

**PROVINCE DE LUXEMBOURG
ARRONDISSEMENT DE NEUFCHATEAU
COMMUNE DE WELLIN**

**DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAL DE CETTE
COMMUNE, A ETE EXTRAIT CE QUI SUIT :**

SEANCE DU 21 DÉCEMBRE 2021

Présents :

**M. Benoît CLOSSON, Bourgmestre - Président;
M. Thierry DENONCIN, Mme Annick MAHIN, Mme Nadine GODET, Échevins;
Mme Thérèse MAHY, Présidente du CPAS et Conseillère;
M. Bruno MEUNIER, M. Guillaume TAVIER, Mme Valérie TONON, M. Marc
GILLET, M. Philippe ALEXANDRE, M. Samuel JEROUVILLE, M. Marc
SIMON, Conseillers;
Mme Charlotte LEONARD, Directrice Générale;**

Excusée pour ce point :

Mme Olivia LAMOTTE, Conseillère.

**LOCATION. RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION. LOGEMENTS
TREMPLENS.**

Le Conseil Communal, en séance publique,

Vu le Code civil, dont l'article 1712 ;

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 juillet 2018 fixant les annexes pour chaque type de baux, la liste des travaux économiseurs d'énergie et la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le bail glissant en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;

Vu le règlement communal du 6 mars 2014 relatif à l'attribution des logements communaux modifié par le Conseil communal en séances du 10 juillet 2017, du 19 mars 2019, du 29 septembre 2020 et du 26 janvier 2021 ;

Vu la délibération du Conseil communal en séance du 29 septembre 2020 approuvant le bail type pour la location des logements tremplins sis av. Fort Mahon 8, 10, 12 et 14 ;

Vu les délibérations du Collège communal du 13 août 2020 et du 17 septembre 2020 ;

Vu la délibération du Collège communal en séance du 25 mars 2021 relative à la mise en location des logements tremplins ;

Vu les comptes-rendus des réunions du 9 juillet 2020 et du 6 avril 2021 du Comité d'attribution des logements communaux ;

Vu le compte-rendu de la réunion du Comité d'attribution des logements communaux du 17 juin 2021 ;

Considérant le tableau de synthèse des candidatures parvenues à l'administration pour la location des logements tremplins lors de l'appel à candidatures du 1^{er} semestre 2021 ;

Considérant que les membres du Comité d'attribution ont constaté à l'unanimité qu'avec les critères prévus dans le règlement d'attribution des logements tel que voté à l'unanimité par le Conseil communal en séance du 26 janvier 2021, les objectifs des logements tremplins ne sont pas rencontrés ; ces objectifs sont, pour rappel, d'attirer ou de maintenir sur le territoire communal de jeunes ménages et de les inciter à acquérir leur propre logement dans les années à venir, après une période de location d'un logement-tremplin relativement courte (moins de 9 ans au maximum) ;

Considérant, la proposition du Comité d'attribution de relancer la procédure après avoir modifier le règlement d'attribution ; qu'il propose :

- De ne plus parler de « critères » mais de « conditions » ;
- Les conditions à remplir seraient l'une liée à l'âge des candidats locataires et l'autre aux revenus ;
- Les revenus des candidats locataires doivent être tels qu'au maximum un tiers des revenus, hors allocations, soit consacré au loyer ;
- En ce qui concerne le logement PMR, ce logement serait réservé à une personne circulant en chaise roulante, ou à un couple dont un des deux est en chaise roulante. En effet, tout l'appartement est agencé spécifiquement pour une personne en chaise roulante.

