



Administration communale
de Ganshoren

Règlement relatif à l'attribution des logements communaux de la commune de Ganshoren

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts en location par la commune, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2,22° du Code bruxellois du logement (ci-après « le Code »).

Sont, dès lors, soumis au présent règlement, les logements faisant partie du domaine privé de la commune, notamment les logements réalisés sur fond propres, le cas échéant, les logements construits ou rénovés grâce aux subsides régionaux, les logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier (durables), les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ; les logements communautaires, solidaires ou intergénérationnels.

Article 2 : Conditions générales d'admission 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 (le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix-huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la Jeunesse ou décidée par le CPAS).

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

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs à ceux fixés par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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, le cas échéant, un logement spécialement adapté à des personnes à mobilité réduite doit comprendre dans son ménage une personne à mobilité réduite.

Article 3bis: Allocation loyer

Le candidat-locataire a, le cas échéant, droit à une allocation-loyer en application des articles 2 et 3 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer. La procédure d'attribution est décrite dans les articles 9 à 15 de la décision susmentionnée.

Article 4 : Demande de logement

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

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire disponible sur le site internet de la commune ou sur demande auprès de l'administration communale. Le formulaire 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 et 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 : le 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'administration communale pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

§2. La candidature est adressée à la commune par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature. Dans les 30 jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'administration communale 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 trente jours ouvrables pour compléter son dossier.

§3. L'administration communale 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. Par ce même courrier, 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 du 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 originaire, faute de quoi sa candidature pourrait être radiée.

Le candidat-locataire confirme, à la demande de la commune, sa candidature annuellement, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée à la commune par courrier électronique ou courrier recommandé (ou y est déposée contre accusé de réception).

A défaut, la commune 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 : Registre

§1 Conformément à l'article 27 § 1er du Code, la commune 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 la 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, son éligibilité à l'allocation-loyer ;

6° 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, au service administratif compétent en vertu de l'article 7 du présent règlement, la Commission pour l'attribution visée à l'article 8, au Collège des Bourgmestre et Echevins et au fonctionnaire délégué.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux Conseillers communaux de la commune, aux Conseillers de l'action sociale du CPAS de la Commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, la commune 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

§1er Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'Arrêté Ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

§2 Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant des 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

§ 1er Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, la commune doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent 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 le mieux classés en vertu du présent article.

Ce courrier 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 de 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 par la commune.

§2. A 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, satisfaisant à toutes les conditions, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au § 1er, sur avis conforme de la commission d'attribution.

§3 Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique 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. Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants :

1. Le candidat contraint de quitter son logement, soit par un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la nouvelle Loi communale soit par une décision du Service d'Inspection Régionale : cinq points

2. Le candidat dont le bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette rupture anticipée ne résulte d'une faute du locataire. Ce titre de priorité n'est toutefois accordé que si la résiliation est conforme au prescrit légal ou à défaut, si le candidat établit qu'il a entrepris les démarches en vue de le rendre conforme au prescrit légal : deux points

Ces deux points de priorités restent valables durant la durée du préavis et, de son éventuelle prorogation, majorée de trois mois.

3. Le candidat victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, d'une calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée du logement occupé : deux points

4. Le candidat-locataire contraint de quitter son logement en exécution d'un arrêté d'expropriation : deux points

5. Le ménage qui compte une personne devant quitter son logement pour cause de violences conjugales (cet élément doit être attesté par un CPAS ou par un jugement coulé en force de chose jugée ou tous documents probants) : deux points

6. Le ménage comprenant un ou plusieurs enfants à charge et une seule personne n'ayant pas cette qualité : deux points

7. Le ménage comprenant au moins une personne handicapée : deux points

8. Le ménage comprenant au moins une personne reconnue comme étant en incapacité de travail à plus de 66% : deux points

9. Le candidat, par personne âgée de plus de 60 ans qui est membre du ménage : un point

10. Le ménage comprenant au moins une personne âgée de moins de trente-cinq ans qui n'est pas enfant à charge- et aux moins deux enfants à charge : un point

11. La personne bénéficiant d'une allocation de loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant en fin de droit : un point

12. Chaque année, à la date anniversaire de l'inscription dans le registre du candidat-locataire : un point

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

§5. Par dérogation au paragraphe 3, le cas échéant, 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.

§6. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur avis conforme de la Commission visée par l'article 8 du présent règlement.

Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée et répond aux prescriptions de la Loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs. Dans la décision d'attribution, la commune propose systématiquement, le cas échéant, 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.

§7 Le Collège des Bourgmestre et Echevins 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 toute autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception.

Article 8 : Commission d'attribution

§1er. Pour l'attribution en location de logements par la commune, une commission d'attribution indépendante est créée par le Conseil Communal conformément à l'article 28 bis du Code. Aucun de ses membres n'exerce de mandat politique.

Elle est composée de fonctionnaires communaux, de fonctionnaires du CPAS et de représentants des SISP actives sur le territoire de la commune.

§2. En application du présent règlement, la Commission se réunit dès qu'un logement vacant est mis en location et elle rend un avis désignant le candidat auquel le logement vacant doit être attribué. Cet avis est adopté à la majorité simple et transmis au Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 9 : Refus d'un logement

Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté.

Ce refus doit être motivé et adressé à la Commission 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 :

1° Un logement pour lequel le montant du loyer exigible, en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage ;

2° Un logement manifestement inadapté au handicap du candidat-locataire.

Le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à la commune d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Article 10 : Dérogations

Conformément à l'article 31 du Code, le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du registre.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger au Règlement d'attribution que dans les cas suivants :

1° Le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême ;

2° Lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;

3° Lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;

4° Lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;

5° Lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations gérés par la commune, vouées à la réhabilitation.

Article 11 : 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 par la Commission 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 dispose d'au moins une chambre à coucher 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 (déterminé par le Comité d'attribution) 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 12 : 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 Collège des Bourgmestre et Echevins 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 Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur le recours dans un délai d'un mois. Le Collège des Bourgmestre et Echevins 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 L'utilisation de la voie de recours visée aux §§1 et 2 n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

§4 L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le règlement d'attribution. Ce rapport mentionne le nom des demandeurs retenus en application de l'article 30 §1er pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 31 du Code Bruxellois du Logement, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Article 13 – Bail

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions légales en vigueur concernant les baux d'habitation. En cas de bail conclu pour six ans au moins, la commune peut revoir le montant du loyer tous les trois ans, si les conditions suivantes sont réunies :

1° Le loyer pratiqué est inférieur au prix du marché ;

2° Le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement ;

3° S'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande OU s'il est établi que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible, en raison de travaux effectués dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220 du Code.

Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 du Code et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant.

Article 14 : Rapport annuel au Conseil communal

Conformément à l'article 32§3 du Code, le Collège des Bourgmestre et Echevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil Communal. Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué le nom des demandeurs retenus, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours aux dérogations, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Article 15 : Entrée en vigueur :

Le présent règlement entre en vigueur le 19 décembre 2019.