

Gestion des candidatures au logement

Règlement des attributions de logements AIS JETTE asbl

Article 1. Champ d'application

Le règlement s'applique pour les logements proposés à la location par l'AISJ, au sens de l'Art 26 du Code Bruxellois pour le logement, à l'exception des logements de transit.

Article 2. Conditions pour être inscrit au Registre des candidats locataires :

Diverses conditions sont à remplir pour pouvoir être candidat :

- Le candidat locataire doit être majeur, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie
- Ne pas être propriétaire : aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en plein propriété, en emphytéose ou en usufruit un bien immeuble affecté au logement
- Ne pas occuper un logement social ou un logement géré par une AIS ou le Fonds du logement.
- Le ménage du candidat locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux plafonds d'admission. Pour l'année 2018, ces plafonds sont les suivants :

22.560,13 EUROS pour une personne isolée ;

25.066,82 EUROS pour un ménage avec un revenu ;

28.647,83 EUROS pour un ménage avec au moins deux revenus ;

2.148,58 EUROS supplémentaires par enfant à charge ;

4.297,17 EUROS supplémentaires par personne handicapée dans le ménage.

Article 3. Admissions spécifiques

Pour les logements soumis à un régime particulier tel que les logements adaptés à des personnes à mobilité réduite, et outre les conditions d'admission générales prévues à l'Art 2, le candidat locataire devra fournir les documents validant l'état de sa demande.

Dérogations

Il n'y a pas de dérogation possible aux conditions d'inscription.

Article 4 - Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées suivantes :

Les demandes de logement sont introduites sur place à l'AIS JETTE lors des permanences établies deux fois par semaine au service social de l'AIS Jette. Un formulaire d'inscription est dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

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 délivrée par l'administration communale;

3° 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;

4° 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;

5° 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;

6° tout document jugé utile par l' AISJ pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

Les éléments non attestés par des documents probants ne seront pas pris en considération dans la candidature.

§2. La candidature à l' AISJ est déposée contre accusé de réception, la date de l' accusé de réception fait foi quant à la date et l' heure d' introduction de la candidature.

Dans les quinze jours ouvrables de l' introduction de la candidature, l' AISJ indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l' examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d' un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier.

§3. L' AIS dispose d' un délai de quinze jours ouvrables, à partir du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat, par courrier recommandé.

Si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date et l' heure de l' inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux 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 pourra être radiée.

Le candidat-locataire confirme, à la demande de l' AISJ, sa candidature tous les deux ans, dans les 30 jours de la date d' anniversaire de son inscription.

La confirmation du renouvellement de l' inscription est adressée à l' AISJ par courrier électronique ou courrier recommandé (ou y est déposée contre accusé de réception).

Annuellement en janvier, chaque candidat locataire est invité à transmettre un formulaire de mise à jour de sa candidature en y joignant une copie de sa composition de ménage au 1er janvier et une copie de son dernier avertissement extrait de rôle.

Article 5 - Registre

§1er Conformément à l' article 27, §1er, du Code, l' AISJ 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 et 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 des éléments permettant au demandeur de faire valoir l' un ou l' autre critère 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' AISJ et au fonctionnaire délégué du Gouvernement.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux Conseillers communaux, aux conseillers des CPAS et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, l' AIS peut également tenir un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (nombre de chambres, mutations, logements adaptés, etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique.

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 par l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les Agences immobilières sociales.

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

1° une chambre pour une personne majeure seule ou un couple marié ou vivant maritalement. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple;

2° une chambre additionnelle par personne majeure seule supplémentaire, enfant supplémentaire ou couple marié ou vivant maritalement supplémentaire.

Cependant, peuvent occuper une seule chambre :

- deux enfants de sexe différents lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe, à la condition que la chambre soit de 9m² min ;

- trois enfants de moins de douze ans, si la chambre fait 12m² min ;

3° en dérogation au 1°, 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.

Il est tenu compte des modalités d'hébergement du ou des enfants 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

§1er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l' AIS doit attribuer en location un de ses logements vacants, elle 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 termes de priorité.

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 :

- 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.

§ 2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, l'A.I.S. 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 1er. §

En cas d'acceptation du logement, tout désistement survenu au-delà de 48 heures après la visite entraîne la perte des points d'ancienneté du candidat-locataire.

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.

Par dérogation, les logements situés au rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur sont proposés prioritairement aux candidats ayant fait état dans leur formulaire de candidature de problèmes de santé ou de mobilité, justifiés par un certificat médical ou une attestation d'handicap.

