

Extrait des délibérations du conseil communal
n°010/25.06.2014/A/0024 et n°010/27.04.2016/A/0016

Textes coordonnés

Règlement d'attribution des logements communaux
--

Article 1-Généralités et définitions

Le présent règlement s'applique aux logements mis en location par la commune, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 24° du Code et les logements à prix libre sis rue Eglise St-Pierre 19 (appart. n°1-7-8), rue Eglise St-Pierre 21 (appart. n° 2-7-8) et Drève de Rivieren 342 (appart. n°3-4).

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé de la commune, notamment les logements construits ou rénovés grâce aux subsides régionaux ou dans le cadre des contrats de quartier, les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et les logements solidaires ou intergénérationnels.

Au sens du présent règlement, il faut entendre :

1. Logement communal : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin, les dépendances et accessoires éventuels, mis en location par la Commune ;
2. Logement à caractère social : le logement communal construit ou rénové avec des subsides octroyés par la Région de Bruxelles Capitale dans le cadre d'un contrat de quartier ou grâce aux subsides régionaux « immeubles isolés » ;
3. Logement moyen : le logement communal défini comme tel à sa construction ou rénovation dans le cadre d'un partenariat avec un acteur public ou privé ;
4. Logement pour personne à mobilité réduite (PMR) : le logement communal spécifiquement construit ou rénové pour répondre aux besoins d'une personne à mobilité réduite ;
5. Logement solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages qui y disposent chacun d'un ou plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière ;
6. Logement intergénérationnel : immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type ;
7. Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 6 du présent règlement ;

8. Candidat locataire : la ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal ;
9. Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la Commune. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée ;
10. Locataire : la ou les personnes qui constitue un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la Commune ;
11. Ménage : la personne seule ou les personnes unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères ;
12. Enfant à charge : l'enfant placé sous la responsabilité d'un des membres du ménage qui est allocataire des allocations familiales ; l'enfant handicapé est compté pour deux enfants à charge ;
13. Personne handicapée : la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, 1^{er} alinéa du Code impôts et des revenus ;
14. Revenus : les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale ou des aides sociales équivalentes, les allocations pour personne handicapée; les revenus se rapportent à l'avant-dernière précédant celle de l'accession au logement communal ;
15. Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge.

Article 2. -Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires

Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.

Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel.

En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle et, si un logement a déjà été attribué, il sera mis fin de plein droit au bail.

Article 3.-Conditions d'admission spécifiques

Outre des personnes physiques, les logements pourront être loués à des personnes morales (associations, CPAS,...) ciblant des personnes fragilisées (socialement, psychologiquement, économiquement, physiquement) pour autant que celles-ci répondent aux dispositions du Code du logement.

Article 4.-Demande de logement

La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées ci-après :

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet de la commune ou sur demande auprès de l'administration communale. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire sera obligatoirement accompagné des documents suivants :

- Une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel ;
- une composition de ménage délivrée par l'administration communale où résident les demandeurs (à l'exception des Jettois) ;
- Le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente ;
- Les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge : dernier avertissement d'extrait de rôle disponible ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage ;

La candidature est adressée à la commune par lettre recommandée, dans les délais fixés par l'administration lors de la demande de constitution du dossier de candidature ou déposée contre accusé de réception au service « Patrimoine communal – Département Gestion foncière et Habitat », rue L. Theodor 108, 2^e étage. Le cachet de la poste ou de la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Les dossiers incomplets entraîneront le rejet de la candidature.

Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois, toute modification de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Article 5.- Registre

Conformément à l'art. 27, §1 du Code, la commune tient un registre reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un logement.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date et la composition de ménage et le type de logement demandé.

Il reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

- Les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critère de pondération ;
- En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais ;
- Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro de registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'organe de gestion du fonctionnaire délégué.

Il est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 6.- Logement adapté

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 30 juin 2005.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

- une chambre par personne seule ou par couple. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple ;
- une chambre supplémentaire par enfant. Toutefois, peuvent occuper une seule chambre :
 - deux enfants de sexe opposé de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 8m² ;
 - deux enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 8 m² ;
 - trois enfants, éventuellement de sexe différent, de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 12 m² ;
- une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;
- pour une famille monoparentale, le nombre de chambres à coucher nécessaire pour les enfants.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire ou une convention.