Considérant que suite à la tornade survenue à Beauraing en juin 2021 et les inondations survenues à la mi-juillet 2021 sur le territoire de la commune de Rochefort, les logements ont été temporairement attribués à des ménages sinistrés ;

Considérant que la commune a bénéficié d'un subside régional en matière de développement rural pour la création de logements tremplins ; qu'elle a donc sollicité auprès du Ministre compétent une dérogation en ce qui concerne l'occupation des logements tremplins afin de pouvoir venir en aide aux sinistrés en solidarité avec la commune de Beauraing ; que cette autorisation est parvenue par courriel du 28 juin 2021 et a été confirmée par courrier de Madame la Ministre Cellier, compétente en matière de développement rural ;

Considérant que les logements seront libres dans les prochains mois ;

Considérant qu'il convient de modifier le règlement communal d'attribution des logements en ce qui concerne l'attribution des logements tremplins ;

Considérant que dans le cas de la location de logements communaux, qu'ils soient tremplins ou non, une des conditions est de ne pas être propriétaire par ailleurs ; que pour la cohérence du texte, il est proposé de mentionner cette condition *uniquement* au point 3., 5) (et non plus dans les critères d'attribution ni dans les conditions supplémentaires pour l'attribution d'un logement tremplin) ;

Considérant les modifications proposées, d'ordre cosmétique, concernant l'adéquation de la composition familiale avec les capacités d'occupation du logement mis en location ;

Règlement du 6 mars 2014 relatif à l'attribution des logements communaux

Section I – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements dont la commune est propriétaire, à l'exclusion :

- de ceux dont la gestion a été confiée à un tiers, à savoir – notamment- le Centre public d'action sociale, la Société de logement de service public et l'Agence immobilière sociale ;
- de ceux dont l'attribution relève de règles communales particulières tels les logements accessoires d'une fonction communale déterminée (conciergerie, contrat de gestion ou contrat de concession, par exemple) ;
- de ceux dont l'attribution relève de lois et règlements spécifiques tels la mise à disposition de logements au bénéfice de ministres du culte ou dont le subventionnement éventuel de travaux de création / rénovation impose des règles d'attribution distinctes de celles du présent règlement.

Section II – Du Comité d'attribution

Il est institué un comité d'attribution des logements communaux, ci-après dénommé « le Comité ».

Le Comité est composé de 6 membres issus du conseil communal, dont la composition respecte la règle proportionnelle. Les membres sont élus par le Conseil communal sur proposition de chacun des groupes politiques représentés au Conseil.

Le Comité se choisit un président en son sein. Toutefois, s'il en est membre, le ou la Bourgmestre est de droit président(e) du Comité.

Le secrétariat du comité est assuré par le/la conseiller(e) en logement, le / la directeur/trice général(e) ou l'assistant(e) de la direction générale communale.

Les logements communaux sont attribués par le collège communal, suivant l'avis conforme du Comité. Sauf le non-respect de la procédure et des règles d'attribution déterminées par le présent règlement, ou la non-conformité de la décision aux lois et règlements, le collège est tenu par la proposition d'attribution du Comité.

Le Comité d'attribution est chargé de l'élaboration des projets de baux qui seront soumis au conseil communal conformément à l'article 10.

A l'invitation de son président ou de deux de ses membres, le Comité se réunit chaque fois que les circonstances le requièrent afin notamment d'examiner les candidatures répondant aux conditions d'accès et de les classer en fonction des critères et priorités définis par le présent règlement.

La convocation des membres se fait par écrit, sous forme de courrier postal ou par voie électronique, par l'intermédiaire du secrétariat du comité. La convocation doit être faite au moins une semaine avant la réunion du Comité.

Il délibère à la majorité absolue des membres présents. En cas de partage de voix, celle du président est prépondérante.

Le secrétariat du Comité est chargé de la rédaction des procès-verbaux des réunions du Comité. Ceux-ci sont transmis au Collège communal pour prise de connaissance et – s'il échet – pour décision dans la semaine suivant la réunion du Comité. Ils sont concomitamment transmis aux membres du Comité qui ne sont pas membres du collège communal.

Le Comité d'attribution est intégralement renouvelé dans l'année qui suit les élections communales. La perte du mandat de conseiller communal emporte la démission de plein droit de la qualité de membre du Comité.

Le règlement d'ordre intérieur du Comité est, sur proposition de celui-ci, approuvé par le Conseil communal. Le règlement prévoit notamment la pondération des différents critères d'attribution qui permettront de déterminer la cotation des candidatures à la location d'un logement donné.

