

SEANCE PUBLIQUE DU 24 NOVEMBRE 2021

Présents : Monsieur Benoît DISPA, Député-Bourgmestre-Président  
Mesdames, Messieurs Laurence DOOMS, Gauthier de SAUVAGE VERCOUR, Gauthier  
le BUSSY, Jeannine DENIS, Emmanuel DELSAUTE, Echevins  
Madame Isabelle GROESSENS, Présidente du C.P.A.S.  
Mesdames, Messieurs Jacques ROUSSEAU, Philippe CRÊVECOEUR, Philippe GREVISSE,  
~~Alain GODA~~, Max MATERNE, Jérôme HAUBRUGE, Santos LEKEU-HINOSTROZA, ~~Emilie~~  
~~LEVÉQUE~~, Rizio PARETE, Marie-Paule LENGELÉ, Valérie HAUTOT, Andy ROGGE,  
~~Laurence NAZÉ~~, Sylvie CONOBERT, Véronique MOUTON, Olivier LEPAGE, ~~Patrick~~  
~~DAICHE~~, ~~Isabelle DELESTINNE VANDY~~, Fabrice ADAM, Frédéric DAVISTER, Carlo  
MENDOLA, Chantal CHAPUT, Conseillers communaux  
Madame Vinciane MONTARIOL, Directrice générale

Logement- Règlement relatif à l'octroi d'une prime communale pour l'insertion d'un logement dans le circuit locatif social- Approbation

-1.778.5

Le Conseil communal,

Vu les articles 10, 23 de la Constitution belge consacré aux droits relatifs à la dignité humaine et à l'égalité entre les différents citoyens ;

Vu l'article 187§1er du code wallon du logement et de l'habitat durable ;

Vu les articles L1122-30, L1122-32, L1123-23 2°, L1124-40 §1-3° & 4°, L1133-1, L1133-2, L3121-1 et L3331-1 à 8 du code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu la déclaration 2018-2024 de politique communale du logement déterminant les objectifs et les principales actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent approuvée en séance du 11 septembre 2019 ;

Considérant la volonté de la Ville d'augmenter l'offre de logements de qualité et à destination des personnes plus fragilisées ;

Considérant que la demande d'accès à des logements à loyer raisonnable est en croissance constante mais que l'offre de logement sur le marché locatif privé ou public via la société de logement de service public (SLSP- Cité des Couteliers à Gembloux) ne répond pas à cette demande et à cette croissance ;

Considérant que la SLSP, ne peut garantir à elle seule, la mise à disposition et le maintien d'un taux minimum de logements destinés aux personnes fragilisées sur le territoire gembloutois ;

Considérant que la Ville de Gembloux a confié de nombreux biens à la SLSP pour permettre la création de logements d'utilité publique et ne possède plus de réserves foncières ;

Considérant que la Ville de Gembloux a repris une politique acquisitive dans une perspective de rénovation urbaine (aménagement d'espaces publics, création de cellules commerciales, volonté de favoriser le logement moyen en centre-ville, etc) ;

Considérant qu'au regard de la pression foncière constatée à Gembloux et du nombre de projets de construction de logements privés, il convient de se doter d'outils complémentaires pour éviter une baisse tendancielle du taux de logements d'utilité publique ;

Considérant la décision du Conseil communal du 22 mai 2019 d'adhérer à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) Gembloux-Fosses ;

Considérant qu'il convient de faire mieux connaître l'AIS et de la soutenir ;

Considérant que la Ville de Gembloux est consciente que la prise en gestion d'un bien immobilier offre des avantages (avantages fiscaux, garantie de la perception du loyer, gestion locative, gestion de l'entretien, etc) mais qu'elle génère a contrario un manque à gagner pour les propriétaires en raison d'un loyer inférieur à la moyenne exigée dans le marché locatif privé ;

Considérant qu'il convient de favoriser les démarches visant à soutenir financièrement les propriétaires qui consentent volontairement à mettre des logements dans le circuit locatif social afin d'augmenter le nombre de logements publics de qualité sur le territoire de Gembloux ;

