

Administration Communale de La Hulpe

Séance du Conseil Communal du 19 janvier 2023

Présents : Thibaut Boudart - Président
Christophe Dister - Bourgmestre
Josiane Fransen - 1^è Echevine
Xavier Verhaeghe - 2^è Echevin
Didier Van den Brande - 3^è Echevin
Stéphanie Delcroix - 4^è Echevine
Philippe Matthis - Président CPAS
Nicolas Janssen, Eloïse Delarue, Denis Henry, Patrick Van Damme, Claire Rolin,
Philippe Leblanc, Muriel Huart, Eric Pécher, Caroline Saelens, Patrice Horn, Sarah
Wagschal, Bruno Hendrickx, Isabelle Philippot - Conseillers
Thierry Godfroid - Directeur général
Hélène Grégoire - Directrice générale ff

La séance est ouverte à 18H00.

Séance publique

SECRETARIAT COMMUNAL

Ref. (1) Procès-verbal de la séance du 14 décembre 2022 -
20230119/1 Approbation

CADRE DE VIE - URBANISME

Ref. (2) Cadre de vie - Urbanisme - PU 2020-361 - Home Concept
20230119/2 s.a. - Place Favresse 44, 46 et 52 - Cession d'option d'achat
- Convention - Révision - Approbation.

SERVICES AFFAIRES GÉNÉRALES

Ref. (3) Questions d'actualités
20230119/3

Séance à huis clos

DECIDE,**SECRETARIAT COMMUNAL****(1) Procès-verbal de la séance du 14 décembre 2022 - Approbation****Le Conseil communal,**

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation, en son article L1122-16°;

Vu le Code de la démocratie locale et de la décentralisation et notamment son article L1122-18 qui stipule que le Conseil communal adopte son règlement d'ordre intérieur;

Vu le règlement d'ordre intérieur adopté en séance du 13 mars 1995 par le Conseil communal et revu par en ses séances des 13 juillet 1995, 26 février 2007, 28 février et 20 novembre 2013, du 15 mai 2013, notamment en sa section 17 traitant de l'approbation du procès-verbal des réunions du Conseil communal, articles 50 et 51;

Considérant qu'aucune observation n'a été émise quant au projet de procès-verbal mis à disposition de Messieurs les conseillers communaux;

Par ces motifs,

A l'unanimité,

Décide :

Article 1. D'adopter le procès verbal de la séance du 14 décembre 2022.

CADRE DE VIE - URBANISME**(2) Cadre de vie - Urbanisme - PU 2020-361 - Home Concept s.a. - Place Favresse 44, 46 et 52 - Cession d'option d'achat - Convention - Révision - Approbation.****Le Conseil communal,**

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

Vu le permis d'urbanisme délivré le 11 août 2021 sous conditions par le Collège communal à la s.a. Home Concept en vue de réaliser le projet immobilier suivant : la démolition de deux bâtiments existants (n°44 et 46), la construction d'un immeuble de 12 logements et de 20 emplacements de stationnement (dont un PMR), la modification du rez-de-chaussée du n°52 et l'abattage d'arbres (sapins, noyer, bouleaux) ;

Vu qu'en séance du 25/8/2021, le Collège a décidé :

- d'approuver le projet de convention avec la s.a. Home Concept visant à ce que des Tiers acquéreurs à désigner ultérieurement puissent acquérir deux des lots faisant partie du projet, à savoir :

- un appartement à construire, composé de deux chambres, et d'une surface de de 97 m² + terrasse de 22 m² (soit 119 m²), avec les quotités corrélatives dans les parties communes
- un appartement à construire, composé d'une chambre, et d'une surface de 81 m² + terrasse de 26 m² (soit 107 m²), avec les quotités corrélatives dans les parties communes ;

- de la faire ratifier par le Conseil communal lors de sa prochaine séance ;

- de charger Maître Frédéric Van den Bosch, Conseil de la commune dans ce dossier, d'informer la S.A. Home Concept de l'approbation du projet de convention par le Collège ;

Vu qu'en séance du 8/9/2021, le Conseil communal a décidé :

- de ratifier la décision du Collège communal du 25 août 2021 approuvant le projet de convention avec la s.a. Home Concept.
- d'approuver la convention.
- de charger Maître Frédéric Van den Bosch, Conseil de la commune dans ce dossier, d'en informer la S.A. Home Concept ;

