



COMMUNE DE  
**WALHAIN**

## Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

*Séance du 25 janvier 2021*

MM. Mélanie HAUBRUGE, Xavier DUBOIS, Jean-Marie GILLET ; Serge-Francis SPRIMONT ; Vincent EYLENBOSCH ; Isabelle VAN BAVEL-DE COCQ, Agnès NAMUROIS, André LENGELE ; Laurence SMETS ; Philippe MARTIN ; Nicole THOMAS-SCHLEICH ; Isabelle DENEUF-GOMAND ; Olivier PETRONIN ; Didier HAYET ; Francine KEKENBOSCH-VANLIERDE ; Bernadette VANDENBOSCH ; Ria BREYNE ; Nadia LEMAIRE ; Jean-Paul DELFORGE, Christophe LEGAST,	Présidente du Conseil, Bourgmestre,  Echevins, Présidente du CPAS,     Membres, Secrétaire.
--	---

**3<sup>ème</sup> objet : LOGEMENT : Règlement relatif à l'octroi d'une prime à l'acquisition de logements par les jeunes walhinois sur le territoire communal – Approbation.**

Le Conseil communal en séance publique,

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Vu le Code wallon du logement et de l'habitat durable ;

Vu la délibération du Conseil provincial du Brabant wallon en sa séance du 23 octobre 2014 portant approbation du règlement relatif à la prime à la cohésion territoriale ;

Vu la délibération du Conseil communal en sa séance du 28 janvier 2019 portant approbation du règlement relatif à l'octroi d'une prime complémentaire à la cohésion territoriale pour l'acquisition d'un logement par les jeunes walhinois sur le territoire communal ;

Vu la délibération du Conseil communal en sa séance du 26 octobre 2020 portant approbation de la modification du règlement relatif à l'octroi d'une prime complémentaire à la cohésion territoriale pour l'acquisition d'un logement par les jeunes walhinois sur le territoire communal ;

Vu la délibération du Conseil provincial du Brabant wallon en sa séance du 17 décembre 2020 portant abrogation du règlement relatif à la prime à la cohésion territoriale ;

Vu le courriel du 18 décembre 2020 du Collège provincial du Brabant wallon confirmant la suppression de la prime provinciale à la cohésion territoriale à partir de l'exercice 2021 ;

Vu l'avis facultatif de la Directrice financière Carole Louis daté du 11 janvier 2021 sur base du dossier qui lui a été transmis le 7 janvier 2021, conformément à l'article L1124-40, § 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ;

Considérant que les prix du marché immobilier sont particulièrement élevés en Brabant wallon et que le territoire de Walhain n'échappe pas à cette tendance, en croissance constante ;

Considérant que ces prix élevés obligent souvent les jeunes walhinois à quitter le territoire communal pour s'établir en dehors du Brabant wallon ;

Considérant que, pour contrer ce phénomène, il convient d'encourager les jeunes habitants de Walhain qui le souhaitent à y rester, en favorisant leur accès à la propriété sur le territoire communal par le biais d'une prime communale à l'acquisition d'un logement ;

Considérant qu'afin de simplifier l'octroi de cette prime et le contrôle du maintien des conditions de son bénéfice, cette prime communale était jusqu'à présent calquée sur la prime provinciale à la cohésion territoriale pour y être complémentaire et en doubler le montant ;

Considérant que, suivant la délibération du 17 décembre 2020 susvisée, la Province du Brabant wallon a cependant décidé de supprimer cette prime à la cohésion territoriale à partir de l'exercice 2021 en raison de la réforme régionale visant à transférer des communes vers les provinces une partie significative du financement des services de secours ;

Considérant néanmoins que les demandes de prime provinciale introduites jusqu'au 31 décembre 2020 seront encore traitées par la Province et que les primes provinciales accordées continueront à être honorées durant les 3 ans de leur validité ;

Considérant qu'il convient dès lors d'adapter le règlement communal en la matière afin d'y inclure les conditions d'octroi de la désormais ancienne prime provinciale ;

Considérant les conditions d'octroi strictement liées à la prime communale, telles que prévues au règlement approuvé par la délibération du 26 octobre 2020 susvisée, restent par ailleurs inchangées ;

Considérant qu'il reviendra ensuite à l'Administration communale de prendre en charge la vérification des conditions d'octroi antérieurement assurée par la Province, ainsi que la gestion des divers actes administratifs relatifs au suivi des dossiers des futures demandes de prime ;

Considérant que les crédits appropriés sont inscrits à l'article 922/33101 du service ordinaire du budget communal pour l'exercice 2021 ;

Entendu l'exposé de M. l'Echevin Jean-Marie Gillet, chargé du Logement ;

Sur proposition du Collège communal ;

Après en avoir délibéré ;

Statuant à l'unanimité des Membres présents ;

#### **DECIDE :**

- 1° D'approuver le règlement ci-annexé relatif à l'octroi d'une prime à l'acquisition de logements par les jeunes walhinois sur le territoire communal.
- 2° De transmettre copie de la présente délibération à la Province du Brabant wallon.

