

Règlement d'attribution des logements de L'Union des Locataires Marollienne / AIS Quartiers

Base légale :

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/12/2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales (AIS).

Annexe 6 de l'arrêté précité.

Arrêté du gouvernement de la RBC du 17/12/2015 organisant les AIS.

Le présent règlement vise à se conformer aux règles légales tout en précisant les priorités sociales et fonctionnelles des attributions de logements. Il sera considéré comme étant valable pour compléter la relation entre l'AIS Quartiers et L'Union des Locataires Marollienne (ULM), en complément à la convention de partenariat conclue entre ces derniers.

Préambule

L'articulation historique entre l'AISQ et les UL :

Certaines AIS prévoient que les attributions des logements soient décidées par les associations avec lesquelles elles ont signé une convention de partenariat. C'est le cas notamment de l'AISQ¹.

Cette spécificité est liée à l'histoire de ces asbl, antérieure à la création des AIS (en 1998).

En effet, les Unions de Locataires (UL) sont nées suite à la difficulté d'habitants bruxellois ayant des revenus modérés de trouver seuls un logement abordable et salubre. Sous le principe que l'Union fait la force, les asbl ont développé des actions permettant, entre autres, le relogement de leurs membres dans des immeubles privés ou publics pour lesquels elles avaient signé des baux avec les propriétaires.

Les UL effectuaient alors la gestion technique, financière et l'accompagnement social des locataires de ces logements.

Les logements étaient attribués aux membres par les AG ou les CA des asbl, en fonction de certains critères (ancienneté, revenus, composition de ménage).

Lorsque les AIS ont été créées, les UL ont décidé de créer leur propre AIS, l'AIS Quartiers. Chaque UL a transféré la gestion de ses propres logements à l'AISQ et a participé à la gestion de ce nouvel outil (via les AG et les CA e.a.), afin de lui permettre de fonctionner correctement et de se développer via l'apport de nouveaux logements.

Concernant les attributions des logements, celles-ci ont continué à se faire au sein de chaque UL, pour les logements issus des UL. Les nouveaux logements pris en gestion par l'AISQ se sont vus affectés aux UL par le CA de l'AISQ en fonction de critères bien précis (²).

Aujourd'hui, avec l'arrêté précité, nous avons adapté les règlements qui préservent tout ce qui concerne le suivi des candidats et des registres, l'organisation des visites etc. Mais la prise de décision d'attribution qui se fait toujours par le CA de l'UL sera désormais validée par un Comité d'attribution de l'AISQ (composé des ULs). Concrètement, l'UL propose un candidat, motive cette attribution et le Comité d'attribution le valide.

¹ Avec ULM, ULSch, ULQN, ULSG, ULF, Housing First, Eolia, Caritas, ORS, RePR.

² Adresse du logement, logement apporté par une association membre, projet spécifique, équité, etc.

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par l' AISQ et affectés à l' ULM pour l' attribution, à l' exception des logements de transit tels que définis par l' article 2, 22° du Code.

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

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires:

1° Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.

2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux critères d'admission du logement social.

Article 3 - Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires

Outre les conditions d'admission générales prévues à l' article 2, le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime particulier (logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels, logements pour sans abri, logements pour réfugiés, logements pour MENA ou toute personne se trouvant dans une situation en lien avec le projet spécifique), doit répondre aux conditions spécifiques suivantes :

1° Le candidat-locataire doit être MENA, SDF, personne âgée de plus de 60 ans, personne invalide, réfugié, ou toute personne se trouvant dans une situation en lien avec le projet spécifique;

2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

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.

Une inscription au registre des candidats locataires n' est validée par l' ULM que si les documents ci-dessous sont dans le dossier:

- copie recto verso de la carte d' identité du demandeur ;
- composition de ménage récente ;
- tout autre document utile.

Dès réception de ces documents, l' ULM valide la demande en cosignant le formulaire pour réception + cachet + date effective de la demande.

Le candidat-locataire signe un accusé de réception reprenant la date de son inscription (copie du formulaire).

Le candidat-locataire communique, dans un délai maximal de trois mois, toute modification

de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourrait être radiée.

Le candidat-locataire confirme sa candidature tous les deux ans, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation est adressée à l'ULM par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, l'ULM adresse au candidat-locataire un courrier par recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Article 5 – Tenue du registre –

§ 1^{er} Conformément à l'article 27, § 1^{er}, du Code, chaque association partenaire dans l'attribution tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

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

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

1° 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 critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code;

2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué, l'adresse de ce logement et la date de la décision d'attribution;

3° le cas échéant, le motif de radiation du registre.

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 du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'organe de gestion de l'opérateur ou au fonctionnaire délégué.

§ 2. Ce registre 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 - Caractère adapté du logement

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies à l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales :

Le logement doit comporter, en fonction du nombre d'occupants :

1° une chambre de

- 6 mètres minimum pour une personne majeure seule ;
- 9 mètres minimum pour un couple marié ou vivant maritalement.

Toutefois, si le logement ne compte pas d'autre occupant, un flat ou un studio est également admissible. Dans ce cas, il doit avoir une surface minimale de 26 mètres pour une personne seule et de 29 mètres pour un couple marié ou vivant maritalement.

2° une chambre additionnelle de :

- 6 mètres par personne majeure seule ou enfant supplémentaire ;
- 9 mètres par couple marié ou vivant maritalement supplémentaire.

