

Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve

Règlement d'attribution des logements d'utilité publique (LUP) pour les ménages de catégorie 3 et de la ristourne pour l'installation des jeunes ménages

Article 1 : Les critères d'accès

1.1. En vue de se voir attribuer un logement d'utilité publique (LUP) pour les ménages de catégorie 3, les candidats doivent (cumulativement) :

1. Ne pas être propriétaire d'un logement ou usufruitier ;
2. Disposer de revenus annuels imposables qui se situent entre :

	Personne seule	Ménage
Pas d'enfant à charge	29.100,00 euros et 45.100,00 euros	36.400,00 euros et 54.500,00 euros
1 enfant à charge	31.800,00 euros et 47.800,00 euros	39.100,00 euros et 57.200,00 euros
2 enfants à charge	34.500,00 euros et 50.500,00 euros	41.800,00 euros et 59.900,00 euros

1.2. Pour ce type de logement, une priorité est accordée :

1. Aux jeunes de moins de 35 ans issus de l'entité du logement (2 ans sur le territoire de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve) ;
2. Aux jeunes de moins de 35 ans issus de la Province du logement (15 ans sur le territoire de la Province du Brabant wallon) ;
3. Aux personnes de l'entité du logement sans limite d'âge (5 ans sur le territoire de la Ville).

Article 2 : Introduction des demandes

2.1. Les candidats-locataires intéressés introduiront un dossier de candidature auprès du Collège communal sis à 1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve, avenue des Combattants, 35, qui la transmettra ensuite au service Juridique/Logement.

2.2. Le service Juridique/Logement analysera si la demande correspond aux critères d'accès susmentionnés.

2.3. Dans l'affirmative, le Collège communal attribuera aux candidats locataires un numéro d'ordre de priorité.

2.4. Toute correspondance sera adressée au Collège communal.

Article 3 : Attribution d'un logement

3.1. Les logements sont attribués par le Collège communal.

3.2. Le Collège communal propose au candidat-locataire venant en ordre utile un logement proportionné à la composition du ménage en concordance avec l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la

Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public par lequel un logement proportionné est défini comme suit :

1. Le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer un logement 2 chambres.
 2. Il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtiendra une chambre supplémentaire.
 3. Le couple dont un des membres est reconnu handicapé par le SPF Sécurité sociale se verra attribuer deux chambres.
 4. L'enfant reconnu handicapé par le SPF Sécurité sociale aura toujours droit à une chambre supplémentaire.
 5. Deux enfants partageront la même chambre :
 - S'ils ont tous les deux moins de 10 ans.
 - Lorsque l'un d'entre eux a plus de 10 ans, s'ils sont de même sexe et pour autant qu'ils aient moins de 5 ans d'écart.
- 3.3. La priorité d'attribution d'un logement d'utilité publique pour les ménages de catégorie 3 se fera au ménage dont les revenus imposables globaux sont les plus faibles.
- 3.4. En cas de refus de la proposition d'attribution d'un logement, une candidature ne sera radiée qu'au terme du second refus successif.
- 3.5. À la suite du second refus successif, le candidat-locataire pourra solliciter du Collège communal une dérogation à cette radiation.
- 3.6. En cas de refus d'une 3ème proposition après dérogation à la radiation, la candidature sera définitivement radiée c'est-à-dire qu'aucune nouvelle demande ne pourra être introduite dans les 6 mois de la notification de la décision d'attribution.

Article 4 : Obligations incombant aux locataires

Les candidats devenus locataires devront :

1. Occuper personnellement le logement d'utilité publique pour les ménages de catégorie 3 qui leur aura été attribué ;
2. Etre domicilié(s) dans ledit logement d'utilité publique pour les ménages de catégorie 3, lequel est réservé exclusivement à l'habitation du locataire et de sa famille ;
3. Déposer une garantie locative équivalent à 2 mois de loyer tel que celui-ci aura été déterminé par le Collège communal ;
4. Accepter un état des lieux avant l'occupation des lieux, de même que lors de la sortie des lieux loués et ce, avant la restitution de la garantie ;
5. Le logement d'utilité publique pour les ménages de catégorie 3 mis en location ne pourra ni être cédé, ni être sous-loué.

