Province de LUXEMBOURG
Arrondissement de BASTOGNE

Rue de Schaerbeek, 1 - B-6660 Houffalize
Tél 061 280 040 - Fax 061 280 041
www.houffalize.be

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

SEANCE DU 27 FEVRIER 2024

PRESENTS :
M.M.CAPRASSE, Bourgmestre-Président;
~~J.DEVILLE~~, M.KNODEN, P.CARA, J.GUILLAUME, Echevins;
C.FETTEN, C. PHILIPPART, M.PHILIPPE, A.LAMBORELLE, A-S.GADISSEUX, N.GERADIN, V.PENOY, C.CRINS, F. MATHURIN, P. DUBUISSON, F. ~~MARVILLE, M.BUYTAERT~~, Conseillers communaux
J-Y BROUET, Directeur général

OBJET: Ancien bâtiment de la Justice de Paix
Logements « Tremplin »
Règlement relatif à l'attribution - Révision

Le Conseil communal,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et ses modifications ultérieures et notamment ses articles L1122-30 et L1222-1;

Considérant que la transformation de l'ancien bâtiment de la Justice de Paix prévoit 5 logements dont 4 logements « Tremplin » sis rue Bois des Moines n°9, boites 1, 3, 4, 5 ;

Considérant que la politique de la Commune est de maintenir une dynamique au centre-ville en y maintenant des jeunes ;

Considérant que l'on peut penser en effet que ces jeunes fréquenteront les commerces locaux, participeront à la vie socio-collective de la ville, enverront leurs enfants dans les écoles situées sur le territoire communal, etc … ;

Considérant que le but de ces logements est de donner un « coup de pouce » à des jeunes qui débutent dans la vie professionnelle, désireux de s'installer sur le long terme dans notre Commune ;

Vu la délibération du Conseil communal du 25/05/2023 approuvant notamment le règlement d'attribution et rétrocession financière pour l'installation de jeunes ménages dite « Tremplin » dans les appartements rue Bois des Moines n°9, boites 1, 3, 4, 5 et la charte desdits logements ;

Vu les décisions du Conseil communal du 24/10/2023 et du Conseil communal du 20/12/2023 approuvant les contrats de bail pour les logements bte 1 et bte 3 ;

Considérant que l'appel aux candidats ne rencontre pas un franc succès en raison notamment des conditions d'admissibilité à remplir ; conditions arrêtées par le Conseil communal du 25/05/2023 ;

Pour notre planète, utilisons du papier recyclé.

Vu le PV de réunion du comité d'attribution daté du 1er/02/2024 proposant les modifications suivantes à apporter au règlement logements « Tremplin » :

En plus de la correction de l'adresse des appartements (Rue Bois des Moines, 9 boites 1, 3, 4 et 5), il est proposé de supprimer les points 2 et 4 de l'Article 11 et de les retranscrire dans l'Article 12 en points 4 et 5.
1 point leur est attribué dans la cotation.
Il est proposé également de compléter le point 1 de l'Article 12 : ''et fournir une fiche de paie récente qui l'atteste".
Un paragraphe sera ajouté relatif à la présence d'animaux. Ceux-ci seront tolérés tant que cela ne cause aucune nuisance pour le voisinage.

Considérant que cet assouplissement permettra l'accessibilité à ces logements à un plus large public tout en respectant la formule du logement « Tremplin » ;

Considérant que le paragraphe relatif à la présence d'animaux sera mentionné dans les contrats de bail à venir pour les logements « Tremplin » ;

Vu la communication du dossier au Receveur régional faite en date du 15/02/2024 conformément à l'article L1124-40, §1, 3° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu l'avis favorable rendu par le Receveur régional en date du 20/02/2024;

Sur proposition du Collège communal, le Conseil communal, après en avoir délibéré,
Par 14 oui, 0 non, 0 abstention,
DECIDE

Article 1 : De réviser le règlement d'attribution et rétrocession financière pour l'installation de jeunes ménages dite « Tremplin » dans les appartements rue Bois des Moines n°9, boites 1, 3, 4, 5, notamment dans sa « Section III, ART. 11 et ART. 12 », comme ci-après :

Section III : Des critères d'attribution :

ART.11. Pour être admissibles, les candidats locataires doivent remplir les conditions suivantes :

1. Etre mariés ou vivre maritalement ; le comité d'attribution pourra toutefois examiner les candidatures émanant d'une personne seule avec enfant(s) ;
2. ~~Etre domiciliés depuis 10 ans au sein de la commune de Houffalize ; le comité d'attribution pourra toutefois examiner les candidatures dont un seul des conjoints remplit l'une des conditions ;~~
3. Etre âgé entre 18 et 35 ans ;
4. ~~Avoir été domicilié dans la commune de Houffalize au moins 15 ans auparavant ;~~
5. Etre de bonne conduite, vie et mœurs et fournir le certificat qui l'atteste
6. Ne pas être, ni l'un ni l'autre des conjoints, pleinement propriétaire ou usufruitier d'un autre logement, sauf si ce logement est exproprié, réputé insalubre non améliorable ou occupé par un autre usufruitier.