Section III – De la procédure d'attribution

1. Publicité et dépôt des candidatures

Pour chaque logement communal, sur proposition du Comité d'attribution, le conseil communal arrête les conditions générales de location et le montant du loyer.

L'annonce de la vacance d'un logement communal, ainsi que l'attribution du logement, ressortent quant à elles des compétences du collège communal.

La vacance d'un logement communal se fait par voie d'annonce :

- sur le site internet de la commune ;
- par voie d'affiche aux valves communales ;
- via au moins un des medias suivants : bulletin communal, toutes-boîtes sur le territoire communal, hebdomadaire publicitaire gratuit dont la zone de distribution couvre le territoire communal.

Outre ces trois types de support publicitaire, le collège peut décider d'annoncer la vacance par tout autre moyen qu'il jugera opportun.

2. Dépôt des candidatures

A dater du jour où la publicité est effective via trois des supports envisagés supra, les candidats locataires disposeront d'un délai d'au moins 30 jours calendriers pour introduire leur candidature.

Si un même logement est vacant au maximum un an après sa mise en location, le collège peut choisir – sans nouvelle annonce préalable telle que décrite au point 1. - de directement saisir le Comité du réexamen des dossiers de candidatures déposés pour l'attribution précédente de ce logement.

Les dossiers de candidature sont introduits soit par dépôt contre accusé de réception auprès de l'administration communale, soit par lettre recommandée à la poste.

Lorsque la vacance d'un logement est annoncée, les personnes ayant déposé une candidature libre à la location d'un logement communal au cours des 12 mois écoulés sont recontactés d'initiative par l'administration qui les informe de la vacance et des conditions de location du logement et qui sollicite, selon les mêmes formes et délais que pour les autres candidats, la notification du maintien de leur

candidature assortie le cas échéant, de la mise à jour des éléments caducs de celle-ci.

En cas de dossier incomplet, le candidat locataire en est informé par l'administration dans les 7 jours calendriers suivant le dépôt de la candidature. Le ou les candidats concernés doivent ensuite compléter leur dossier dans les 7 jours calendriers qui suivent ou, au plus tard, à la date de clôture des candidatures selon le délai le plus favorable aux candidats.

3. Conditions d'admissibilité des candidatures

Pour être admissibles, les candidats locataires doivent remplir les conditions générales suivantes :

1. Etre chacun de bonne conduite, vie et mœurs ;
2. Pouvoir justifier de la capacité de paiement du loyer (pour chaque membre du ménage, copies de l'extrait de rôle des impôts sur les revenus, des 3 dernières fiches salariales et/ou des revenus de remplacement, pour les indépendants : copie de la dernière déclaration TVA et attestation du comptable) ;
3. Ne pas avoir fait l'objet dans les cinq années précédentes d'une mesure d'expulsion de leur logement suite à une résolution judiciaire du bail aux torts du preneur ou suite à un arrêté constatant l'insalubrité du logement dont ils étaient pleinement propriétaires, ni avoir bénéficié d'une mesure de règlement collectif de dettes ;
4. Justifier d'une composition familiale en adéquation avec les capacités d'occupation du logement communal à attribuer (production d'une composition de ménage délivrée par la commune) ;
5. Ne pas être, ni l'un ni l'autre des candidats majeurs, pleinement propriétaire ou usufruitier à 100 % d'un autre logement, sauf si ce logement est réputé insalubre non améliorable ou améliorable moyennant des travaux d'une ampleur telle qu'elle le rende inhabitable pour une durée égale ou supérieure à la durée minimale du bail de location, ou s'il est exproprié ou en indivision résultant d'une succession.

Pour les logements-tremplin, les conditions spécifiques suivantes doivent également être remplies :

6. 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;
7. Les revenus des candidats locataires doivent être d'au moins trois fois le montant du loyer en "salaire net", celui-ci étant défini comme les revenus nets auxquels s'ajoutent, le cas échéant, les allocations familiales: à justifier, pour chaque membre du ménage, par les copies de l'extrait de rôle des impôts sur les revenus et des 3 dernières fiches salariales ; pour les indépendants : dernier

avertissement-extrait de rôle, et le compte de résultat du dernier trimestre validé par un expert-comptable.