Toutefois, il est permis de faire loger dans la même chambre :

- deux enfants de sexe différents lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe. Dans ce cas, la surface doit être de 9 mètres minimum,
- trois enfants de moins de douze ans. Dans ce cas, la surface doit être de 12 mètres minimum.

3° En dérogation au point 1° du présent alinéa, si le logement est occupé par une personne majeure seule et un ou plusieurs enfants, la personne majeure est autorisée à dormir dans l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour. Le ou les enfants sont logés dans une ou des chambres en tenant compte des dispositions prévues au point 2° du présent alinéa.

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 –

§ 1 er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'A.I.S. doit attribuer en location un de ses logements vacants, elle informe par écrit l'Union des Locataires marillienne.

Dès que l'ULM est informée, elle lance le processus d'attribution des logements en respectant les règles suivantes :

L'ULM veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs 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 contact peut également être fait par courrier électronique **et/ou SMS** pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entre temps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

Le courrier ou courrier électronique adressé aux demandeurs concernés 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, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement;

- l'ordre de classement du demandeur;
- le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci;
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du règlement d'attribution adopté ;
- tout autre info utile.

Les personnes ayant exprimé leur intérêt pour le logement proposé sont convoqués par l'association en vue d'une visite.

Les étapes suivantes :

- • Visite du logement et explication des conditions de la location ;
- • Les locataires confirment leur intérêt ou font part de leur refus;
- • Les locataires intéressés se voient proposer un rendez-vous à l'occasion duquel les compositions de ménages et les conditions de revenus actuels sont vérifiées.
- • Rédaction d'un rapport qui reprend les personnes intéressées et leur situation (le plus objectivement possible).

L'attribution ne sera possible que si l'Union des Locataires dispose des documents administratifs nécessaires (composition de ménage, attestation de revenus, etc) afin de confirmer le respect des conditions suivantes :

- • Être inscrit dans le registre des candidats locataires ;
- • Le logement demandé doit correspondre à la composition de ménage du demandeur ;
- • Remplir les conditions AIS en termes de revenus et de conditions patrimoniales ;

§ 2. A l'exception des dérogations visées à l'article 9 du présent règlement, le CA de l'ULM attribue le logement au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé parmi les différents candidats ayant confirmé leur intérêt à la suite du courrier visé au paragraphe 1^{er} et de la visite qui aura lieu.

Ainsi, la décision d'attribution se base sur le rapport où apparaît l'ordre chronologique ainsi que les éventuels cas de dérogation.

Le Comité d'attribution de l' AISQ, composé des UL (membres de l'AG de l' AISQ) et de la FEBUL, vérifie le respect de la procédure et valide l'attribution.

§ 3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique éventuellement pondéré sur la base des critères fixés par le présent règlement d'attribution, 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.

§ 4. Par dérogation au paragraphe 3, pour l'attribution des logements subsidiés dans le cadre des contrats de quartier, une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux.

§ 5. Conformément à l'article 30 § 3. du code, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§ 6. L'ULM notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1er les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception.

Article 8 - Refus d'un logement

§ 1^{er}. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être adressé à l'ULM par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception. L'absence de suite donnée à une proposition de visite d'un logement sera considérée comme un refus.

§ 2. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

- 1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris le complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et les charges locatives, excède les capacités financières du ménage.
- 2° Un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat locataire ;
- 3° Un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis en application de l'article 10 § 2, 3° eu égard à la composition du ménage.

Le candidat locataire est tenu de fournir à l'ULM les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué. L'ULM transmettra ces éléments à l' AISQ.

Ce refus n'entraînera pas de sanction sauf, éventuellement, dans le cas des propositions de mutations (cf article 10).

Article 9 – Dérogations

L'ULM ne peut déroger au Règlement d'attribution que dans les cas suivants :

- 1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 39/2 § 2 du présent arrêté ;
 - 2° lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême ;
 - 3° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;
 - 4° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;
 - 5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;
- Cette dérogation doit être formellement motivée et inscrite en marge du registre.

Article 10 – Mutations

§ 1^{er} 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.

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

§ 3. Une proposition de mutation peut être communiquée à tout ménage locataire occupant un logement sous-peuplé ou surpeuplé vers un logement adapté à la taille du ménage.

En cas de refus non justifié du locataire, une sanction pourrait être imposée, à savoir le non-renouvellement du bail, après décision du CA ULM et de l' AISQ.

Article 11 – Recours externe –

Un candidat qui estime être dans les conditions et qui n'aurait pas été informé ou retenu pour l'attribution d'un logement peut introduire un recours auprès du gouvernement.

§ 1^{er} Le recours en réformation visé par l'article 32, § 2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision d'attribution d'un logement qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée. Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois. Le fonctionnaire délégué du Gouvernement 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.

§ 3. Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

Article 12 – Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux d'habitation.

L'AIS Quartiers conclut un bail avec un locataire membre de l'Union des locataires qui attribue le logement.

Le bail est signé si les conditions suivantes sont remplies :

Possibilité de constituer la garantie locative (en plusieurs versements éventuellement) ;

Documents en ordre (composition de ménage récente, preuves de revenus, etc.);

Toute mutation ne sera acceptée que si le locataire n'a pas de dette envers l'AISQ ou à défaut qu'un plan d'apurement de la dette ait été signé et soit respecté ;

L'ULM effectue l'accompagnement social du locataire (s'il en effectue la demande) pour : signature du bail avec l'AISQ, rédaction d'un préavis, constitution de la garantie locative, ouverture des compteurs, état des lieux, etc.