Après examen de son dossier, chaque candidat locataire est informé de sa recevabilité et, le cas échéant, des motifs de son irrecevabilité. En cas de dossier incomplet, le candidat locataire est invité à le compléter.

ART.12. Le classement des candidatures admissibles est effectué dans l'ordre des critères suivants pour au moins un des deux conjoints :

1. Avoir son lieu habituel de travail ou le siège social de son entreprise au sein de la commune de Houffalize ou dans un rayon de 50 km autour de la commune de Houffalize et fournir une fiche de paie qui l'atteste ;
2. Avoir ses attaches familiales (parenté jusqu'au 2ème degré) dans la commune de Houffalize
3. Avoir un ou plusieurs enfants à charge.
4. Être domicilié depuis 10 ans au sein de la commune de Houffalize ;
5. Avoir été domicilié dans la commune de Houffalize au moins 15 ans auparavant ;

Le comité d'attribution procédera à la cotation suivante selon les critères repris ci-dessus, comme suit :
1 = 3 points
2 = 2 points
3 = 1 points
4 = 1 point
5 = 1 point

Article 2 : D'approuver le règlement d'attribution et rétrocession financière pour l'installation de jeunes ménages dite « Tremplin » dans les appartements rue Bois des Moines n°9, boites 1, 3, 4, 5, tel que révisé et repris en annexe.

FAIT EN SEANCE PUBLIQUE DATE QUE DESSUS :
PAR LE CONSEIL :

Le Directeur général,
(s)J-Y.BROUET

Le Président,
(s)M.CAPRASSE

POUR EXPEDITION CONFORME :

Le Directeur général,
JY BROUET

Le Bourgmestre,
M.CAPRASSE

Logements de la Justice de Paix :

1. Règlement d'attribution des 4 logements « Tremplin » ;
2. Règlement d'attribution du logement PMR ;
3. Désignation du comité d'attribution ;
4. ROI / Charte logement « Tremplin » ;

1. Règlement d'attribution et rétrocession financière pour l'installation de jeunes ménages dite « Tremplin » :

Section I : **Objet** :

ART.01. Les logements visés sont situés sis rue Bois des Moines, n°9, Btes 1, 3, 4 et 5. Ils sont distribués au 2ème et 3ème étage et sont dotés d'une réserve (rangement) en extérieur. Les logements ont une surface nette de 78,57m² (01), 79,42 m² (03), 83,49 m² (04), 107,13 m² (05).

ART.02. Le logement PMR du 2ème étage est régi par un règlement d'attribution indépendant du présent règlement.

Section II : **Du comité d'attribution** :

ART.03. Les logements définis ci-dessus sont attribués par un « comité d'attribution » dont l'objectif est de favoriser l'installation et le maintien des jeunes ménages sur le territoire de la commune.

ART.04. Les membres du comité d'attribution sont au nombre de 8 et répartis comme suit : le Bourgmestre (membre de droit), 1 échevin, 1 conseiller de la majorité, 1 conseiller de la minorité, 1 conseiller de l'action sociale, 1 membre de la CCATM, 1 membre de la CCCA et la Présidente du CPAS.

ART.05. Le comité d'attribution désigne un président qui anime les réunions. Un agent administratif rédige les procès-verbaux de chaque réunion du comité d'attribution.

ART.06. A l'invitation de son président ou de 3 de ses membres, le comité d'attribution se réunit au moins 2 fois par an et chaque fois que les circonstances le requièrent afin d'examiner les candidatures répondant aux conditions d'accès et de les classer en fonction des critères et priorités définis par le présent règlement.

ART.07. Le comité d'attribution délibère à la majorité des membres présents, pour autant qu'au moins deux tiers de ses membres soient réunis. Il reçoit les preneurs et leur font signer la « charte du logement Tremplin » tout en leur précisant à nouveau la philosophie poursuivie par cette offre de logement.

ART.08. Le comité d'attribution est intégralement renouvelé dans l'année qui suit les élections communales. La perte du mandat de conseiller communal ou de l'action sociale, la démission de la CCATM ou de la CCCA, emporte la démission de plein droit de la qualité de membre du comité d'attribution.

Section III : **Des critères d'attribution** :

ART.09. Les logements communaux sont attribués après examen des dossiers introduits par les candidats locataires, à l'issue d'un délai d'au moins 30 jours après la publication de l'offre de location dans les vecteurs de communication communaux qui sont : ou le site Web, ou le Face Book, ou le bulletin communal.

ART.10 Les dossiers de candidatures sont introduits par dépôt à l'Administration communale contre accusé de réception ou par pli recommandé adressé au président du comité d'attribution.

ART.11. Pour être admissibles, les candidats locataires doivent remplir les conditions suivantes :

1. Etre mariés ou vivre maritalement ; le comité d'attribution pourra toutefois examiner les candidatures émanant d'une personne seule avec enfant(s) ;
2. Etre âgé entre 18 et 35 ans ;
3. Etre de bonne conduite, vie et mœurs et fournir le certificat qui l'atteste
4. Ne pas être, ni l'un ni l'autre des conjoints, pleinement propriétaire ou usufruitier d'un autre logement, sauf si ce logement est exproprié, réputé insalubre non améliorable ou occupé par un autre usufruitier.