8. Le logement PMR étant agencé spécifiquement pour une personne en chaise roulante, celui-ci est prioritairement réservé à une personne circulant en chaise roulante, ou à un couple dont un des deux est en chaise roulante, ou à une personne présentant un handicap compatible avec les spécificités du logement.

4. Critères d'attribution pour logements communaux (à l'exception des logements-tremplin)

Le classement des dossiers de candidatures admissibles est effectué selon les critères suivants qui devront être rencontrés par au moins un des candidats :

- Etre actuellement domicilié ou avoir été domicilié pendant au moins 5 ans sur le territoire de la commune de Wellin ou avoir son lieu de travail habituel sur le territoire communal ;
- Avoir un ou plusieurs enfants à charge ;

Après examen des dossiers de candidatures et après avoir établi leur classement, le Comité établit une proposition motivée de désignation qu'il soumet au collège communal pour décision. La grille cotée du classement des candidats est un élément essentiel mais non exclusif de la motivation de la proposition.

5. Critères d'attribution pour les logements-tremplins

Pour le logement PMR, le critère principal est d'être atteint d'un handicap justifiant de la nécessité d'habiter dans ce logement *PMR* spécifiquement agencé pour une personne en chaise roulante.

Pour les logements tremplins non PMR, le classement des dossiers de candidatures admissibles est effectué sur base des critères subsidiaires repris dans le tableau ci-dessous (les points ne sont pas cumulables dans plusieurs colonnes pour un même critère) :

CRITERES	10 points/critère	5 points/critère	0 points/critère
Domicile actuel	Une personne actuellement domiciliée à Wellin	Personne domiciliée dans une commune limitrophe	Autre domicile
Lieu de travail	Une personne qui travaille à Wellin	Personne qui travaille dans une commune limitrophe	Autre lieu de travail
Attache familiale locale	Une personne a des liens familiaux de 1 ^{er} et 2 ^{ème} degré avec un habitant de Wellin		
Enfants à charge	Un enfant à charge (au moins) est scolarisé dans la commune et/ou est inscrit à la crèche communale ou auprès d'une gardienne ONE et/ou scolarisé à l'extérieur de l'entité si cet enseignement n'est pas proposé dans l'entité (enseignement spécialisé notamment)	Enfant(s) à charge (non scolarisé(s) dans la commune)	Pas d'enfant à charge
Age du demandeur ou du plus âgé du couple	Moins de 25 ans	Moins de 35 ans	Plus de 35 ans

Section IV – Des conditions d’occupation

Les logements communaux sont loués à l’usage d’habitation exclusivement et affectés à la résidence principale du preneur.

Section V. – Des conditions spécifiques aux baux

Les conditions du bail sont déterminées, sur proposition du Comité d’attribution, par le conseil communal spécifiquement pour chaque logement communal.

En ce qui concerne les logements tremplins, le bail type, de courte durée, précisera, outre les montants des loyers pour chacun des 4 appartements, le montant de la ristourne éventuelle en fin de bail.

Les locataires des logements tremplins se verront octroyer en fin de bail une ristourne communale aux conditions cumulatives suivantes :

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

En cas de fin de bail avant ou à l’échéance du bail de 3 ans, le montant de la ristourne est fixé à 20 % du total des loyers versés par les locataires. En cas de poursuite de la location après le 1^{er} terme de 3 ans, le bail est réputé avoir été conclu pour 9 ans. Le preneur peut résilier à tout moment conformément à la

législation en vigueur. Au moment de la fin du bail, au plus tard à l'échéance du bail de 9 ans, le montant de la ristourne est fixé à 20 % du montant du total des loyers versés par les locataires pendant les 3^{es} années.

Si toutes les obligations résultant du bail n'ont pas été respectées par les locataires pendant la location d'un logement tremplin, le Collège communal pourra refuser l'octroi de la ristourne.

Si le bénéficiaire du logement « tremplin » ne respecte pas les obligations résultant des dispositions du présent règlement ou fournit des informations fausses ou incomplètes, le Collège communal peut exiger le remboursement intégral et immédiat de la ristourne qui lui a été accordée.