Considérant que Home Concept octroie à la Commune de La Hulpe des options d'achat portant sur les Biens 1 et 2 tels que définis précédemment, cessibles à des Tiers acquéreurs à désigner par la Commune, pour une durée déterminée de 6 mois prenant cours à dater de la notification par le Vendeur du démarrage de l'exécution des travaux de construction du Projet ;

Considérant que la recherche des Tiers acquéreurs est laissée à la totale discrétion de la Commune ;

Considérant la décision du Conseil communal du 1er décembre 2021 d'approuver les critères d'accès à la vente et de sélection des candidats acquéreurs suivants :

A) Les critères d'accès

Ces critères sont les conditions pour pouvoir poser sa candidature :

1/ Les deux conjoints doivent être de bonne conduite, vie et mœurs (fournir un extrait de casier judiciaire).

2/ Ne pas être propriétaire, ni usufruitier d'un bien immobilier au moment de la signature de l'acte. Ce logement doit constituer une 1ère acquisition.

3/ Avoir la capacité financière d'acquérir le bien : être capable de rembourser par des revenus professionnels ou des allocations sociales (preuve par attestation bancaire).

4/ Adéquation taille du ménage - taille du logement.

Selon le CWLHD, le logement doit comporter au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'un an et le logement doit comporter un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

Le Collège Communal se réserve le droit de trancher toute situation particulière.

B) Les critères de vente des logements

Ces critères déterminent les modalités d'attribution des logements selon un système de points. Les maisons seront attribuées aux personnes ayant récolté le plus de points.

1/ L'âge : S'il s'agit d'un couple, la moyenne de l'âge de chacun des conjoints sera prise en considération.

- De 25 ans : 25 points

Entre 25 et 29 ans : 20 points

Entre 30 et 34 ans : 15 points

Entre 35 et 39 ans : 10 points

Entre 40 et 44 ans : 5 points

Plus de 45 ans : 0 points

2/ Avoir un lien avec la commune

1 point sera attribué par année complète de vie sur le territoire de la commune. Avec un maximum de 25 points.

Si les deux conjoints ont vécu à La Hulpe, la situation la plus avantageuse sera prise en considération (pas de cumul des points).

3/ Travailler à La Hulpe

5 points sont attribués si au moins un des deux conjoints travaille sur La Hulpe.

4/ Revenus mensuels nets par ménage

	20pts	15pts	10pts	5pts
Isolé	Moins de 35.000€	Entre 35.000€ et 45.000€	Entre 45.000€ et 50.000€	Plus de 50.000€
2+	Moins de 70.000€	Entre 70.000 et 90.000€	90.000€ et 100.000€	Plus de 100.000€

5/ 5 pts pour membre du ménage porteur de handicap.

6/ En cas d'égalité de points, la priorité sera, dans un premier temps, donnée à ceux (celui) dont la moyenne d'âge est la plus basse et, dans un deuxième temps, à ceux (celui) dont les revenus sont les moins élevés.

Considérant l'appel à candidatures lancé via les différents réseaux de communication ;

Considérant la décision du Collège communal du 8 juin 2022 :

- De prendre acte des résultats de l'appel à candidature : une candidature introduite pour l'appartement 2 chambres et quatre candidatures pour l'appartement 1 chambre.
- D'attribuer le logement 2 chambres à la seule et unique candidature reçue pour celui-ci, celle de de Mr et Mme Sanzot - Vanhamme.
- D'attribuer le logement 1 chambre à la candidature ayant obtenu le plus grand nombre de points, celle de Mme Devreux.
- De notifier l'attribution du logement deux chambres à Mr et Mme Sanzot - Vanhamme et l'attribution du logement une chambre à Mme Devreux.
- D'informer les autres candidats acquéreurs que leur candidature n'a pas été retenue mais qu'ils seront tenus informés lorsque d'autres options d'achat à prix réduit seront disponibles ;

Considérant que les deux candidats ont été avertis de leur sélection en date du 22 juillet 2022 ;

Considérant la décision du Conseil communal du 28 juin 2022 concernant les modalités de cession d'options d'achat de la commune aux acquéreurs ;

Considérant qu'en séance du 6 septembre 2022, le Conseil communal prend connaissance de la

version adaptée de la convention de cession d'achat aux tiers acquéreurs ;

