



**REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES
LOGEMENTS COMMUNAUX A LOYERS
MODERES
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE WATERLOO**

EN VIGUEUR A PARTIR DU 10 JANVIER 2024

SERVICE LOGEMENT

LOGEMENT@WATERLOO.BE – 02/352.99.10

1. LES CONDITIONS D'ADMISSION AUX LOGEMENTS COMMUNAUX A LOYERS MODERES

- 1.1 Critères de sélection
 - 1.1.1 Critère financier
 - A. Critère de ressources
 - B. Critère de revenus
 - 1.1.2 Critère de propriété
 - 1.1.3 Critère de résidence

2. INSCRIPTION

- 2.1 Comment s'inscrire ?
- 2.2 Renouvellement de l'inscription
- 2.3 Radiation de la candidature

3. TRAITEMENT DE LA CANDIDATURE

4. SUIVI DU DOSSIER

5. ATTRIBUTION

- 5.1 Comité d'attribution
- 5.2 Procédure d'attribution
- 5.3 Critères de priorité
 - 5.3.1 Date d'entrée du dossier complet
 - 5.3.2 Les revenus du candidat locataire
- 5.4 Dérogation

6. LE BAIL

- 6.1 Durée
- 6.2 Loyer

1. LES CONDITIONS D'ADMISSION AUX LOGEMENTS COMMUNAUX A LOYERS MODERES

Pour accéder à la location des logements, le « candidat locataire » doit répondre à 3 critères :

Par le terme « **candidat locataire** », il faut entendre, la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie, ayant ou non 1 ou plusieurs personnes à charge et qui concluent un contrat de bail avec la Commune de Waterloo.

On entend par candidat locataire « **Isolé** », une personne vivant seule.

Un candidat locataire « **Ménage** » est composé de minimum deux personnes, enfant(s) à charge compris.

Critères de sélection :

- Critère financier (ressources et revenus)
- Critère de propriété
- Critère de résidence

Tous ces critères doivent être rencontrés pour que le candidat locataire soit admis au classement par priorité.

1.1 Critères de sélection

1.1.1 Critère financier

Ce critère est analysé sur base des revenus imposables de l'année précédant la demande et sur base du salaire mensuel des 3 derniers mois.

Le candidat locataire doit avoir au moins 1/36 de ces revenus annuels imposables ou 1/3 de la moyenne des 3 dernières fiches de paie, correspondant au montant du loyer.

A - Critère de ressources

Pour s'inscrire comme « candidat locataire » à un logement, il faut être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique et ne pas dépasser les plafonds de revenus* imposables nets suivants :

Plafonds d'entrées minimaux :

- pour un candidat isolé : **20.000 €**
- pour un ménage avec un seul revenu : **25.000 €**
- pour un ménage avec plusieurs revenus : **30.000 €**

Plafonds d'entrées maximaux :

- pour un candidat isolé : **48.000 €**
- pour un ménage avec un seul revenu : **59.000 €**
- pour un ménage avec plusieurs revenus : **70.000 €**

Ces montants sont augmentés de **2.900 €** par enfant à charge (un enfant à charge reconnu handicapé = 2 enfants à charge).

* revenu = revenu annuel imposable global de l'année précédant la demande.

Pour un ménage, on entend par revenu annuel imposable global, l'ensemble des revenus du ménage.

Exception

Le critère de ressources n'est pas d'application pour les candidats locataires prouvant que l'année précédant leur demande ils étaient sous le statut d'étudiant.

Pour ce fait, ils doivent nous communiquer une copie de leur diplôme et/ou une attestation de fréquentation de l'établissement scolaire.

B - Critère de revenus

Pour répondre au critère, le candidat locataire doit pouvoir prouver qu'il perçoit des revenus équivalents à 3 fois le montant du loyer en fonction du logement adapté à sa structure familiale.

