

SÉANCE D'INFORMATION

Logements tremplins



Permettre aux jeunes ménages de constituer un apport financier pour l'achat d'un bien immobilier



INTRODUCTION

2

- Eghezée... “commune à forte pression immobilière” depuis 2022

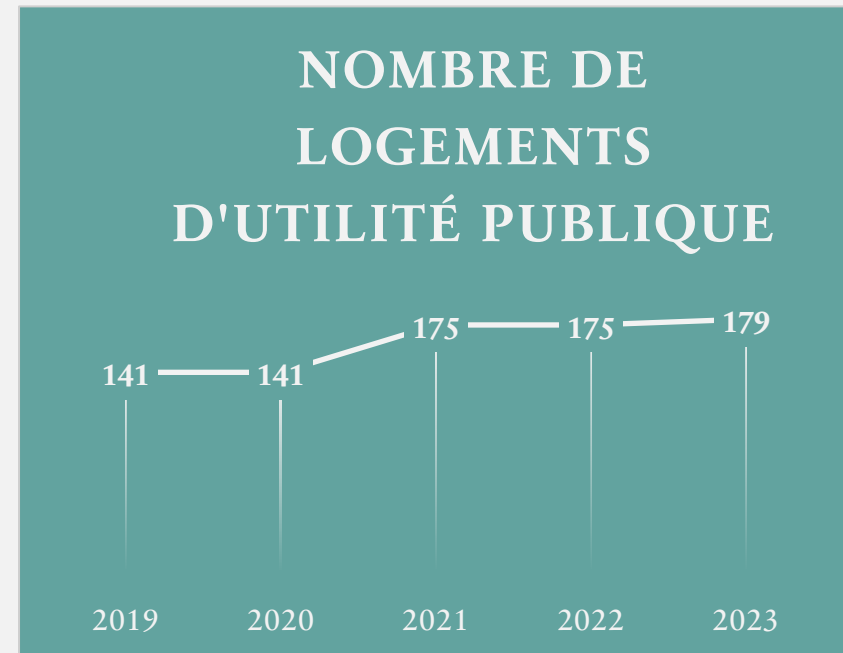
Qu'est-ce que ca implique pour les candidats acquéreurs / futurs acheteurs?

- Taux réduit de droits d'enregistrement: 6% au lieu de 12,5% sur les 177 884,34 premiers euros.
- Pour les demandes de crédit via le crédit social wallon:
 - Taux réduit de 5% des droits d'enregistrement sur l'ensemble du bien;
 - Montant plafond de la valeur vénale du bien n'est plus de 260 000€ mais de 351 000€.

Qu'est ce que ca implique pour l'AIS?

- 10% des logements AIS peuvent être attribués à des ménages à revenus moyens

- **Constat** → difficultés de se loger et manque de logements sur le territoire
- **Questionnement** → Que faire pour augmenter le nombre de logements d'utilité publique sur le territoire? Que faire pour aider les jeunes à devenir propriétaire sur le territoire?
- **Solutions proposées – plan logement 2020 – 2024**
 - Création de charges d'urbanisme plus exigeantes pour les gros projets immobiliers: depuis 2020, pour toute création de plus de 10 logements: 1 logement devra être mis en location à l'Agence Immobilière Sociale "Un toit pour tous"



- Proposer un projet qui permettra aux jeunes ménages de se constituer une épargne financière pour un prochain achat immobilier → Logements tremplins

LES ACTEURS DU PROJET



Eghezée



Un Toit Pour Tous
AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE ASBL

“Service logement” de l’administration communale

Rôle dans ce projet: gestion des candidatures, c’est-à-dire réception des candidatures, rencontre une fois par an avec les ménages sélectionnés pour le suivi des dossiers sous l’angle « ambition », « motivation » d’achat futur des ménages sélectionnés ;

Agence Immobilière Sociale « Un toit pour tous »

But? Proposer des logements, pour la plupart appartenant à des propriétaires privés, à des ménages avec des revenus limités

→ En échange de la gestion complète de leur bien et d’un « revenu garanti », les propriétaires acceptent un loyer plus faible que dans le secteur locatif privé

Rôle dans ce projet: gestion du logement, c’est-à-dire passage une fois par an pour vérifier l’état du bien, constitution du dossier de gestion du bien, gestion des loyers ;

ATTENTION – distinction entre logements sociaux et logements tremplins: le nombre de logements tremplins représentera au maximum 10% du nombre total de logements gérés par l’AIS sur le territoire communal.

