

CONSEIL COMMUNAL DU 23 SEPTEMBRE 2022

Complément à l'ordre du jour

La séance est prévue à 18 h30.

ORDRE DU JOUR

SEANCE PUBLIQUE

45 . Biens Communaux - Avis du Conseil communal - Programme relatif aux logements à loyer d'équilibre de la Ruche Chapelloise

Point en séance publique

BIENS COMMUNAUX

45 . Avis du Conseil communal - Programme relatif aux logements à loyer d'équilibre de la Ruche Chapelloise

Le Conseil communal prend connaissance du courrier de la Ruche Chapelloise du 19 août 2022 reçu le 23 août 2022 concernant le programme relatif aux logements à loyer d'équilibre.

Ce courrier précise que le Conseil d'administration de la Ruche Chapelloise a approuvé, en séance du 5 juillet 2022, la vision stratégique 2020-2025 de l'entreprise, qui prévoit notamment de poursuivre la diversification du patrimoine immobilier via le programme à l'équilibre.

Conformément à l'article 43 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 modifié par l'A.G.W. du 19 juillet 2012 :

"La société transmet, au plus tard le premier septembre de chaque année, à la Société wallonne, la liste des logements qu'elle propose d'inscrire dans le répertoire visé à l'article 42, accompagnée d'une note motivant le choix des logements, du montant du loyer de base qu'elle propose d'appliquer à chaque logement répertorié et de l'avis favorable de la commune sociétaire sur le territoire de laquelle sont situés les logements répertoriés.

Le montant du loyer de base est déterminé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune.

Le nombre de logements proposés ne peut dépasser, par année, le nombre de logements sociaux mis en vente dans la même commune."

Le Conseiller en logement précise qu'envoyer ce type de courrier 9 jours avant l'échéance est un peu court pour pouvoir réagir. Qu'il convient, dans une gestion de bonne collaboration de transmettre l'information à la Commune sociétaire dans la semaine qui suit le Conseil d'Administration de la Ruche Chapelloise du mois de mai afin que cela soit présenté au Conseil communal de juin.

la Commune doit donc remettre un avis sur les 269 logements sociaux en logements à loyer à l'équilibre sur l'ensemble du parc locatif, correspondant au nombre de logements vendus par la société au 31 décembre 2021.

Le Conseiller en logement dispose du listing des 269 logements sociaux à transformer en loyer à l'équilibre.

le Conseiller en logement propose au Conseil communal de remettre un avis favorable sur le nombre de logements sociaux à transformer en logement à loyer d'équilibre avec les loyers fixés par catégorie de logements en fonction des revenus annuels imposables :

- loyer de 450,00 € hors charges, revenus à partir de 21 600 €
- loyer de 550,00 € hors charges, revenus à partir de 26 400 €
- loyer de 650,00 € hors charges, revenus à partir de 31 200 €
- loyer de 750,00 € hors charges, revenus à partir de 36 000 €
- loyer de 795,00 € hors charges, revenus à partir de 38 160 €

Projet de décision :

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 06 septembre 2007 modifié par l'A.G.W. du 19 juillet 2012 organisant la location des logements gérés par la Société Wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, spécialement l'article 42 et suivants ;

Vu les articles du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation et plus particulièrement l'article L1123 ;

Vu le courrier du 19 août 2022 reçu le 23 août 2022 , par lequel la SCRL La Ruche Chapelloise invite le Collège communal à émettre l'avis prescrit par l'arrêté susmentionné ;

Vu la décision du Conseil d'Administration de la Ruche Chapelloise du 5 juillet 2022 portant sur la vision stratégique 2022-2030 - volet patrimoine immobilier ;

Vu la déclaration politique du Logement – Mandature 2018-2024 de l'Administration communale ;

Vu la délibération du Collège communal du 13 septembre 2022 ;

Vu la délibération du Collège communal du 20 septembre 2022 ;

