

Règlement d'attribution des logements de l'Union des Locataires de Saint Gilles

Base légale :

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales, publié le 28/05/2018.

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 de Saint-Gilles (ULSG), en complément à la convention de partenariat conclue entre ces derniers.

Préambule

L' Union des Locataires de Saint-Gilles est membre-fondatrice de l' Agence Immobilière Sociale Quartiers (AIS-Q) et à ce titre participe à ses diverses activités. Les AIS sont un outil indispensable, qui permettra d' apporter des solutions plus durables et stables à la problématique du logement. Le développement et le renforcement de cette activité semblent donc un axe vital.

Article 1^{er} – Champ d'application

Le présent règlement s' applique à tous les logements mis en location par l' AIS-Q et affecté à l' ULSG 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 plafonds d' accès au 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, doit répondre aux conditions spécifiques suivantes : le candidat-locataire doit être MENA, SDF, personne âgée de plus de 60 ans, personne invalide, réfugié, etc.

Article 4 – Demande de logement

§ 1^{er}. 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 à l'Union des Locataires de Saint-Gilles. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

- 1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- 2° une composition de ménage de 2 mois maximum délivrée par l'administration communale ;
- 3° les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge : dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage ;
- 4° tout autre document jugé utile (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, tout document permettant de déterminer la situation du candidat et/ou son logement actuel etc.).

§ 2. La demande de candidature est dressée en deux exemplaires, l'un pour l'Union des Locataires de Saint-Gilles, et l'autre pour le candidat-locataire.

§ 3. Le numéro de candidature, ainsi que toutes les informations concernant le suivi du dossier et les obligations à respecter sont communiqués au candidat-locataire lors de l'inscription.

§ 4. Lors de l'inscription, le candidat-locataire s'engage à communiquer à l'Union des Locataires de Saint-Gilles toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale.

Article 5 – Tenue du registre

§ 1^{er}. Conformément à l'article 27, § 1^{er}, du Code, l'ULSG 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 familiale 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 ;

3° le cas échéant, l'adresse de ce logement ;

4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution ;

5° 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.

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'AIS doit attribuer en location un de ses logements vacants, elle informe par écrit l'ULSG.

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

L'ULSG 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 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 :

- 1° la disponibilité et le type de logement concerné ;
- 2° l'adresse du logement concerné ;
- 3° le loyer qui en sera demandé ;
- 4° le montant des éventuelles charges locatives fixes ;
- 5° les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous ;
- 6° les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement ;
- 7° l'ordre de classement du demandeur ;
- 8° le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci ;
- 9° les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du règlement d'attribution adopté ;
- 10° toute autre information utile.

Si plusieurs locataires répondent à ces conditions, ils sont convoqués par l'association en vue d'une visite dans l'ordre chronologique de l'inscription.

Les étapes suivantes sont suivies :

- 1° Visite du logement et explication des conditions de la location ;
- 2° Les locataires manifestent leur intérêt, ou non ;
- 3° Pour les locataires intéressés, on prend un rendez-vous et on vérifie les compositions de ménage, les conditions de revenus actuels ;
- 4° 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 :

- 1° Être inscrit dans le registre des candidats locataires ;
- 2° Le logement demandé doit correspondre à la composition de ménage du demandeur ;
- 3° Remplir les conditions en termes de revenus et de conditions patrimoniales définis à l'Article 2 du présent règlement.

§ 2. A l'exception des dérogations visées à l'article 9 du présent règlement, le CA de l'ULSG propose l'attribution du 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^{er}.

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'AIS-Q, 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'ULSG notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1^{er} 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, sans être radié de registre des attributions.

§ 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'ULSG les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué. L'ULSG transmettra ces éléments à l' AISQ.

Article 9 - Dérogations

L'ULSG 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 mentionnée 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 nouvelles 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 suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante.

§ 4 Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

Article 11 – Radiations

Un dossier de candidature est radié quand :

1° Le candidat locataire le demande ;

2° Le candidat locataire ne répond pas au courrier de l'ULSG visé à l'Article 7 du présent règlement (sauf s'il peut attester qu'il a été dans l'incapacité de donner suite au courrier) ;

3° Le candidat locataire ne répond plus aux conditions d'admission visé à l'Article 2 du présent règlement ;

4° L'ULSG constate une fausse déclaration (non communication de tous les revenus ou la non déclaration des revenus corrects des membres du ménage ou une fausse déclaration de composition de ménage, etc.) ;

5° Décès du candidat.

Article 12 – Recours externe

§ 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 13 - 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 le locataire auquel le logement est attribué. Le bail est signé si les conditions suivantes sont remplies :

1° Possibilité de constituer la garantie locative (en plusieurs versements éventuellement) ;

2° Documents en ordre (composition de ménage récente, preuves de revenus, etc.) ;

3° Toute mutation ne sera acceptée que si le locataire n'a pas de dette envers l'AIS-Q ou à défaut qu'un plan d'apurement de la dette ait été signé et soit respecté.

L'ULSG accompagne le locataire lors de la signature du bail et effectue l'accompagnement social et technique pendant la location.