Article 7. Procédure d'attribution du logement

Le service « Habitat » contacte, par courrier recommandé, les candidats-locataires figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce courrier contient les informations suivantes :

- la disponibilité et le type de logement concerné ;
- l'adresse du logement concerné ;

- le loyer qui en sera demandé ;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes ;
- les modalités de visite du bien ;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement ;
- les règles et critères d'attribution du logement et reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté par la Commune et des conditions particulières liées aux logements à attribuer.

A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, le Collège des Bourgmestre et Echevins attribue le logement au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1.

Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

Extrait de la délibération du conseil communal n° 010/27.04.2016/A/0016

Article 7.- Procédure d'attribution du logement (modification)

L'ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants :

- *par année d'inscription : 1 point*
- *la personne seule ayant à sa charge au moins 2 enfants : 2 points*
- *la personne dont le bail est résilié par le propriétaire avant la fin du bail (sauf s'il résulte que la résiliation est le fait d'une faute du preneur) : 2 points*
- *la personne ayant plus de 65 ans : 2 points*
- *la personne avec un accompagnement du CPAS : 2 points*
- *la personne dont le logement est insalubre selon le rapport de la DURL (Direction de l'Inspection régionale du Logement) : 2 points*
- *la personne sans logement (c.à.d. sans abri ou en maison d'accueil) : 2 points*
- *le ménage comportant une personne reconnue comme handicapée : 4 points*

L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur avis conforme de la Commission visée par l'article 8 du présent règlement.

Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

Article 8.-Commission d'attribution

Pour l'attribution en location des logements, une commission d'attribution indépendante est créée par le Conseil communal qui détermine également le fonctionnement et la composition de la commission.

Article 9.-Refus d'un logement

Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à la Commission par lettre recommandée ou y être déposée contre accusé de réception dans les quinze jours calendrier d'attribution du logement. La

commission statue sur le refus ; ce dernier pouvant entraîner la radiation du candidat-locataire.

Article 10.-Dérogations

Le Collège des Bourgmestres et Echevins ne peut déroger au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission et uniquement en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence. Cette dérogation doit être formellement justifiée par un rapport social élaboré par un représentant social d'un opérateur public et mentionnée en marge du Registre. Le nombre annuel de dérogations ne peut en aucun cas être supérieur à 40 % du total des attributions effectuées au cours de l'année civile précédente.

Extrait de la délibération du conseil communal n° 010/27.04.2016/A/0016

Article 10.-Dérogations (précision)

Toute situation rare, exceptionnelle et urgente peut faire l'objet d'une dérogation.

Elle doit être justifiée par le rapport social établi par un fonctionnaire psycho-social désigné par le Collège des Bourgmestres et Echevins.

Entre autres :

- *cas de violence conjugale ;*
- *cas d'un événement de force majeure : calamité naturelle (incendie, inondation, tempête, tremblement de terre), insalubrité du logement (selon arrêté de fermeture du Bourgmestre) ;*
- *cas de problème de santé majeur.*

Le candidat locataire en demande de dérogation ne doit pas nécessairement être inscrit dans le registre communal des inscriptions et ne doit pas s'être mis personnellement en difficulté.

Article 11.-Mutations

A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus.

Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

Tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté sera muté de plein-droit vers un logement adapté à la composition de ménage.

Un pourcentage (déterminé par la commission d'attribution) des logements vacants est réservé aux ménages dont le logement est sur-occupé. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

Article 12.-Recours

Un candidat-locataire s'estimant lésé peut introduire un recours. Celui-ci doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision qui lèse un candidat-locataire.

Ce recours est adressé par lettre recommandée au Collège des Bourgmestre et Echevins et indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

A partir de la date d'introduction du recours, le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

Article 13.-Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant les baux à loyer.

Article 14.-Rapport annuel au Conseil communal

Le Collège des Bourgmestre et Echevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil communal.

Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, le nom des demandeurs retenus, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours aux dérogations, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.