Après examen de son dossier, chaque candidat locataire est informé de sa recevabilité et, le cas échéant, des motifs de son irrecevabilité. En cas de dossier incomplet, le candidat locataire est invité à le compléter.

ART.12. Le classement des candidatures admissibles est effectué dans l'ordre des critères suivants pour au moins un des deux conjoints :

1. Avoir son lieu habituel de travail ou le siège social de son entreprise au sein de la commune de Houffalize ou dans un rayon de 50 km autour de la commune de Houffalize et fournir une fiche de paie qui l'atteste ;
2. Avoir ses attaches familiales (parenté jusqu'au 2ème degré) dans la commune de Houffalize
3. Avoir un ou plusieurs enfants à charge.
4. Être domicilié depuis 10 ans au sein de la commune de Houffalize ;
5. Avoir été domicilié dans la commune de Houffalize au moins 15 ans auparavant ;

Le comité d'attribution procédera à la cotation suivante selon les critères repris ci-dessus, comme suit :
1 = 3 points
2 = 2 points
3 = 1 points
4 = 1 point
5 = 1 point

ART.13. Au moins une fois par an, le comité d'attribution informe les candidats locataires de leur ordre de priorité respectif. Il les invite également à signifier le maintien ou le désistement de leur candidature dans le délai raisonnable (maximum 6 mois) qu'il détermine, ainsi que les éventuelles modifications intervenues dans les éléments constitutifs de leur dossier.

ART.14. En cas de vacance de logement, le comité d'attribution s'assure que les candidatures prioritaires déposées avant la publication de l'offre de location ne sont pas devenues caduques et que leurs critères d'attribution sont toujours remplis. Après cette vérification et éventuelle modification du classement en conséquence, le comité d'attribution propose au Conseil communal d'attribuer le logement vacant suivant l'ordre de priorité établi.

Les candidatures non retenues lors de l'attribution seront intégrées dans une « réserve de locataires ».

Section IV : **Des conditions d'occupation** :

ART.15. L'occupation des logements communaux est régie par un contrat de bail conclu selon le modèle approuvé par le Conseil communal, ainsi que par le présent règlement adopté par le Conseil communal.

ART.16. Le bail des logements communaux est conclu pour une durée de 6 ans et renouvelable 1 fois 3 ans si les locataires apportent la preuve, étudiée par le Collège communal, qu'ils pourront devenir propriétaire ou débuter une nouvelle construction sur le territoire communal de Houffalize dans le délai supplémentaire accepté par le Collège communal.

ART.17. Les logements communaux sont loués à l'usage d'habitation exclusivement et affectés à la résidence principale (domiciliation) du (des) locataires.

ART.18. Sous réserve de l'indexation prévue par la loi (indice de départ = indice du mois précédent la conclusion du loyer, indice = indice des prix à la consommation), le loyer mensuel des logements communaux est fixé au montant de 650€ par mois hors charge.

Une caution représentant 2 mois de loyer sera perçue au moment de la signature du contrat de bail.

Un état des lieux contradictoire sera dressé avant l'entrée et à la sortie du locataire.

Section V : **De la rétrocession à l'installation** :

ART.19. Les loyers des logements communaux sont mis en réserve sur un fonds destiné à la politique communale en matière de logement. Cette réserve est utilisée pour le versement de la rétrocession visée à l'ART.20., ainsi que pour l'entretien et l'agrandissement du patrimoine privé à l'usage d'habitation sur la commune de Houffalize.

ART.20. Le locataire d'un logement communal se verra octroyer une rétrocession de ses loyers s'il construit ou acquiert une habitation sur le territoire de la commune de Houffalize au prorata du nombre de mois effectivement perçus par l'administration communale de Houffalize, à condition de se domicilier dans le nouveau bien (acquis ou construit) endéans un délai de 24 mois, après la fin du bail visé à l'article 16.

ART.21. La rétrocession visée à l'ART.20. est égale à 40 % des loyers versés par le preneur pendant la durée d'occupation, sans qu'aucun intérêt ne soit dû sur cette somme. Elle est accordée par le Conseil communal sur proposition du comité d'attribution.

Section VI : **Des dispositions finales** :

ART.22. Le comité d'attribution peut proposer au Conseil communal des modifications au présent règlement à la lumière de son application pratique.

ART.23. En dehors des missions attribuées au comité d'attribution par le présent règlement, le Collège échevinal est seul compétent pour représenter la Commune de Houffalize en sa qualité de propriétaire des logements communaux.
Dans cette mesure, le Collège communal règle tout ce qui concerne la gestion courante de ces logements, notamment en termes de contrat de bail, provision ou garantie, états des lieux, paiements des loyers, répartition des charges, etc.

ART.24. Le présent règlement entre en vigueur le jour de la désignation des membres du comité d'attribution.