



Règlement relatif à l'octroi d'une prime à la cohésion territoriale pour favoriser l'acquisition d'un logement par les jeunes Walhinois sur le territoire communal

CHAPITRE I – Dispositions générales

Article 1^{er} - Dans le but de favoriser l'accès à la propriété sur la Commune 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 la Commune 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^{er} 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 - Pour pouvoir bénéficier de la prime communale, le demandeur doit contracter un prêt hypothécaire d'au moins 25.000 EUR auprès d'un organisme de crédit pour l'acquisition de la propriété d'un logement sur la commune de Walhain en vue de s'y domicilier durablement.

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

Le bénéficiaire doit être âgé de moins de 37 ans au 1^{er} 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.

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 EUR. 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.

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 m².
3. ne pas donner l'immeuble en location en tout ou en partie.

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.

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

1. Avoir habité la Commune de Walhain pendant une période cumulée de minimum 5 ans ;
2. Avoir un parent au 1^{er} ou 2^{ème} degré qui réside dans la Commune de Walhain de façon ininterrompue depuis 10 ans au moment de l'introduction de la demande.

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

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. L'administration 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 :

**Administration Communale de Walhain
Service du logement
Place Communale, 1
1457 Walhain**

L'administration communale en accuse réception sous trente 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.