

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX COMMUNAUX

Règlement approuvé par le Conseil communal en séance publique le 16/11/2009 et modifié en séance publique le 19/09/2011.

Ce règlement et ses modifications ont été publiés par voie d'affichage du 09/12/2011 au 23/12/2011 et peut être consulté au service Secrétariat de l'administration communale de Woluwe-Saint-Lambert, avenue Paul Hymans, 2, tous les jours ouvrables, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 15h et en service d'été (juillet et août) de 7h à 15h.

Décisions de l'autorité de tutelle :
Lettre du 18/10/2011 : néant.

Article 1^{er}. Généralités et définitions :

§1. Le présent règlement est applicable à la mise en location de logements sociaux communaux faisant partie du patrimoine privé de la commune.

§2. Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

- 1° Logement communal : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, en ce compris les dépendances et accessoires éventuels, mis en location par la commune ;
- 2° Logement insalubre : le logement qui a été déclaré inhabitable ou reconnu insalubre, non améliorable ou qui est destiné à être démolé par application soit d'un arrêté du Bourgmestre pris sur base des articles 133 et 135, §2 de la nouvelle loi communale, soit d'une décision de la Direction de l'inspection régionale du logement par application du Code bruxellois du logement ;
- 3° Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 5 du présent règlement ;
- 4° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal ;
- 5° Locataire social : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie dont les revenus sont modestes et qui concluent un contrat de bail avec la commune ;
- 6° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes dont l'inscription au registre de la population figure à la même adresse sauf pour le(s) mineur(s) pour autant qu'il(s) réside(nt) à la même adresse en fait ;
- 7° Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la Commune. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée ;
- 8° Personne handicapée : la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus ;
- 9° 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 ;

10° 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 et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le code des impôts sur les revenus. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus ; Les revenus se rapportent à l'avant-dernière année précédant celle de l'accession au logement communal ;

11° Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale ou des aides sociales équivalentes, les allocations familiales et les allocations pour personne handicapée ;

Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment :

- l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987 ;
- le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1^{er} janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1^{er} juillet 1987 ;

12° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge ; toutefois les revenus de la personne handicapée, de l'enfant de moins de 21 ans ne sont comptés que pour moitié.

13° Revenus modestes : Les revenus sont considérés comme modestes lorsqu'ils atteignent les mêmes plafonds de revenus que ceux fixés par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Article 2. Candidatures

§1. Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire établi en annexe 1.

Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat locataire, par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage.

Il est obligatoirement accompagné des documents suivants pour toutes les personnes majeures figurant sur la demande :

- Une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport;
- Une composition de ménage délivrée par l'administration communale;
- Le dernier avertissement extrait de rôle;
- La preuve des revenus ou moyens de subsistance : celle-ci est apportée par les documents justificatifs repris dans l'Arrêté ministériel du 07/12/2001 déterminant les documents justificatifs en matière de revenus pour l'introduction d'une demande de logement

La candidature est adressée à la Commune par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste du courrier recommandé ou la date de l'accusé de réception en cas de simple dépôt fait foi quant à la date de l'introduction de la candidature.

Si le dossier est complet, le candidat locataire reçoit dans les deux mois de son introduction, un accusé de réception mentionnant la date et l'heure de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter dans le suivi du dossier.

§2. Le candidat locataire communique dans un délai maximal de deux mois toute modification de

la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toutes autres informations qui modifieraient son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Le candidat locataire confirme sa candidature annuellement, à la date anniversaire de son inscription. A défaut, la Commune lui adresse un 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 3. Conditions d'admission

§1. Le candidat locataire ne peut posséder, au moment de l'attribution du logement, un bien immobilier en pleine propriété, nue-propriété, en emphytéose ou en usufruit.
En cas d'instance de divorce ou de séparation, la preuve d'une mise en vente du bien que possède le candidat devra être apportée via un courrier provenant d'un notaire.