Justifications demandées :

- **Pour les employés** : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + fiches de paie des 3 mois précédant l'introduction de la candidature.
- **Pour les indépendants** : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + une attestation d'un comptable sur les revenus réels actuels et projetés pour l'année.
- **Pour les pensionnés** : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + un récapitulatif de pension et/ou un extrait de compte de l'Office national des pensions avec les montants mensuels perçus.
- **Pour les personnes bénéficiant d'allocations de chômage** : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + une attestation de l'Office national de l'Emploi (ONEM) reprenant le montant mensuel perçu.
- **Pour les personnes émergeant à la mutuelle** : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + un relevé des indemnités mensuelles perçues.
- **Pour les étudiants**, copie du diplôme ou d'une attestation de réussite et/ou de fréquentation de l'établissement scolaire + une attestation d'une personne se portant garante pour eux est obligatoire.

1.1.2 Critère de propriété

Le candidat locataire ne peut comporter aucun membre du ménage qui soit propriétaire d'un bien immobilier en Belgique et/ou à l'étranger (sauf, si suite au décès d'un parent, le candidat locataire est nu-propriétaire d'un bien dont le parent survivant est usufruitier).

1.1.3 Critère de résidence

Pour un candidat locataire isolé, celui-ci doit :

- Soit être domicilié depuis **au moins 3 ans** dans la Province du Brabant Wallon.
- Soit y avoir été domicilié par le passé pendant une durée cumulée ou non d'au moins 10 ans.

Pour un candidat locataire en ménage, ceux-ci doivent :

- Avoir un des deux membres du ménage qui répond au critère appliqué au candidat isolé.

2. INSCRIPTION

2.1 Comment s'inscrire ?

Pour s'inscrire valablement, le candidat locataire doit introduire son dossier à l'attention de la Commune de Waterloo par envoi recommandé à l'adresse suivante ou par remise en personne au Service Logement de la Commune :

Commune de WATERLOO
A l'attention du Président du Comité d'Attribution des logements
rue François Libert 28, 1410 WATERLOO

Pour que le dossier soit complet, il doit comprendre :

1. **Une lettre de motivation** signée.
2. **Le formulaire d'inscription**, dûment complété et signé par le candidat locataire et par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire d'inscription est disponible à la Maison Communale de Waterloo et sur le site internet www.waterloo.be

Pour chaque personne contractante ET pour chaque membre du ménage de plus de 18 ans :

3. **Un certificat de composition de ménage** délivré par l'administration communale du candidat locataire remontant **au plus tard à 3 mois**.
4. **Une copie recto/verso de la carte d'identité**.
5. **Un certificat de résidence avec historique** délivré par l'administration communale du candidat locataire reprenant les différentes domiciliations antérieures.
6. **Les preuves de solvabilité (ressources annuelles et revenus mensuels)**

Pour les employés : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + fiches de paie des 3 mois précédant l'introduction de la candidature.

Pour les indépendants : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + une attestation d'un comptable sur les revenus réels actuels et projetés pour l'année.

Pour les pensionnés : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + un récapitulatif de pension et/ou un extrait de compte de l'Office national des pensions avec les montants mensuels perçus.

Pour les personnes bénéficiant d'allocations de chômage : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + une attestation de l'Office national de l'Emploi (ONEM) reprenant le montant mensuel perçu.

Pour les personnes émergeant à la mutuelle : copie du dernier avertissement extrait de rôle (toutes les pages) + un relevé des indemnités mensuelles perçues.

Pour les étudiants, copie du diplôme ou d'une attestation de réussite et/ou de fréquentation de l'établissement scolaire + une attestation d'une personne se portant garante pour eux est obligatoire.

7. **Attestation de non-propriété** datant du mois en cours de la demande via le site Myminf in au moyen d'une connexion avec carte d'identité (www.myminf in.be > Mon habitation > Consulter mes données immobilières > Demande d'attestation de non-propriété).
8. **Attestation émanant de la caisse d'allocations familiales** reprenant les enfants bénéficiaires ainsi que **les montants perçus**, et datant du mois en cours de la demande.
9. **Déclaration sur l'honneur**, datée et signée, de l'authenticité des documents et des données communiquées.

2.2 Renouvellement de l'inscription

La candidature est gardée 12 mois. Le candidat locataire confirmera avant le terme des 12 mois, le renouvellement de son dossier par écrit.

Il devra informer la Commune de Waterloo de toute modification qui a eu lieu depuis son inscription initiale ou depuis le dernier renouvellement et en fournir la preuve.

2.3 Radiation de la candidature

Un certain nombre de situations provoquent la radiation de la candidature.

