

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

Article 1 : Objet

Le présent règlement a pour objet d'établir les règles d'attribution des logements appartenant au patrimoine privé de la Commune de Watermael-Boitsfort et dont la gestion est confiée au Service de la Régie Foncière.

Il n'est pas applicable à la location de logements confiés en gestion à une Agence Immobilière Sociale, ni à la location de logements faisant l'objet d'une réglementation ou d'une convention spécifique imposée à la Commune dans le cadre d'un projet particulier, ni au logement de concierges.

Article 2 : Définitions

Pour l'application du présent règlement, il faut entendre par :

- 1° Logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin, les dépendances et les 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 démoli par application soit (d'une décision de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement en application) du Code Logement soit d'un Arrêté du Bourgmestre pris sur base des Articles 133 et 135 § 2 de la Nouvelle Loi Communale ;
- 3° Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 5 du présent règlement ;
- 4° Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la Commune.
- 5° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal ;
- 6° Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la Commune ;
- 7° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné ;
- 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 ;

Article 3 : Candidatures/Inscriptions

La candidature doit être introduite au moyen du formulaire établi en annexe 1, dûment complété et signé par le candidat locataire, la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage.

Elle est obligatoirement accompagnée des documents suivants, pour toutes les personnes majeures figurant sur la demande :

- 3.1 une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport ;
- 3.2. une composition de ménage délivrée par l'Administration Communale ;
- 3.3. le dernier avertissement extrait de rôle des contributions ;
- 3.4 la preuve des revenus ou moyens de subsistance ;
Celle-ci est apportée par les documents justificatifs repris dans l'Arrêté Ministériel du 7 décembre 2001 déterminant les documents justificatifs en matière de revenus pour l'introduction d'une demande de logement social ;
- 3.5. une déclaration sur l'honneur mentionnant que lui ou son conjoint/cohabitant ne sont pas propriétaires d'un bien immobilier affecté au logement.

Le candidat locataire doit s'inscrire en personne auprès du Service de la Régie Foncière, pendant les heures d'ouverture de celui-ci ou sur rendez-vous.

S'il ne peut se déplacer entre autre, il peut se faire représenter par une tierce personne munie d'une procuration signée ou d'un certificat médical le cas échéant ou envoyer les documents requis par courrier recommandé au Service de la Régie Foncière.

Si le dossier est complet et validé par le Service de la Régie Foncière, le candidat locataire reçoit dans les deux mois de son introduction, une confirmation de son inscription mentionnant la date et l'heure de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter dans le suivi de son dossier.

Le candidat locataire s'engage à communiquer au Service de la Régie Foncière toute modification des données reprises sur le formulaire d'inscription et dans les documents annexes qui modifierait l'inscription originale (adresse, composition de ménage, revenus, situation patrimoniale...), par écrit endéans le mois du changement faute de quoi, sa candidature pourra être radiée du registre.

Le candidat locataire doit confirmer par écrit sa candidature, tous les ans à la date d'anniversaire de son inscription. A défaut, le Service de la Régie Foncière envoie à l'adresse indiquée sur le formulaire d'inscription un courrier l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception du courrier.

Toute fausse déclaration entraîne la radiation du registre du candidat locataire ainsi que l'impossibilité de se réinscrire pendant 12 mois.

Article 4 : Registre

Les candidatures sont inscrites dans un registre dans l'ordre chronologique de leur introduction. Il est tenu sans blanc ni interligne, côté et paraphé.

Le registre indique le numéro de la candidature, la date et l'heure de l'inscription, le nom du candidat locataire, son adresse telle qu'il l'a communiquée, la composition de ménage, le nombre de chambres.

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

Le registre est accessible aux candidats locataires, aux conseillers communaux, aux conseillers CPAS ainsi qu'aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, dans le respect de l'Article 13 du présent règlement, tenu compte de la loi du 8 décembre 1992 relative au respect de la vie privée.

En outre, afin de faciliter la gestion de son patrimoine, la Régie Foncière tient un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du nombre de chambres demandées.