§2. Pour les logements sociaux, le loyer doit être inférieur à 30% du montant des revenus du ménage, sans préjudice de l'application de l'arrêté du Gouvernement du 03/06/2008 instituant une allocation loyer.

Article 4. Registre

§1. Le registre reprend les candidatures des locataires sociaux dans l'ordre chronologique de leur introduction avec le numéro de candidature. Il est tenu sans blanc ni interligne, coté et paraphé.

§2. Le registre indique le numéro de candidature, la date et l'heure d'inscription, le nom, l'adresse, la composition de ménage, et le cas échéant, le type d'appartement demandé et la localisation souhaitée du logement.

§3. Il est mentionné en marge du nom du candidat locataire à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement, la date de la décision d'attribution, ainsi que l'éventuelle dérogation.

§4. Le registre est accessible aux candidats locataires, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 5. Logement adapté

§1. Un logement est considéré comme adapté à la location pour autant qu'il comprenne, en fonction de la composition du ménage, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre par personne seule ou par couple. Les flats ou studios sont également adaptés au logement d'une personne isolée ou d'un couple ;

2° une chambre supplémentaire par enfant ; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 12 ans ou pour deux enfants de sexes différents ayant moins de 9 ans, une chambre, pour autant qu'ils ne soient pas handicapés ;

3° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage ;

§2. Il est tenu compte des enfants présents dans le ménage de manière non permanente lorsqu'un jugement ou une convention prévoit des modalités d'hébergement.

Article 6. Principe général d'attribution

§1. La décision d'attribution suit l'ordre chronologique des candidatures du registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement concerné. L'ordre chronologique est toutefois pondéré par les règles de priorités prévues à l'article 7.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10, le Collège des Bourgmestres et Echevins attribue le logement au candidat locataire inscrit, le mieux classé au registre.

Article 7. Règles de priorité

§1. Le logement est attribué au candidat locataire qui accepte le projet de bail et qui réunit le maximum de titres de priorité selon la cotation suivante :

- a. Le fait que l'école ou le lieu de garde d'un enfant ou le lieu d'hébergement d'ascendants des membres du ménage soit situé à proximité du logement vacant : **3 points**
- b. L'obligation de quitter un logement déclaré insalubre par l'autorité compétente : **3 points**;
- c. La résiliation anticipée d'un bail en application de l'article 3 de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, inséré par la loi du 20/02/1991 : **2 points**;
- d. Le fait pour le ménage de compter une personne handicapée : **3 points**
- e. La famille monoparentale avec un ou plusieurs enfants à charge : **3 points**
- f. Le ménage qui compte une ou plusieurs personnes qui ont été prisonnières de guerre ou invalides ou leur veuf(ve)s : **2 points**
- g. Le bénéficiaire d'un ADIL : **1 point**

En outre, chaque année à la date anniversaire de l'inscription dans le registre, il est octroyé au candidat locataire 1 point supplémentaire.

§2. L'ordre chronologique départage les candidats locataires dont la candidature a obtenu le même nombre de points.

Article 8. Procédure d'attribution

§1. Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, le Collège des Bourgmestres et Echevins contacte par courrier recommandé les 3 premiers candidats locataires figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 7.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

Les modalités de visite et de communication d'un accord sont identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement le texte du chapitre 4 du titre III du Code bruxellois du logement.

Le refus d'un logement adapté entraîne la radiation du registre et la perte de l'ordre chronologique.

§2. Parmi les différentes réponses positives des 3 premiers candidats locataires figurant au registre, est retenu pour l'attribution du logement le candidat locataire qui satisfait à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 7.

§3. Le Collège des Bourgmestres et Echevins notifie aux candidats locataires non retenus visés au §2 un extrait de la décision motivée d'attribution et les informe des voies et délais de recours.

§4. La formation du contrat de bail est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de recours administratif ou, si celui-ci a été introduit, jusqu'à la décision rendue sur recours.

§5. Le logement est donné en location pour une durée de 9 ans.