\* \* \*

### ***Règlement relatif à l'octroi d'une prime à l'acquisition de logements par les jeunes walhinois sur le territoire communal***

#### **Chapitre I – Dispositions générales**

**Article 1<sup>er</sup>** - Dans le but de favoriser l'accès à la propriété sur le territoire de Walhain par les jeunes qui en sont originaires, y ont été attachés ou y sont attachés de manière durable et tangible, il est alloué une aide financière contribuant à la réduction de la charge du crédit hypothécaire dans la limite des crédits budgétaires disponibles.

**Article 2** - Pour l'application du présent règlement, on entend par :

- *Prime à la cohésion territoriale* : prime octroyée par la Commune de Walhain en vue de permettre à une population jeune de s'implanter durablement sur son territoire, en favorisant sa domiciliation dans un logement pérenne sur la Commune.
- *Habiter* : être inscrit à une adresse au registre de la population.
- *Logement* : habitation permanente implantée sur le territoire de Walhain dont la valeur vénale en vente forcée estimée par un architecte, un expert immobilier ou un notaire ne dépasse pas 325.000 € et à laquelle est rattaché un revenu cadastral. Ce montant est adapté au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction de l'index ABEX du mois de novembre de l'année précédant l'adaptation. L'indice de base est celui de novembre 2020, soit 858. La valeur vénale en vente forcée maximale applicable est celle de l'année de la signature de l'acte de prêt.
- *Le bénéficiaire* : la ou les personnes qui contracte(nt) un emprunt hypothécaire en premier rang pour la construction ou l'achat éventuellement combiné à la rénovation d'un logement dont elle(s) devien(nent)t plein(s) propriétaire(s). Ce ou ces bénéficiaires peuvent être isolés, conjoints ou cohabitants.

- *Organisme de crédit* : toute entreprise hypothécaire à laquelle l'Autorité des Services et Marchés Financiers a accordé l'inscription en application de l'article 43 de la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire.

**Article 3** - La prime communale est octroyée à toute personne ayant une attache avec la Commune de Walhain, qui acquiert un premier logement sur le territoire communal aux conditions d'octroi fixées dans le présent règlement et dans la limite des crédits budgétaires disponibles.

## **Chapitre II – Conditions d'octroi**

**Article 4 - § 1<sup>er</sup>.** Pour pouvoir bénéficier de la prime communale, le demandeur doit contracter un prêt hypothécaire d'au moins 25.000 € auprès d'un organisme de crédit pour l'acquisition de la propriété d'un logement sur le territoire de Walhain en vue de s'y domicilier durablement.

Le prêt doit être remboursable par mensualités et avoir une durée minimale de 15 ans.

**§ 2.** Le bénéficiaire doit être âgé de moins de 37 ans au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant la date de la signature de l'acte authentique de prêt. En cas de pluralité d'emprunteurs, il est tenu compte de l'âge moyen qui ne peut excéder 37 ans et aucune des personnes ne peut avoir plus de 45 ans.

A la date de la signature de l'acte de prêt, au moins l'un des bénéficiaires doit en outre satisfaire à au minimum l'une des conditions suivantes :

- 1) Avoir habité sur le territoire de Walhain pendant une période cumulée de minimum 5 ans ;
- 2) Avoir un parent au 1<sup>er</sup> ou 2<sup>ème</sup> degré qui réside sur le territoire de Walhain de façon ininterrompue depuis 10 ans au moment de l'introduction de la demande.

**§ 3.** Le bénéficiaire ne peut pas avoir la jouissance en pleine propriété ou en usufruit :

- de la totalité d'un autre bien immeuble
- ou d'une (de) quote-part(s) d'un(d') autre(s) bien(s) immeuble(s) à la(aux)quelle(s) correspond un revenu cadastral non indexé supérieur à 372,50 €. Lorsque le ou les emprunteurs ont 3 ou 4, 5 ou 6, 7 ou plus d'enfants à charge, le montant du revenu cadastral visé au présent paragraphe est respectivement porté à 422,50 €, 472,50 € ou 522,50 €.

Dans chacune de ces hypothèses, il n'est pas tenu compte des terrains non urbanisables au plan de secteur ou selon un plan communal.