Article 5 : Critères d'attribution

La procédure d'attribution tient compte des critères d'attribution suivants :

§1 Logement adapté à la composition de ménage du candidat locataire

Pour être considéré comme adapté à la location, le logement doit comprendre, en fonction de la composition du ménage, le nombre de chambres suivant :

- 1° une chambre par personne adulte (âgée de 18 ans et plus) seule, par couple marié ou vivant maritalement. 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 suffit.

Il est tenu compte des enfants présents dans le ménage de manière non permanente lorsqu'un jugement ou une convention prévoit une garde partagée ou un droit de visite résidentiel.

§2 Pour les logements situés aux étages d'un immeuble sans ascenseur, l'attribution tient compte des problèmes médicaux et/ou de mobilité du candidat locataire qui en a fait la demande soit dans le formulaire d'inscription, soit par lettre jointe au dossier d'inscription.

§3 L'attribution doit également tenir compte de la capacité financière du candidat locataire.

§4 Logements sociaux :

Les logements sont réservés aux ménages qui fournissent la preuve qu'ils ne sont pas propriétaires d'un immeuble bâti affecté au logement.

Des critères de revenus pour accéder à la location d'un logement social ont été fixés par l'Arrêté du 26.09.1996.

Avoir des revenus imposables globalement inférieur au plafond d'accès au logement social soit inférieurs à :

- personne isolée 20.591,63 euros ;
- ménage 1 revenu 22.879,60 euros ;
- ménage 2 revenus et plus 26.148,14 euros ;
- majoré par enfant à charge de 1.961,11 euros ;
- majoré pour personne handicapée 3.733,52 euros.

Ces montants sont adaptés annuellement.

Il est tenu compte des revenus de toutes les personnes majeures faisant partie du ménage.

§5 Logements moyens :

Les logements pour lesquels le Conseil Communal a décidé d'octroyer une réduction en fonction des revenus sont réservés aux ménages qui fournissent la preuve qu'ils ne sont pas propriétaires d'un immeuble bâti affecté au logement et dont les revenus imposables globalement figurant au dernier avertissement extrait de rôle ne dépassent pas les plafonds suivants :

Avoir des revenus imposables globalement supérieur au plafond d'accès au logement social et inférieur à :

- personne isolée ou ménage sans personne à charge 38.128,00 euros ;
- ménage avec 1 personne à charge 43.424,00 euros ;
- ménage avec 2 personnes à charge 47.660,00 euros ;
- ménage avec 3 personnes à charge 51.897,00 euros.

Il est tenu compte des revenus de toutes les personnes majeures faisant partie du ménage.

§6 Logements prix du marché :

Pour les logements loués au prix du marché, il ne sera pas tenu compte de l'Article 3.5.

Article 6. Principe général d'attribution

Sans préjudice de l'octroi d'un logement par mutation et à 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.

La décision d'attribution des logements 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 priorité prévues à l'article 7 du présent règlement.

L'expérience de la Régie Foncière enseignant qu'un certain nombre de logements n'intéressent pas les candidats locataires, ces logements pour lesquels aucune réponse positive n'a été reçue de la part des candidats locataires inscrits au registre peuvent faire l'objet d'annonces ou être confiés en gestion à une agence immobilière sociale (journaux, agences immobilières, internet).

Article 7 : Critères de pondération

En ce qui concerne les logements sociaux :

Les points de priorité sont ceux indiqués à l'Article 9 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26.09.1996 (Annexe 2 au présent règlement).

En ce qui concerne les logements moyens :

Différents critères donnent droit à des points de priorités qui viennent pondérer l'ordre chronologique des candidatures du registre, selon la cotation suivante :

Le candidat locataire qui doit quitter un logement déclaré insalubre par l'Autorité compétente. 2 points

Le candidat locataire handicapé ou qui a une personne handicapée à sa charge au sens de l'Article 135, 1^{er} alinéa du Code des Impôts sur les revenus 2 points

La famille monoparentale avec un ou plusieurs enfants à charge Ou un couple dont les deux partenaires ont moins de 35 ans 2 points

Le candidat locataire âgé de plus de 65 ans qui doit quitter son logement (motif à apprécier par le Collège).	2 points
Le candidat locataire qui souhaite se rapprocher de son lieu de travail ou de l'école ou de sa famille	1 point
Chaque année, à la date anniversaire de l'inscription dans le registre du candidat locataire.	1 point

Article 8. Procédure d'attribution

§1 Lorsqu'un logement est disponible à la location, le Collège des Bourgmestre et Echevins prend connaissance des candidats locataires figurant au registre dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible par ordre de classement en vertu des articles 6 et 7 du présent règlement.