PROJET DE LOGEMENTS TREMPLINS

5

Logements tremplins

Permettre aux
jeunes ménages de
constituer un
apport financier
pour l'achat d'un
bien immobilier



Un
Toit
Pour
Tous
AGENCE
IMMOBILIÈRE
SOCIALE
ASBL

Eghezée

BUT DU PROJET

Favoriser l'installation de jeunes ménages dans la commune et leur faciliter l'accès à la propriété

- Mise à disposition de logements à **loyers réduits**, afin de favoriser la constitution d'une épargne mensuelle
 - Épargne propre au ménage
 - **Épargne de l'AIS**: 20% du montant du loyer
 - **Épargne de la commune**: 20% du montant du loyer

- Mise à disposition de logements tremplins sur une **durée** maximale de **9 ans par ménage**, avec des **incitants financiers dégressifs** année après année

CONDITIONS D'ACCÈS DES CANDIDATS

CRITÈRES DE SÉLECTION



- Avoir déposé un **formulaire de candidature complet** auprès du service logement de l'administration communale d'Eghezée ;
- **Ne pas être pleinement propriétaire ou usufruitier** d'un autre logement sauf si le logement est exproprié ou réputé insalubre non améliorable ;
- **Être de bonne conduite**, vie et mœurs ;
- **Être âgé de 18 à 35 ans pour l'un des membres du couple** avec un max. de 45 ans pour l'autre au moment de l'introduction de la demande ;
- **Être actuellement domicilié ou avoir été domicilié pendant au moins 5 ans dans la commune ou y avoir son lieu de travail pour l'un des deux membres du couple ;**
- **Pour un couple** : bénéficiaire de revenus inférieurs à 58.300* euros augmentés de 2.700* euros par enfant à charge ;
- **Pour une personne seule** : bénéficiaire de revenus inférieurs à 48.200* euros augmentés de 2.700* euros

SYSTÈME D'ÉPARGNE / RISTOURNE

8

Constitution d'une épargne par le ménage bénéficiaire d'un logement tremplin: prouver au service logement qu'ils constituent une épargne lors de leur occupation dans le logement

Constitution d'une épargne pour le ménage par l'AIS et la commune:

- La ristourne est fixée à **40 %** de tous les loyers versés par le(s) locataire(s) si celui (ceux)-ci quitte(nt) le logement avant la fin de la 3^e année. Dont 20% constitués par l'AIS en reprenant 20% du loyer et 20% constitués par la commune.
- La ristourne est fixée à **25 %** de tous les loyers versés par le(s) locataire(s) si celui (ceux)-ci quitte(nt) le logement avant la fin de la 6^e année. Dont 12.5% constitués par l'AIS en reprenant 12.5% du loyer et 12.5% constitués par la commune.
- La ristourne est fixée à **15 %** de tous les loyers versés par le(s) locataire(s) si celui (ceux)-ci quitte(nt) le logement avant la fin de la 9^e année. Dont 7.5% constitués par l'AIS en reprenant 7.5% du loyer et 7.5% constitués par la commune.

Par ailleurs, lorsque le logement bénéficie d'une « allocation logement », celle-ci sera conservée par l'AIS durant toute la durée du bail et restituée en fin de bail aux locataires ayant concrétisé leur projet.

CONDITIONS DE RESTITUTION DE L'EPARGNE

La ristourne de l'AIS

sera restituée aux ménages si ceux-ci achètent un bien immobilier sur le territoire de l'AIS

Communes couvertes: Eghezée, Fernelmont, La Bruyère, Andenne, Gesves, Assesse, Havelange, Ohey, Ciney, Hamois, Somme-Leuze, Rochefort.

La ristourne de la commune

sera restituée aux ménages si ceux-ci achètent un bien immobilier sur le territoire de la commune d'Eghezée

Villages de la commune: Eghezée, Leuze, Longchamps, Waret-la-Chaussée, Bolinne, Tavier, Noville-sur-Mehaigne, Hanret, Boneffe, Branchon, Mehaigne, Upigny, Aische-en-Refail, Liernu, Saint-Germain, Dhuy.

EN RESUME...