Considérant que les modalités d'exercice d'option d'achat ont été envoyées aux candidats en date du 14 septembre 2022 ;

Considérant qu'en date du 5 octobre 2022, Mr et Mme Sanzot-Vanhamme ont avertis que les conditions ne leur convenaient pas et qu'ils renonçaient à leur option d'achat ;

Considérant que les options d'achat ont été prolongées de 3 mois par rapport aux 6 mois initialement prévus tel que prévu dans la convention avec Home Concept, soit jusqu'au 14 décembre 2022 ;

Considérant qu'une demande de prolongation des options d'achat de trois mois supplémentaires a été sollicitée par e-mail auprès de la S.A. Home Concept ;

Considérant que la S.A. Home Concept a répondu favorablement à la demande de prolongation ;

Considérant qu'il ressort des réunions avec les candidats que la majoration de 2% par an sur le prix du bien n'est pas intéressante car les taux d'intérêt sur un crédit hypothécaire sont aujourd'hui à plus de 2% et qu'ils estiment donc être perdants lors d'une éventuelle revente ; qu'ils déplorent ne pas pouvoir louer le bien après l'avoir occupé pendant 5 ans et que l'interdiction de louer fait que l'acquéreur se sent contraint de revendre "à perte" ; que l'achat du garage est un coût supplémentaire trop important ;

Considérant la proposition de convention de cession d'achat modifiée transmise par Maître Van den Bosch incluant des clauses relatives à la location, l'achat optionnel du garage et l'utilisation de l'indice Abex plutôt que 2% par an ou désignation d'un expert qui fixera le prix du bien - 30% en cas de déconnexion entre l'indice abex et la réalité du marché immobilier ;

Considérant qu'il ressort des discussions en séance :

- que l'indice Statbel est plus adéquat que l'indice Abex ou les 2% d'augmentation par an ;
- qu'il n'y a pas lieu d'obliger les candidats à acquérir un emplacement de stationnement en même temps que l'appartement ;
- qu'il convient de permettre la location après 5 ans, avec priorité aux locataires La Hulpois et à un loyer réduit de 20% par rapport au prix du marché, ce dernier étant la moyenne de celui estimé par deux agences de la commune,

Décide :

Par 11 oui et 3 non (Mme Wagschal, M. Horn et M. Pecher)

Article 1. De marquer son accord sur la convention de cession d'achat modifiée ci-annexée, moyennant la prise en compte des trois points ci-dessus relatifs à l'indice Statbel, à l'emplacement de stationnement et à la location.

Article 2. De transmettre copie de la présente au service Cadre de vie pour suivi.

SERVICES AFFAIRES GÉNÉRALES

(3) Questions d'actualités

1. **Question posée par Monsieur Patrice Horn concernant la rue Bary.**

Monsieur Patrice Horn demande où en est la réflexion relative à la mise en zone 30 de la rue Bary.

- L'Echevin des travaux lui confirme que la rue Bary va être mise en zone 30, avec un marquage adéquat à l'entrée.
2. **Question posée par Monsieur Eric Pecher relatif au Conseil d'administration de la RCA du 29/12/2022**

Monsieur Eric Pecher indique qu'au dernier Conseil d'administration de la RCA, il a été question de ne plus utiliser l'entreprise actuellement en charge du nettoyage et de confier cette mission à deux ouvriers communaux, l'économie étant d'environ 60 000 euros alors que cela représente plus ou moins une à deux heures de travail par jour pour chaque ouvrier. Il souhaite qu'une évaluation du coût de ce service soit effectuée et que ce soit la RCA qui le prenne en charge.

- L'Echevin de l'urbanisme lui répond :
- Qu'en absence du Bourgmestre à cette séance, il n'apporte qu'une réponse partielle à cette question.
- Que cette mission sera confiée aux ouvriers qui travaillent déjà à la RCA.
- L'Echevin des travaux ajoute que ces ouvriers sont présents tous les jours sur le site et que ce sont déjà eux qui le gèrent.
- Le Président propose que cette question devienne une question écrite pour la prochaine séance du Conseil.

Ainsi délibéré en séance date que dessus.

La Directrice générale ff,

Le Président,

(s) Hélène Grégoire

(s) Thibaut Boudart