Considérant que l'appui des pouvoirs publics, et notamment des pouvoirs publics locaux, est primordial dans ce secteur ;

Considérant que la Ville de Gembloux souhaite mettre en place l'octroi d'une prime communale en vue de favoriser la mise à disposition de logements pour personnes à faibles revenus sur son territoire ;

Considérant que cette prime est calculée, de manière à compenser, dans la limite des capacités financières de la Ville, une partie de la perte de revenu locatif mensuel en différenciant la mise à disposition d'une maison, d'un appartement ou d'un studio ;

Considérant que la prime annuelle proposée peut être obtenue pour les cinq premières années du bail de 9 ans contracté avec l'AIS ;

Considérant qu'il convient d'assurer aux propriétaires concernés un soutien pérenne dans le temps et que le présent règlement concerne la période 2021-2025 ;

Considérant qu'il conviendra néanmoins d'évaluer annuellement la pertinence du dispositif, les ajustements nécessaires et la charge financière pour la collectivité ;

Considérant qu'au travers du mécanisme de charge d'urbanisme imposée dans les projets immobiliers importants, le Collège communal a obtenu la mise à disposition de l'AIS de logements neufs, performants au niveau PEB ;

Considérant que les logements mis à disposition de l'AIS au travers du mécanisme de la charge d'urbanisme ne font pas l'objet du soutien visé par le présent règlement ;

Considérant que le crédit budgétaire (6.000 €) permettant cette dépense sera inscrit à l'article budgétaire 923/331-01 du budget ordinaire 2022 ;

Considérant la communication du dossier au Directeur financier faite en date du 11 octobre 2021

conformément à l'article L 1124-40§ 1,3° et 4° du code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Considérant l'avis de légalité du Directeur financier, positif avec remarques en date du 19 octobre 2021 ;

**DECIDE, par 20 voix pour et 4 voix contre (MR) :**

**Article 1er** : d'approuver le règlement relatif à la prime communale pour l'insertion d'un logement dans le circuit locatif social libellée comme suit :

*"Article 1 : Objet et champ d'application*

Aux conditions fixées par le présent règlement, la Ville de Gembloux alloue, dans les limites des crédits disponibles, pour les exercices 2021 à 2025 inclus, une prime annuelle à tout propriétaire privé, pour tout logement situé sur le territoire de la Ville de GEMBLOUX, qu'il consent à intégrer ou maintenir, pour la durée exigée, dans le circuit locatif social situé sur le territoire de la Ville de GEMBLOUX par un contrat de prise en gestion.

Les opérateurs immobiliers tels que définis ci-après ne pourront solliciter la prime.

Sont exclus du champ d'application du présent règlement tout logement pris en gestion suite à une charge d'urbanisme, non couverts par permis d'urbanisme ou par permis de location (lorsque le logement y est soumis).

*Article 2 : Lexique*

Pour l'application du présent règlement, il y a lieu d'entendre par :

- a) Propriétaire privé : toute personne physique ou morale ayant un droit de propriété sur le bien concerné. Les opérateurs immobiliers ne sont pas repris dans cette définition.
- b) Logement : maison, appartement ou studio, situé sur le territoire de la Ville de Gembloux, répondant aux conditions de sécurité, salubrité et habitabilité fixées par toutes les dispositions régionales applicables en matière de logement et destiné à héberger un seul ménage. Le logement doit être conforme à la réglementation, notamment en matière urbanistique ou de logement.
- c) Maison : bâtiment servant d'habitation unique.
- d) Appartement : unité d'habitation, comportant un certain nombre de pièce et qui n'occupe qu'une partie d'un immeuble.
- e) Studio : logement constitué d'une seule pièce multifonctionnelle qui fait office à la fois de séjour, chambre, cuisine, avec une salle de bain et wc séparés.
- f) Opérateur immobilier : un pouvoir local, une régie communale autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale ou le centre public d'action sociale ;
- g) Année de référence : année qui précède l'année de l'octroi de la prime.
- h) Formulaire de demande : formulaire disponible sur le site internet de la Ville dans la rubrique Service logement ou sur demande au service logement de la Ville de Gembloux.