Si achat sur le **territoire d'Eghezée**

- **2 ristournes** → celle de l'AIS et celle de la commune

Si achat **hors d'Eghezée mais sur le territoire de l'AIS**

- **1 ristourne** → celle de l'AIS

Si achat **hors territoire de l'AIS OU pas d'achat OU abandon**

- **PAS** de ristourne

LES CONDITIONS DE RESTITUTION DE L'ÉPARGNE

- **En cas d'achat d'une maison/appartement déjà existant :** ristourne octroyée après le compromis de vente – le ménage dispose d'un an pour quitter le logement
 - **En cas d'achat d'un terrain pour une construction future:** ristourne octroyée lors du dépôt du permis d'urbanisme – le ménage dispose d'un an et demi pour quitter le logement
- Quid en cas de séparation?
- Quid si le ménage ne parvient pas à acheter un bien dans les 9 ans de l'occupation?
- Quid en cas d'achat sur un territoire en dehors de l'AIS?
- Pas de récupération des épargnes de l'AIS et de la commune (le ménage profitera tout de même d'un loyer relativement intéressant par rapport à ceux pratiqués dans le secteur locatif privé)
 - En cas de séparation: soit un des membres du ménage reste dans le logement avec accord de l'autre membre, soit les membres du ménage ne se mettent pas d'accord et ils doivent tous les deux quitter le logement et ne bénéficieront pas de ristournes

LES ENGAGEMENTS DES LOCATAIRES RETENUS

CONCERNANT LE LOGEMENT TREMPLIN:

- i. Occuper personnellement le logement 'tremplin', à usage d'habitation exclusivement ;
- ii. Ne pas le sous-louer en tout ou en partie ;
- iii. Prendre connaissance, signer et respecter la charte du logement tremplin soumise par le Comité d'attribution des logements trempins ;
- iv. Respecter ses obligations de preneur et gérer le bien en bon père de famille ;
- v. Rencontrer le service logement de la commune d'Eghezée au moins une fois par an ou à sa demande.

CONCERNANT LE BIEN A ACHETER:

- Acheter ou construire un logement situé **sur le territoire de l' AIS Andenne-Ciney (et sur le territoire de la commune d' Eghezée pour recevoir l' épargne communale) ;**
- S'y domicilier dans un délai maximum d' **un an et demi** en cas de nouvelle construction et d' **un an** pour une maison ;
- Occuper personnellement le logement pendant **5 ans.**

PRIORITÉ DES CANDIDATURES – CRITÈRES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

La priorité sera donnée aux jeunes offrant certaines garanties d'installation à long terme dans la commune.

Le classement est effectué dans **l'ordre des priorités suivantes** :

- **Priorité 1** - être domicilié dans la commune depuis au moins un an ou avoir été domicilié dans la commune pendant 5 ans pour un des deux membres du couple ;
- **Priorité 2** - Avoir au moins un membre du ménage qui dispose d'un contrat de travail déterminé ou indéterminé ;
- **Priorité 3** - Avoir des attaches familiales dans la commune pour un des deux membres du couple ;

En cas d'attribution **d'un logement 2 ou 3 chambres**, le comité tiendra obligatoirement compte de la priorité suivante : avoir un ou des enfants à charge.

COMITÉ D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS AIS

- se réunit **une fois par mois**

- Le comité d'attribution des logements est constitué des membres du comité de gestion de l'AIS.

- **Sélection des locataires** pour les logements tremplins sur base des propositions émises par le service logement de la commune, le comité d'attribution veillera à ce que toutes les conditions d'accès au projet soient rencontrées par les candidats et désignera les candidats retenus pour le projet.

A TITRE INDICATIF: GRILLE ACTUELLE DES LOYERS

Plan Tremplin 0 à 3 ans 40% de restitution

Acquisition	Mensualité	Loyers versés	<i>Epargne totale si logement acheté dans la commune</i>	% de restitution
Après 1 an	12	8.091,18 €	<u>3.236,47 €</u>	40%
Après 2 ans	24	16.182,35 €	<u>6.472,94 €</u>	40%
Après 3 ans	36	24.273,53 €	<u>9.709,41 €</u>	40%

Plan Tremplin 9 ans 15 % de restitution

Acquisition	Mensualité	Loyers versés	<i>Epargne totale si logement acheté dans la commune</i>	% de restitution
84ème mois	84	53.550,00 €	<u>8.032,50 €</u>	15%
96ème mois	96	61.200,00 €	<u>9.180,00 €</u>	15%
108ème mois	108	68.850,00 €	<u>10.327,50 €</u>	15%

Plan Tremplin 3 à 6 ans 25% de restitution

Acquisition	Mensualité	Loyers versés	<i>Epargne totale si logement acheté dans la commune</i>	% de restitution
48ème mois	48	30.600,00 €	<u>7.650,00 €</u>	25%
60ème mois	60	38.250,00 €	<u>9.562,50 €</u>	25%
72ème mois	72	45.900,00 €	<u>11.475,00 €</u>	25%

COMMENT DEPOSER VOTRE CANDIDATURE?

