

La ristourne communale sera octroyée si les conditions, au terme du congé, sont rencontrées, cfr. point VII ci-dessous.

V. Bail locatif

Pour la rédaction du bail, il est fait référence au bail type de résidence principale de la Région wallonne adapté au caractère de solution-relais que constituent la politique de L.L.M. de la Commune de Libin et le présent règlement particulier d'attribution des L.L.M.

VI. Calcul du montant du loyer

Celui-ci est fonction de la valeur locative du logement.

Le **loyer mensuel de référence** est fixé par le Conseil communal après consultation de la grille indicative des loyers arrêtée par le Gouvernement wallon et sur proposition du Collège communal.

Le service communal du logement effectuera la simulation via le site <https://loyerswallonie.be/>.

Le loyer sera indexé, chaque année, au plus tôt à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

VII. Ristourne

Le(s) locataire(s) se verra(ont) octroyer une ristourne communale à condition d'acquérir ou de construire pour lui-même (eux-mêmes), durant les 9 premières années pendant lesquelles il(s) est(sont) bénéficiaire(s) d'un L.L.M., son (leur) logement principal sur le territoire de la Commune de Libin.

Cette ristourne s'élèvera à 25% de tous les loyers versés par le(s) locataire(s) de la première à la troisième année d'occupation.

De la première à la sixième année d'occupation, cette ristourne s'élèvera à 15% de tous les loyers versés par le(s) locataire(s).

De la première à la neuvième année d'occupation, cette ristourne s'élèvera à la 10% de tous les loyers versés par le(s) locataire(s).

Cette ristourne est obtenue :

soit sur présentation de l'acte notarié relatif à l'achat d'une habitation dans un des 7 villages de l'entité libinoise ;

soit à l'octroi du permis de bâtir, s'il s'agit d'une construction dans un des 7 villages de l'entité libinoise, étant entendu que l'occupation effective devra survenir dans les 9 ans d'occupation du L.L.M.

Pour autant qu'elle puisse être attribuée, le montant de la ristourne est calculé par le service communal du logement au moment du renouveau adressé par le(s) locataire(s) selon les modalités reprises au bail d'habitation signé entre parties.

Elle est versée, dans les trente jours, au compte financier que le(s) locataire(s) communiquera(ont) au service communal du logement.

La ristourne est assortie de l'obligation d'occuper l'habitation acquise ou construite, à titre principal, durant cinq (5) ans minimums sous peine de devoir rembourser la somme reçue.

Corollaires : 1. lorsqu'un ménage locataire quitte un L.L.M. de la Commune de Libin sans devenir propriétaire de son logement principal dans un village de l'entité, il ne bénéficiera pas de la ristourne.

2. lorsque que la Commune résilie le bail à l'encontre d'un ménage, celui-ci ne bénéficiera pas de la ristourne.

VIII. Attribution des L.L.M.

Le service communal du logement est chargé de suivre la procédure d'attribution des logements.

Dans ce contexte précis des L.L.M., le service communal logement aura pour objectif de favoriser l'installation et le maintien des jeunes dans l'entité.

Il lui incombe :

- d'appliquer ce règlement d'attribution des L.L.M. adopté par le Conseil communal ;
- de proposer au Conseil communal d'éventuelles modifications, précisions ou ajouts au présent règlement, après avis de la C.L.D.R. ;
- d'examiner et de classer les candidatures répondant aux critères d'accès en fonction des priorités définies dans le présent règlement ;
- de présenter au Collège communal les ménages qui répondent le mieux aux priorités définies et à l'esprit dans lequel sont conçus ces logements ;

IX. Procédure d'attribution

1. le service communal du logement publiera la mise en location des logements avec leur descriptif et le montant du loyer via les valves communales, le site internet de la Commune, la page Facebook de la Commune et la feuille d'information distribuée en toutes-boîtes.
2. Les ménages intéressés sont invités à venir retirer à la Maison communale une copie du règlement d'attribution des logements à loyer modéré avec épargne foncière locale avec le formulaire de demande à compléter. Cette demande peut être formulée par courrier électronique à l'adresse de messagerie : logementstremplin@libin.be
3. Les ménages intéressés devront participer à la visite des lieux organisée par le service communal du logement lequel leur remettra une attestation de visite qui sera à joindre à leur dossier de candidature.
4. Chacun des candidats-locataires remettra au service communal du logement contre avis de dépôt ou par envoi par pli recommandé à l'attention dudit service, dans le délai imparti à la publication les documents suivants :
 - A. le formulaire de demande d'occupation du logement dûment complété.
 - B. une copie du (des) dernier avertissement-extrait de rôle de l'impôt sur les personnes physiques.
 - C. une copie des fiches de paie des 2 derniers mois précédant le mois de la demande ou tout document établissant les sources de revenus les plus récentes possible (ou à venir).
 - D. une attestation sur l'honneur sur le fait de ne pas être propriétaire ou usufruitier d'un bien immeuble.
 - E. une composition de ménage.

F. L'attestation de visite des lieux fournie par le service communal du logement.

5. Le service communal du logement vérifiera si la demande correspond aux critères d'accès (point I.) et si la demande est recevable en fonction des priorités auxquelles il répond (point II.1 à 3).
6. Le service communal du logement présentera, au Collège communal qui statuera dans le mois, les candidats qui, selon lui et en regard du présent règlement, satisfont le mieux aux critères d'attribution, aux priorités définies et à l'esprit des L.L.M. Il sera tenu compte du fait que le L.L.M. à pourvoir est adapté à la taille du ménage.

X. Gestion des logements

La gestion des L.L.M. est confiée au Collège communal.

Il y a lieu d'entendre par gestion des logements, tout ce qui a trait à :

- l'établissement d'un certificat de performance énergétique ;
- la signature et l'enregistrement du bail locatif ;
- l'état des lieux d'entrée et de sortie ;
- la provision ou garantie ;
- le paiement des loyers et charges éventuelles ;
- la répartition éventuelle des charges entre plusieurs locataires ;
- les assurances ;
- les questions relatives aux communs, jardins et abords, animaux ;
- les réparations ;
- les préavis, congés ;
- le calcul et le paiement des ristournes éventuelles ; etc., ...

Par ailleurs, le Collège communal s'engage à respecter les normes de la Région wallonne en matière de salubrité, de sécurité et de surpeuplement :

<https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2007/08/30/2007203235/2022/01/01>

PAR LE CONSEIL,

La Secrétaire,
s) E. DUYCK

La Présidente,
s) A. LAFFUT

Pour extrait conforme

La Directrice générale,
E. DUYCK

La Bourgmestre,
A. LAFFUT