Considérant que le Conseil communal prend connaissance du courrier de la Ruche Chapelloise du 19 août 2022 reçu le 23 août 2022 concernant le programme relatif aux logements à loyer d'équilibre ;

Considérant que le courrier précise que le Conseil d'administration de la Ruche Chapelloise a approuvé, en séance du 5 juillet 2022, la vision stratégique 2020-2025 de l'entreprise, qui prévoit notamment de poursuivre la diversification du patrimoine immobilier via le programme à l'équilibre ;

Considérant que pour rappel, conformément à l'article 43 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007 modifié par l'A.G.W. du 19 juillet 2012 :

"La société transmet, au plus tard le premier septembre de chaque année, à la Société wallonne, la liste des logements qu'elle propose d'inscrire dans le répertoire visé à l'article 42, accompagnée d'une note motivant le choix des logements, du montant du loyer de base qu'elle propose d'appliquer à chaque logement répertorié et de l'avis favorable de la commune sociétaire sur le territoire de laquelle sont situés les logements répertoriés.

Le montant du loyer de base est déterminé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune.

Le nombre de logements proposés ne peut dépasser, par année, le nombre de logements sociaux mis en vente dans la même commune." ;

Considérant que le Conseiller en logement précise qu'envoyer ce type de courrier 9 jours avant l'échéance est un peu court pour pouvoir réagir. Qu'il convient, dans une gestion de bonne collaboration de transmettre l'information à la Commune sociétaire dans la semaine qui suit le Conseil d'Administration de la Ruche Chapelloise du mois de mai afin que cela soit présenté au Conseil communal de juin ;

Considérant que la Commune doit donc remettre un avis sur les 269 logements sociaux en logements à loyer d'équilibre sur l'ensemble du parc locatif, correspondant au nombre de logements vendus par la société au 31 décembre 2021 ;

Considérant que le Conseiller en logement a reçu en date du 14 septembre 2022 le listing des 269 logements sociaux à transformer en loyer d'équilibre ;

Considérant que le Conseiller en logement propose au Conseil communal de remettre un avis favorable sur le nombre de logements sociaux à transformer en logements à loyer d'équilibre avec les loyers fixés par catégorie de logements en fonction des revenus annuels imposables :

- loyer de 450,00 € hors charges, revenus à partir de 21 600 €
- loyer de 550,00 € hors charges, revenus à partir de 26 400 €
- loyer de 650,00 € hors charges, revenus à partir de 31 200 €
- loyer de 750,00 € hors charges, revenus à partir de 36 000 €
- loyer de 795,00 € hors charges, revenus à partir de 38 160 €

Considérant que la proposition est en adéquation avec la décision antérieure du Collège communal et la nature des logements répertoriés et la philosophie générale du régime des logements à loyer d'équilibre ;

Considérant que le Collège communal a à chaque fois remis un avis favorable sur la demande de création de logements à loyer d'équilibre ;

Considérant que s'agissant d'une compétence du Conseil communal, il y a lieu que le Conseil communal remette un avis sur la présente demande ;

Considérant que La Ruche Chapelloise devait remettre pour le 1er septembre de l'année en cours la liste ainsi que l'avis favorable de la Commune, que la demande a été reçue en date du 23 août, que n'ayant pas de Conseil communal avant septembre, il n'est pas possible de pouvoir remettre un avis dans les délais, qu'il y a lieu de rappeler à la Ruche Chapelloise qu'afin de respecter les délais ;

Sur proposition du Collège communal du 20 septembre 2022 ;

Par ... voix pour, ... voix contre et ... abstention, **DECIDE** :

Article 1er : d'émettre un avis favorable sur la proposition formulée par la SCRL La Ruche Chapelloise en matière de logements à loyer d'équilibre.

Art 2 : de transmettre la présente délibération à la SCRL La Ruche Chapelloise lui permettant de rentrer son dossier de logements à loyer d'équilibre auprès de la SWL.