VERIFIER que vous rentrez dans les conditions de sélection du projet

REEMPLIR le formulaire de l'AIS et le déposer auprès de l'administration communale

par email
logement@eghezee.be

Suivi en tant que candidats-locataires

- **RENOUVELER** votre candidature au projet tous les trois mois (un simple appel à l'AIS suffit)
- **INFORMER** la commune et l'ais de tout changement concernant votre situation

Suivi des locataires des logements tremplins

- **EPARGNER !** Se constituer une épargne régulière pour financer un projet d'achat futur
- **AFFINER** son projet d'accès à la propriété et entreprendre des recherches par rapport au bien recherché.

PRÉSENTATION DU FORMULAIRE



UN TOIT POUR TOUS ASBL

A.I.S. ANDENNE CINEY

Agence Immobilière Sociale agréée par le gouvernement Wallon
N° d'entreprise 0462-445-619 - RPM Namur

Fait à _____, le _____ 20__

DÉCLARATION D'INSCRIPTION POUR DEMANDE DE LOGEMENT

« UN TOIT POUR TOUS ASBL »

Je soussigné(e) Madame/Monsieur _____

Domicilié(e) _____

! Pour être admis comme candidat, le dossier doit être remis complet à l' AIS.

! Je m'engage à informer l' AIS de tout changement dans ma situation
(Changement d'adresse, de téléphone, composition de famille, ...).

Pour que ma candidature reste active, je contacte l' AIS Andenne-Ciney tous les 3 mois, dès que j' ai reçu la lettre d' accusé de réception de candidature, soit par :

→ Courrier : AIS Andenne-Ciney, Rue Bertrand 97 à 5300 ANDENNE.

→ Téléphone : 085/84.25.09

→ E-mail : info@ais-andenne-ciney.be



CHARTRE du logement tremplin – commune d'EGHEZEE

La commune d'Eghezée et l' AIS « Un toit pour tous » proposent la mise à disposition de logements tremplins à vous, jeunes ménages ! L' ambition est de vous permettre de constituer une épargne financière pour un futur achat immobilier.

Cette Charte vise à sensibiliser les jeunes ménages candidats aux engagements que le projet implique. La location d' un logement 'Tremplin' est une fabuleuse opportunité pour faciliter votre premier achat immobilier... à condition de s' engager et s' investir personnellement dans le projet.

En tant que candidat-locataire pour un logement tremplin :

(Noms, Prénoms)

- ✓ Marquons notre accord avec les conditions d' attribution d' un logement et les engagements attendus pour ce projet ;
- ✓ Sommes conscients des conditions de restitution de l' épargne (ristourne) : dans le cas d' un achat immobilier sur Eghezée, la ristourne communale et celle de l' AIS seront versées.
- ✓ Avons pris connaissance de la Convention de travail du projet, nous sommes conscients qu' il s' agit bien d' un logement tremplin et non d' un logement à caractère purement social. L' ambition est de nous faciliter l' acquisition d' un logement futur.
- ✓ Marquons notre intérêt pour ce projet et nous tenons à disposition de l' administration communale et de l' AIS « Un toit pour tous » pour tout complément d' information nécessaire.

En cas d' octroi d' un logement tremplin, nous assumons les responsabilités suivantes :

Moi/ Nous (Noms, prénoms)..... nous nous engageons à :

- Respecter nos obligations habituelles de locataires ;
- Marquer notre accord sur le principe d' un bail d' une durée maximale de 9 ans, sans reconduction possible ;
- Entreprendre activement et sans relâche les démarches nécessaires à l' acquisition d' un logement ou la construction d' une nouvelle construction ;
- Marquer notre accord pour rencontrer le service logement de la commune une fois par an pour faire l' état des lieux de nos démarches et recherches en matière d' acquisition ;
- Informer l' AIS « Un toit pour tous » de tout changement de situation (matrimoniale, financière, immobilière, ...).

MERCI !

Des questions?

Service logement – commune
d'Eghezée

logement@eghezee.be

081810157



Service candidat – AIS « Un
toit pour tous »

servicesocial@ais-andenne-ciney.be

085 84 25 09