Critères donnant droit à des points de priorité :

Une pondération de priorité sera établie pour les critères suivants :

1° Bénéficiaire de 4 points de priorité :

- les candidats-locataires dont le ménage est constitué d'une personne seule et d'au moins un enfant à charge
- la candidate-locataire isolée et enceinte
- les candidats-locataires dont le ménage comprend au moins une personne handicapée
- les candidats-locataires bénéficiant d'un accompagnement spécifique accordé par un CPAS.
- les candidats-locataires dont le ménage comprend au moins une personne âgée de 70 ans et plus
- les candidats-locataires victimes de violence conjugales ou familiales sans possibilité de logement en maison d'accueil.

2° Bénéficiaire de 2 points de priorité :

- les candidats-locataires dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité, d'inhabitabilité ou d'expropriation
- les candidats-locataires victimes d'un événement calamiteux entraînant la perte de logement
- les candidats-locataires occupant un logement précaire

3° Bénéficiaire de 2 points de priorité :

- les candidats-locataires ayant reçu un préavis légal de leur propriétaire.

Ces 2 points de priorité ne sont pas cumulables avec les titres de priorité définis au point 2°

4° Points supplémentaires par années d'ancienneté :

Les candidats-locataires se voient attribués 1 point d'ancienneté supplémentaire au 1^{er} janvier de chaque année.

Tous les critères doivent être attestés par des documents probants.

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

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

Dans la décision d'attribution, l'AIS propose systématiquement l'allocation-loyer aux candidats-locataires qui entrent dans les conditions d'octroi de cette aide et qui intègrent un logement au loyer plafonné, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer.

§3. L'AIS notifie aux candidats-locataires non retenus les motifs de non-attribution et les informe des voies et délais de recours par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier.

§4. Le comité d'attribution se compose d'au moins 3 membres de l'équipe de l'AIS.

Sauf urgence, il se tient lors de la réunion hebdomadaire de l'équipe.

Le comité de sélection examine toutes les questions pouvant se poser quant au respect des conditions d'attribution et vérifie que le montant du loyer sera tenable dans le budget du candidat.

Article 8 – Refus d'un logement

Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à l'AIS par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception.

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

- 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 ;
- Un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat locataire ;
- 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'AIS les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Un seul refus non motivé est autorisé. Tout autre refus non motivé entraîne la perte des points d'ancienneté du candidat-locataire.

Une absence de réponse à une attribution de logement entraîne la radiation de la candidature sauf si le candidat-locataire peut attester qu'il était dans l'impossibilité de donner suite au courrier.

Article 9 - Dérogations

L'A.I.S. ne peut déroger au Règlement d'attribution que dans les cas suivants :

- s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 39/2 § 2 du présent arrêté
- lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême ;
- lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;
- lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;
- 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

§1er. 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.

Une mutation peut être demandée par un locataire/ ménage pour les raisons suivantes:

- Logement mis en vente, ou dont le mandat prend fin.
- Le logement est surpeuplé (en accord avec l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les Agences immobilières sociales.) ou sous-peuplé:
suite à un regroupement familial
une/des naissances
à l'âge des enfants

ex. femmes isolées qui vivent avec un enfant dans un logement une chambre et dont l'enfant atteint l'âge de 12 ans, ou couples qui vivent avec deux ou trois enfants (F/M) dans un logement deux chambres, et dont un des enfants atteint l'âge de 12 ans.

- Problème de santé / mobilité qui nécessite un logement au rez-de-chaussée ou avec ascenseur, sur base d'un certificat médical (et qui empêche la personne de vivre dans son logement).
- Logement nécessitant que le locataire / ménage quitte le logement pour que des travaux de rénovation y soient effectués.
- Passage d'un logement de cohabitation (habitat solidaire) à un logement individuel.

Les demandes seront examinées au cas par cas et en fonction des critères suivants:

- Les demandes de mutation pour logements mis en vente, ou dont le mandat prend fin sont, a priori, prioritaires sur les autres mutations (pour autant que le nouveau propriétaire ne s'engage pas à mettre son logement en gestion à l' AIS).
- La décision de mutation est prise par l'équipe qui tient compte de l'ancienneté de la demande.
- Le locataire se voit proposer un maximum de 2 logements, qui tient compte de ses souhaits / exclusions en matière de commune, loyer, étage (...).
- Le locataire doit avoir apuré ses créances avant de se voir proposer un logement

§2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement dispose d'au moins une chambre excédentaire.

§3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement disposant d'au moins une chambre excédentaire vers un logement de taille moins importante.

§4 Un pourcentage 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 11 – Recours

§ 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité prise sur la base de l'article 4, §3, du présent règlement.

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.

Article 12 – Bail

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant le bail de résidence principale.