La radiation a lieu :

- Si le demandeur n'a pas renouvelé son inscription.
- Si le demandeur ne répond plus aux conditions d'admission.
- Si le demandeur a fait une fausse déclaration visant à dissimuler le non-respect d'une condition d'admission.

La radiation peut avoir lieu :

- Si le candidat n'informe pas la Commune de Waterloo endéans les 2 mois de tout changement par rapport à la composition du ménage ou de tout changement de son domicile.

La décision de radier un candidat locataire doit faire l'objet d'un courrier dûment motivé, daté et signé.

Après la radiation :

- Le candidat ne peut plus se réinscrire auprès de la Commune de Waterloo endéans un délai d'un an débutant à la date mentionnée sur le courrier de notification de la radiation.

3. TRAITEMENT DE LA CANDIDATURE

Dès réception d'une candidature, la Commune dispose d'un délai maximum de 30 jours ouvrables pour accuser réception de la demande (par e-mail et / ou par envoi de courrier) et réclamer, le cas échéant, les documents manquants au dossier.

Le candidat locataire répond à toute demande d'information complémentaire endéans les 30 jours calendrier. En cas de non-respect du délai, la demande se verra annulée.

En cas d'irrecevabilité de la candidature, la Commune de Waterloo en informera par écrit le candidat locataire.

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

4. SUIVI DU DOSSIER

A partir du moment où le candidat est inscrit et ce jusqu'à l'attribution d'un logement, celui-ci doit communiquer de lui-même toute modification de sa candidature.

5. ATTRIBUTION

5.1 Comité d'attribution

Un Comité d'attribution est désigné par le Conseil Communal en date du 24 février 2014 par délibération n° 28.

Les missions du Comité d'attribution sont les suivantes :

- Examiner les candidatures répondant aux critères d'accès en fonction des priorités définies au présent règlement.
- Attribuer les logements.

5.2 Procédure d'attribution

Le Comité d'attribution se charge de l'attribution des logements.

L'attribution d'un logement est soumise au respect de tous les critères de sélection par ordre de priorité.

Lorsque plusieurs candidats locataires réunissent le même nombre de priorités, la préférence est donnée à celui dont l'inscription au registre de l'indicateur de la Commune est la plus ancienne.

Quand la Commune de Waterloo dispose d'un logement vacant, elle l'attribue au candidat locataire qui se trouve en tête de liste. Le logement qui est susceptible d'être attribué à un candidat doit répondre à la notion de « logement adapté ». Cette norme se rapporte au nombre de chambres à coucher qu'un logement doit comporter en fonction de la composition du ménage.

En cas de refus non valablement motivé et justifié du logement proposé ou d'absence de réponse dans les 10 jours ouvrables, la Commune de Waterloo évalue la situation et prend

une décision quant à la radiation de la candidature. Cette radiation est assortie d'une interdiction de se réinscrire pour une période d'un an.

5.3 Critères de priorité

5.3.1 Date d'entrée du dossier complet :

La date prise en compte est le mois de l'inscription au registre de l'indicateur de la Commune pour autant que le dossier soit complet.

5.3.2 Les revenus du candidat locataire :

Les revenus les plus faibles seront prioritaires aux revenus les plus élevés.

5.4 Dérogation

Pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles, le Comité d'attribution a la possibilité de déroger à l'ordre d'attribution et peut ainsi attribuer un logement en priorité. Cette dérogation devra être dûment motivée par le Comité d'attribution.

6. LE BAIL

Le bail est soumis aux dispositions du décret de la Région wallonne du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

6.1 Durée

Il s'agit d'un bail de courte durée de **3 ans**.

Ce bail de 3 ans est consenti avec les dispositions de l'article 55 §6 du décret de la Région wallonne du 15 mars 2018.

Sur demande expresse et dûment motivée, le comité d'attribution des logements, pourra prolonger de manière exceptionnelle, le bail en cours, pour une durée de 9 ans.

Les 9 ans prendront effet au départ du bail de 3 ans et les conditions du bail ne pourront être changées.

6.2 Loyer

Le montant du loyer est fixé par bâtiment, en fonction de la localisation de celui-ci et du type de bien qui est mis à disposition.

Le loyer sera indexé chaque année, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat selon les dispositions légales.