*Article 3 : Montant de la prime et critères d'attribution de la prime :*

*Article 3.1* Le montant de la prime annuelle dépend du type de logement proposé et est fixé comme suit :

- a) pour une maison : 600 €
- b) pour un appartement : 480 €

c) pour un studio : 240 €

*Article 3.2 La prime sera octroyée :*

- a) annuellement,
- b) pour les biens objet d'un contrat de prise en gestion au cours de l'année de référence,
- c) pour les biens mis en gestion pour une durée minimum de 9 ans,
- d) au prorata du nombre de mois de prise en gestion par l'AIS au cours de l'année de référence à dater de la première occupation effective. Les mois pris en considération doivent être complets, c'est-à-dire du premier jour au dernier jour du mois, les mois entamés ou non terminés ne seront pas pris en compte.
- e) le logement doit avoir été intégré ou maintenu dans le circuit locatif social au cours de l'année de référence.

*Article 4 : Procédure de demande, d'octroi et de contrôle*

L'AIS enverra, au service Logement, au plus tard le dernier jour du mois de février de l'année pour laquelle la prime est attribuée, un courrier accompagné, pour chaque propriétaire demandeur de la prime :

- a) du formulaire de demande de prime disponible sur le site de la Ville de Gembloux daté et signé par le demandeur de la prime,
- b) de la copie du titre de propriété,
- c) de la copie de la convention conclue avec l'AIS,
- d) d'un tableau reprenant les dates de commencement, de fin pour les logements placés ou maintenus dans le circuit locatif social,
- e) de la preuve de la labellisation du logement par la Région Wallonne.

Après examen de l'ensemble des pièces et sur la décision d'attribution du Collège communal, la liquidation de la prime interviendra au plus tard le 31 mars de l'année de la demande de prime.

*Article 5 : Obligation et modalité de remboursement de la prime perçue*

Sauf circonstances exceptionnelles, dûment motivées et ayant fait l'objet d'une demande écrite auprès du Collège communal et d'une décision du Collège communal, en cas de rupture dans les 3 ans de la signature de la convention initiale de 9 ans entre le propriétaire et l'AIS, constatée par le Collège communal au moyen du fichier communiqué par l'AIS, la prime devra entièrement être remboursée à la Ville.

Un courrier sera transmis au propriétaire avertissant qu'un constat de non-respect des conditions d'octroi de la prime a été dressé par le Collège communal et qu'un remboursement devra être réalisé.

Le propriétaire aura trois mois à dater de l'envoi du courrier, regroupant le constat et la demande de remboursement, pour effectuer le remboursement.

*Article 6 : Entrée en vigueur du règlement et transmission*

Le présent règlement entrera en vigueur le jour de l'accomplissement des formalités de la publication faites conformément aux articles L1133-1 à 3 du code de la démocratie locale et de la décentralisation.

Une expédition de la présente sera transmise dans les 48 heures au Collège provincial ; une expédition en sera également transmise au greffe du tribunal de première instance et à celui du tribunal de police, de même qu'au service du Bulletin provincial, en application de l'article L1122-32 du code de la démocratie locale et de la décentralisation."

**Article 2** : de charger le Collège communal de la mise en oeuvre de ladite prime.

**Article 3** : de transmettre une expédition conforme de la présente délibération :

- à l'Agence Immobilière Sociale "Gestion Logements des Cantons de GEMBLOUX-FOSSES",
- aux services Finances et Communication de la Ville.

En séance à l'Hôtel de Ville date que dessus.

Par le Conseil communal,

La Directrice générale  
Vinciane MONTARIOL

Le Président  
Benoît DISPA

Pour expédition conforme,

La Directrice générale,

Le Député-Bourgmestre,

Vinciane MONTARIOL

Benoît DISPA