Article 9. Mutations

Le locataire occupant un logement communal devenu inadapté à la taille de son ménage peut se voir proposer un logement communal adapté vacant.
Cette proposition est prise en compte par priorité absolue.

Article 10. Dérogations

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut déroger au présent règlement en faveur d'un candidat locataire en situation d'extrême urgence, notamment s'il est la victime d'un incendie, d'une calamité naturelle, de violences conjugales ou familiales ayant donné lieu au dépôt d'une plainte pénale ou lorsqu'il y a un risque d'éclatement de la famille en raison de la difficulté de trouver un logement adapté à la composition du ménage.

Article 11. Sanction et recours administratif

§1. Le non respect d'une des obligations figurant aux articles 7 et 8 entraîne la nullité de la décision d'attribution.

§2. Un recours en annulation devant le Conseil communal est ouvert pour les deux candidats locataires visés à l'article 8.1, qui n'ont pas obtenu le logement. Ce recours suspend la décision d'attribution. Le recours doit être introduit dans un délai de 15 jours calendrier à peine de déchéance. Ce délai prend cours le lendemain de la réception de la lettre recommandée visée à l'article 7.3 informant les candidats évincés de la non retenue de leur candidature.
A peine de nullité, le recours est introduit par courrier recommandé ou contre accusé de réception. Il est signé par le candidat locataire ou son représentant et mentionne les indications suivantes :
1° les nom, prénom, qualité, adresse du réclamant,
2° l'objet du recours et un exposé des faits et moyens.

§3. Le Collège des Bourgmestre et Echevin accuse réception du recours. Il notifie au réclamant ou à son représentant par courrier recommandé la date de la séance au cours de laquelle le recours sera examiné par le Conseil communal ainsi que les jours et heures où le dossier pourra être consulté. Le réclamant ou son représentant qui désire être entendu en informe le Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ou contre accusé de réception au moins cinq jours ouvrables avant la séance du conseil communal. Dans l'hypothèse d'une décision d'annulation rendue par le Conseil communal, une nouvelle décision d'attribution à nouveau motivée sera rendue par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

§4. Le recours est introduit sans préjudice des voies de recours ordinaires.

§5. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires applicables aux logements visés par le présent règlement, le Collège des Bourgmestre et Echevins se réserve le droit de vérifier, à tout moment, si les conditions d'accès aux logements sont toujours réunies en cours de bail. Lorsque le Collège des Bourgmestre et Echevins constate une fraude ou une dissimulation dans les revenus du ménage ou de la composition de famille, il pourra sans délais adapter le loyer.

Article 12. Motivation formelle

La décision d'attribution du Collège des Bourgmestre et Echevins et la décision du Conseil communal sont formellement motivées.

Article 13. Rapport annuel au Conseil communal

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

§2. Le rapport annuel mentionne, pour chaque logement attribué et sous forme dépersonnalisée, le calcul qui a permis de départager les candidats locataires ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié l'application de l'article 10, le nom du locataire retenu, ainsi que les caractéristiques du ménage et du logement.

Article 14. Accès à l'information

§1. Le Collège des Bourgmestre et Echevin ne peut recueillir que les données strictement nécessaires à l'application du présent règlement.

§2. Les candidats locataires sont informés de la transmission des données les concernant et de la possibilité de les faire rectifier ou supprimer.

§3. Lorsqu'ils sont consultés par des personnes extérieures à la Commune, le registre, la décision d'attribution, le rapport annuel ainsi que l'inventaire visé à l'article 23ter du Code bruxellois du logement reprennent des données dépersonnalisées, ne permettant pas d'identifier les candidats locataires.

ANNEXE 1.

LOGEMENTS de la commune de Woluwe-Saint-Lambert.