Article 5 : Durée du bail

5.1. Le bail est conclu pour une durée de neuf années consécutives.

5.2. Le bail peut être résilié à tout moment par le Preneur pour autant qu'il respecte un préavis de 3 mois. En cas de résiliation dans les 3 premières années de la conclusion du contrat de bail, il sera redevable d'une indemnité équivalente à trois, deux ou un mois de loyer selon qu'il résilie le bail durant la première, deuxième ou troisième année du contrat.

Le bailleur pourra quant à lui résilier le contrat de bail au terme de chaque triennat moyennant un préavis de 6 mois.

5.3. Les modalités de préavis respecteront la législation en matière de bail de résidence principale.

5.4. A défaut d'un congé notifié dans le délai prévu à l'alinéa précédent, le bail sera prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, en ce compris le loyer, sans préjudice de l'indexation et des causes de révision.

Article 6 : Epargne logement

6.1. Le locataire se verra octroyer une ristourne communale fixée à 25 % des loyers versés les six dernières années, à condition d'acquérir pour lui-même un logement principal sur le territoire de la Ville et ce, durant la période pendant laquelle il est bénéficiaire du logement d'utilité publique pour les ménages de catégorie 3.

6.2. La ristourne communale ne pourra être obtenue si le logement provient d'une succession, d'un don ou d'un legs.

6.3. La prime est accordée sur production d'un acte notarié d'acquisition ou d'un permis d'urbanisme.

6.4. La prime sera liquidée dans les deux mois de la passation de l'acte ou du début des travaux.

6.5. Le(s) bénéficiaire(s) de la prime devra(ont) être domicilié(s) dans le bien acquis ou construit.

6.6. Le(s) bénéficiaire(s) de la prime s'engage(nt) à ne pas vendre ni louer le bien ainsi acquis ou construit au cours de dix années qui suivent l'octroi de ladite prime.

6.3. Dans le cas de revente ou de location du bien acquis, le(s) bénéficiaire(s) de la prime devra(ont) rembourser autant de dixièmes de prime qu'il reste à courir avant l'échéance des dix ans précités.

Article 7 : Des loyers

7.1. Le loyer mensuel de base (loyer indexé au 31/12/2020 – indice santé 2005 : 150,98) pour chaque appartement est le suivant :

39/101	552,00 euros	45/101	577,00 euros	51/001	550,00 euros
39/102	518,00 euros	45/102	590,00 euros	53/101	568,00 euros
39/103	561,00 euros	45/103	601,00 euros	53/201	498,00 euros
39/201	550,00 euros	45/201	580,00 euros	53/202	436,00 euros

39/202	562,00 euros	45/202	566,00 euros	53/301	457,00 euros
39/203	568,00 euros	45/203	541,00 euros		
39/301	589,00 euros	45/301	550,00 euros		
39/302	570,00 euros	45/302	538,00 euros		
39/303	574,00 euros	45/303	568,00 euros		
39/401	507,00 euros	45/401	507,00 euros		
39/402	446,00 euros	45/402	440,00 euros		
39/403	439,00 euros				

7.2. À la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, le loyer est indexé, à la demande écrite du bailleur, pour autant que le bail soit enregistré.

7.3. Le loyer indexé est égal à :

loyer de base x nouvel indice

indice de départ

7.4. Le loyer de base est le loyer fixé par le contrat de bail.

7.5. Le nouvel indice est l'indice santé du mois qui précède celui de la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

7.6. L'indice de départ est l'indice santé du mois qui précède celui de la signature du bail.

Article 8 : Des relations locataires/propriétaires

8.1. L'application du présent règlement est préalable à la conclusion des baux à intervenir entre les locataires et la Ville, propriétaire du bâtiment.

8.2. L'application de ce règlement relève de la compétence exclusive du Collège communal.

8.3. Lorsque le Collège communal aura attribué les logements d'utilité publique pour les ménages de catégorie 3 selon les critères ci-dessus exposés, chaque candidat devenu locataire sera titulaire d'un bail à loyer auquel la législation en la matière s'appliquera.

8.4. Tout litige lié au bail relèvera de la compétence des tribunaux de l'Arrondissement judiciaire du Brabant wallon.

Article 9 : Publication - Entrée en vigueur du règlement

Le présent règlement entre en vigueur le jour de sa publication.