**§ 4.** La présente aide ne peut être consentie qu'une seule fois au bénéficiaire d'une prime à la cohésion territoriale.

**§ 5.** Pendant une période de 5 ans courant à partir du versement de la première prime à la cohésion territoriale, le bénéficiaire est tenu de respecter les conditions suivantes :

- 1) Occuper, en qualité de propriétaire et à titre de résidence principale, le logement objet du prêt et l'affecter en ordre principal à l'habitation. A cet effet, il doit justifier chaque année de sa domiciliation dans celui-ci.
- 2) Ne pas affecter directement ou indirectement l'immeuble au secteur « horeca », à un commerce ou à l'exercice d'une profession sauf si les locaux inhérents à l'exercice de ce commerce ou de cette profession ont une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup>.
- 3) Ne pas donner l'immeuble en location en tout ou en partie.

**§ 6.** Le non-respect des présentes dispositions entraîne l'arrêt du bénéfice de la prime. Celui-ci reste acquis pour les sommes déjà versées, sauf cas de fraude soumis à l'appréciation du Collège communal. En cas de séparation des bénéficiaires, le bénéfice de la prime communale est maintenu pour le conjoint / cohabitant qui continue à élire domicile principal dans le logement objet du prêt.

## **Chapitre III – Intervention communale**

**Article 5** - Le montant de la prime communale est fixé à 1 € par mois et par tranche d'emprunt d'un montant de 1.000 €. Le plafond de l'intervention mensuelle est fixé à 100 €.

**Article 6** - Les demandes seront traitées dans l'ordre chronologique de l'introduction du dossier dès lors que celui-ci est considéré comme complet en regard des conditions visées aux articles 4 et 10.

**Article 7** - La prime communale sera liquidée de façon annuelle à partir de la date de l'acceptation de la prime par les autorités communales.

A cette fin, le bénéficiaire est tenu de transmettre à l'Administration communale, au terme de chaque année d'octroi de la prime communale, la preuve de remboursement du crédit auquel la prime est liée par l'envoi d'une copie du document annuel délivré par la banque dans le cadre de l'obtention des déductions fiscales. L'octroi des primes suivantes est tributaire de la réception dudit document par l'Administration communale. Celle-ci se réserve en outre le droit de demander à tout moment la preuve du paiement des mensualités liées au prêt concerné.

**Article 8** - Le remboursement anticipé du prêt par le bénéficiaire qu'il soit volontaire ou forcé met fin à l'aide communale.

**Article 9** - Les demandeurs qui ne pourraient bénéficier de la prime en raison des limites budgétaires du crédit alloué à cette fin, seront prioritaires pour l'octroi de la prime lors de l'exercice suivant, pour autant que la prime soit maintenue.

#### **Chapitre IV – Introduction des demandes**

**Article 10** - La demande de prime à la cohésion territoriale doit être rédigée sur le formulaire ad hoc, être accompagnée des documents requis et être introduit par courrier postal dans un délai de 6 mois à dater de la signature de l'acte authentique de prêt à l'adresse suivante :

*Commune de Walhain - Service du Logement  
Place Communale, 1 - 1457 Walhain*

L'Administration communale en accuse réception sous 30 jours.

Dans l'hypothèse où la demande est introduite dans les délais dont question ci-dessus et que l'Administration constate qu'elle ne dispose pas de l'ensemble des documents requis, elle le notifie aux demandeurs dans l'accusé de réception. Afin de compléter leur dossier, les demandeurs disposent d'un délai supplémentaire de 30 jours courant à dater de l'accusé de réception. Cependant, si la date de l'accusé de réception est antérieure à la date limite d'introduction de la demande, du délai de 30 jours est soustrait le nombre de jours échus entre les deux dates.

L'introduction de la demande emporte acceptation de toutes les dispositions du présent règlement.

#### **Chapitre V – Dispositions finales**

**Article 11** - Sans préjudice à l'application des dispositions de l'article 4, le non-respect des dispositions du présent règlement par le bénéficiaire entraîne la perte du bénéfice de l'aide communale. Si la violation des dispositions précitées n'a pas été constatée immédiatement, le bénéficiaire doit rembourser à la Commune les sommes qui lui ont été versées indûment et ce, depuis la date à laquelle l'irrégularité a été commise.

Le Secrétaire,  
(s) Chr. LEGAST

Par ordonnance :  
Le Directeur général,



Christophe LEGAST

PAR LE CONSEIL,

Pour extrait conforme,



Le Bourgmestre,  
(S) X. DUBOIS

Le Bourgmestre,

Xavier DUBOIS