FORMULAIRE D'INSCRIPTION LOGEMENT SOCIAL

| | |
|---|--------------------------|
| Indications de service (cadre réservé à l'administration communale) | |
| Date de réception : | N° d'attribution |
| Type de logement : | Taille du logement |
| Veuillez compléter ce formulaire en lettres MAJUSCULES. | |
| Vous ne pouvez déposer qu'un seul formulaire. | |
| Joignez tous les documents nécessaires au formulaire. | |

| 1. CANDIDAT | CONJOINT ou COHABITANT |
|--|--|
| Nom : | Nom : |
| Prénom : | Prénom : |
| Sexe : M - F | Sexe : M - F |
| Date de naissance : | Date de naissance : |
| Lieu de naissance : | Lieu de naissance : |
| N° Registre National* : € € € € € € € € € € € € | N° Registre national* : € € € € € € € € € € € € |
| Nationalité : | Nationalité : |

| | | | | |
|--|--|--------------|--------------------------|------------------|
| | | | € € | Non |
| | | M / F | € € € € € € € € € € € | € oui - € Non |

5. POUR REPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

1. Y a-t-il dans votre ménage une ou plusieurs personnes qui présentent un handicap locomoteur permanent reconnu à plus de 66% (ou 9 points de perte d'autonomie) nécessitant un logement spécifique ? OUI – NON

Si OUI

a) Jusqu'à quel étage la personne handicapée peut-elle monter sans disposer d'un ascenseur ?

rez-de-chaussée – premier – deuxième – troisième – quatrième

b) Est-il nécessaire, pour un des membres du ménage, que les abords du logement soient accessibles en chaise roulante ?

OUI – NON

c) La personne handicapée doit-elle pouvoir circuler au moins partiellement (séjour et toilette) en chaise roulante dans le logement ?

OUI – NON

d) Est-il nécessaire, pour votre ménage, que le logement soit totalement adapté à la circulation en chaise roulante ?

OUI – NON

e) Est-il nécessaire que votre logement soit relié à un service d'aide aux activités de la vie journalière ?

OUI – NON

6. REVENUS

Documents à fournir

7. LES PRIORITES

Disposez-vous de points de priorité au sens de l'article 7 du règlement communal d'attribution ? Si oui, lesquels ?

.....
.....
.....
.....

Veillez joindre les documents justificatifs.

8. SITUATION PATRIMONIALE

Les soussignés déclarent sur l'honneur : posséder un bien immobilier¹ en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, que ce soit à usage privé ou professionnel : OUI – NON (biffer la mention inutile)

¹ Le règlement d'attribution prévoit que le ménage propriétaire d'un bien immobilier ne peut accéder à un logement communal. Il peut être dérogé à cette disposition dans des situations d'extrême urgence. Si tel est le cas, veuillez mentionner, ici, les raisons qui vous poussent à demander une telle dérogation.

.....
.....
.....
.....
.....

Le candidat est tenu de confirmer sa candidature annuellement et de communiquer dans un délai maximal de deux mois toute modification de la composition de ménage ou tout changement d'adresse, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Seul le formulaire dûment complété, signé et accompagné des annexes requises sera pris en compte.

Les soussignés déclarent sur l'honneur que les renseignements repris dans le présent formulaire sont exacts et complets et avoir pris connaissance du fait que toute fausse déclaration portant sur les conditions d'admission et les titres de priorité entraînera la radiation de leur candidature ainsi que l'impossibilité de se réinscrire pendant 6 mois.

Fait à, le.....20.....

Signature(s)

Le (la) candidat(e)

Le (la) conjoint(e) ou Les autres membres majeurs
cohabitant(e)

A joindre obligatoirement :

- Pour tous les membres du ménage qui ne sont pas enfants à charge : l'avertissement extrait de rôle relatif aux revenus de l'année concernée ou à défaut, tout autre document probant ; par exemple : revenus de 2004 pour une inscription en 2007, 2005 pour une inscription en 2008.
- La preuve qu'au moins un des membres du ménage est inscrit au registre de la population ou des étrangers : copie de la carte d'identité (recto/verso), certificat de résidence, etc.
- Une composition de ménage en provenance d'un organisme officiel.

N'oubliez pas de joindre les preuves des titres de priorité invoqués au point 7 de ce formulaire.