§2 Le Collège des Bourgmestre et Echevins contacte les trois premiers candidats locataires par courrier recommandé en précisant le type de logement proposé, sa localisation, l'étage, le loyer et les provisions de charges qui seront demandés, les modalités de visite du logement (date, heure, lieu de rendez-vous) ainsi que le délai suivant lequel le candidat locataire peut manifester son accord pour la prise en location du logement.

Le 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.

Les candidats locataires disposent d'un délai maximum de cinq jours ouvrables à dater de la visite pour donner leur réponse, favorable ou non, par écrit au Service de la Régie Foncière. Une absence de réaction ou une réaction tardive est assimilée à un refus. Si un candidat locataire ne se présente pas au rendez-vous fixé sans raisons valables, cette absence est également assimilée à un refus.

Le candidat locataire peut refuser l'attribution d'un logement adapté. Ce refus doit être motivé. Celui-ci sera soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins qui décidera si le refus du candidat locataire entraîne la perte de l'ordre chronologique. La décision du Collège des Bourgmestre et Echevins est notifiée par lettre recommandée au candidat locataire.

§3 Parmi les différentes réponses positives des candidats locataires, est retenu pour l'attribution du logement le candidat locataire satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu des articles 6 et 7 du présent règlement. Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats locataires non retenus un extrait de la décision motivée d'attribution du logement et les informe des voies et délais de recours.

§4 Le recours, de même que le délai pour son introduction sont suspensifs de la décision. La conclusion du contrat avec le candidat locataire est donc suspendue jusqu'à l'expiration du délai de recours administratif ou jusqu'à la décision statuant sur le recours introduit.

Article 9. Mutations

A sa demande motivée, le locataire occupant un logement communal devenu inadapté à la taille de son ménage peut se voir proposer un logement communal adapté vacant.

Ces demandes sont prioritaires et inscrites dans une liste différenciée.

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. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Article 11. Recours

§1 Le candidat locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution peut introduire un recours en réformation contre cette décision auprès du Conseil Communal.

A peine de nullité, le recours est adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé. Il est signé par le candidat locataire ou son représentant et mentionne les indications suivantes :

- 1° le nom, qualité et adresse du réclamant ;
- 2° le numéro d'inscription dans le registre ;
- 3° L'adresse du logement dont l'attribution est contestée ainsi que la date de la notification de la décision d'attribution ;
- 4° L'objet du recours et un exposé des faits et des moyens.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, dans un délai de 15 jours à partir de la date d'envoi de la décision d'attribution définitive.

Le recours suspend la décision d'attribution.

§2 Le Collège des Bourgmestre et Echevins 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 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 au moins 5 jours ouvrables avant la date de l'audience.

§3 Le recours est inscrit à l'ordre du jour de la plus prochaine assemblée du Conseil Communal suivant l'accusé de réception du recours, pour autant que le recours ait été introduit au moins 10 jours ouvrables avant le Conseil Communal. Ce dernier statue à huis clos.

Le Conseil Communal examine la recevabilité formelle du recours.

Si le recours est jugé recevable, le Conseil Communal vérifie le respect du présent règlement dans la décision d'attribution contestée.
Il confirme ou annule cette décision.

§4 La décision du Conseil Communal est notifiée par lettre recommandée au requérant dans un délai de 10 jours ouvrables suivant la décision du Conseil Communal et formellement motivée.

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

Article 12. Rapport annuel au Conseil communal

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

Article 13. Accès à l'information

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

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

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.

Article 14. Entrée en vigueur

Conformément à l'article 3 de l'ordonnance du 19 décembre 2008 parue au Moniteur belge du 28.01.2009, le présent règlement est entré en vigueur le 28.07.2009 et est modifié le 20.03.2012.