Gestion des candidatures et règlement d’attribution

En application au 05/05/2020

**Art. 1** **– Champ d’application**

§ 1. Le présent règlement s’applique à tous les logements offerts en location par l’AIS Logement pour Tous (ci-après dénommée « LPT ») à l’exception des logements de transit tels que définis par l’article 2,22° du Code bruxellois du logement (ci-après dénommé « le Code »).

**Art. 2 - Conditions d’admission générales au registre des candidats-locataires**

§ 1. Pour pouvoir être inscrit au registre des candidats-locataires de Logement Pour Tous (« LPT »):

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 18 ans qui bénéficie d’une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service d’Aide à la Jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS).
2. Les revenus du ménage ne peuvent être supérieurs à 80% du [revenu d’admission dans le Logement Social](https://slrb-bghm.brussels/fr/particulier/louer-un-logement/logement-social/candidats-locataires/conditions-dadmission) ;
3. Le candidat-locataire ni aucun membre de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ;

Art.3 Conditions d’admission spécifiques au Registre des candidats-locataires- Dérogation à la condition de revenu

§ 1. Il peut être dérogé à la condition de revenus maximum dans les situations de surendettement, conformément à l’article 11 de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales. Dans tous les cas, les revenus ne peuvent dépasser le double des revenus d’admission dans le logement social. Les demandes de dérogation sont soumises au conseil d’administration de LPT sur base d’un rapport établi par le service social chargé de la guidance budgétaire ou de la médiation de dettes du candidat-locataire. Les dérogations ne peuvent être octroyées qu’avec l’accord du conseil d’administration de TLP

§ 2. La candidature d’un ménage occupant un logement social , un logement dans une autre Agence Immobilière Sociale, un logement du Fonds du Logement ou tout autre type de logement conventionné par les pouvoirs publics ne sera prise en considération ou maintenue dans le registre de candidature que sur base d’un avis motivé du service social par lequel a été introduit la demande

Art. 4. – Demande de logement

§ 1. La procédure d’introduction de la demande de logements est fixée selon les règles fixées ci-après :

1. L’introduction de la demande de logement se fait exclusivement par un service social conventionné avec LPT.
2. Le formulaire de demande de candidature doit être soigneusement complété par le service social conventionné avec LPT et par le candidat-locataire. Il doit être signé par le candidat-locataire.
3. Le service social conventionné transmet le formulaire de demande de candidature à LPT.
4. Les « exclusions » reprises dans le formulaire sont prises en compte lors de la présélection des candidats-locataires avant une attribution.
5. Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :
6. une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage;
7. une composition de ménage délivrée par l'administration communale;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. La candidature est adressée à LPT par lettre recommandée, par mail ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste, la date du message ou la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

§ 2. Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, LPT indique au candidat-locataire et au service partenaire, 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.

LPT 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-locataire, par courrier recommandé.

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

§ 3. Si sur base du formulaire de candidature et de ses éventuelles annexes LPT estime que la candidature est irrecevable, le candidat-locataire et le Service Social qui a introduit sa candidature en sont informés par un courrier dûment motivé envoyé par recommandé. Ce courrier précise les modalités de recours éventuel.

§ 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.

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

A défaut, LPT 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 que sa candidature sera annulée s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Art. 5 - Registre

§ 1. Conformément à l'article 27, § 1er, du Code, l' A.I.S. tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ses logements.

§ 2. Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

§ 3. 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 l’annulation de la candidature. En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

§ 4. 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.

§ 5. 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.

**Art. 6 - Caractère adapté du logement**

§ 1. 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.

§ 2. 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.

§ 3. Est adapté à la taille du ménage conformément à l’article 10 de l’arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015

**Art. 7 –Procédure d’attribution du logement**

§1. Lorsque, conformément à l’article 30 du Code, LPT 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 les mieux classés en vertu du présent article.

Ce contact peut également être fait par courrier électronique pour autant que que le demandeur concerné en ait expressément fait la demande par écrit. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

Le courrier (électronique ou non) adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

-la disponibilité et le type de logement concerné ;

-l’adresse du logement concerné ;

-le loyer qui sera demandé ;

-le montant éventuel des 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 à bénéficier 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, LPT attribue le logement, au candidat-locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats-locataires ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er.

§ 3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats-locataires 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. Conformément à l'article 30 § 3. du code, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée. Le comité d’attribution se compose d’au moins 4 membres de l’équipe. Sauf urgence, il se tient lors de la réunion hebdomadaire de l’équipe.

Il examine toutes les questions pouvant se poser quant au respect des conditions d’attribution

§5. LPT notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1er 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. 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 eu égard à la composition du ménage.

§ 2. Le candidat-locataire est tenu de fournir à LPT les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

§ 2. **Le candidat-locataire est aussi clairement informé que 3 propositions au maximum peuvent lui être faites.**

§ 3. Si le refus n’est pas fondé sur un des trois motifs du § 2 ou si le candidat-locataire ne donne aucune suite à une proposition de logement, la candidature du candidat-locataire sera gelée pendant 6 mois à dater de la date de proposition du logement. TLB l’informera de ce gel de procédure par envoi recommandé dans les 15 jours. Le 3ème refus non fondé ou la 3ème absence de réponse à une proposition de logement entraîne la radiation de la candidature du registre. LPT informera le candidat-locataire de cette radiation par envoi recommandé dans les 15 jours. »

**Article 9 - Dérogations**

LPT 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. 6°Par dérogation à l’attribution des logements par ordre chronologique prévu par l’article 7, § 3, les logements situés au rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur peuvent être proposés prioritairement aux candidats-locataires ayant fait état dans leur formulaire de candidature de problèmes de santé ou de mobilité, justifiés par un certificat médical ou une attestation de handicap.

**Article 10 - Renouvellement des candidatures**

§ 1. Annuellement en janvier, chaque candidat-locataire est invité à renvoyer un formulaire de confirmation et de mise à jour de sa candidature dans lequel il déclare sur l’honneur sa composition de ménage et les revenus de tous les membres de son ménage. Sans réponse pour le 31 mars, la candidature est suspendue (statut dans le registre = « suspension »). A défaut de réaction toutes les candidatures suspendues sont annulées le 31 décembre.

§ 2. Annuellement en juin, chaque service social conventionné (SSC) reçoit la liste des candidatures suspendues pour une mise à jour.

* soit le SSC parvient à contacter le candidat-locataire et celui-ci prend contact avec LPT pour mettre à jour sa candidature ;
* soit, malgré l’intervention du SSC, LPT reste sans nouvelle du candidat-locataire. Dans ce cas la candidature est annulée le 31 décembre.

Article 11- Réactivation d’une candidature annulée administrativement

§ 1. Quand une candidature est annulée administrativement (non réponse à un courrier ou à une demande de mise à jour), et qu’il y a une demande de réactivation dans les 6 mois qui suivent la date d’annulation, la candidature est réactivée à la date originelle de la demande.

§ 2. Si la demande de réactivation intervient après 6 mois suivant la date d’annulation, il n’y a pas de réactivation possible sur demande du candidat-locataire. Toutefois, une réactivation peut être envisagée sur base de motivations « valables » présentées par le service social conventionné (SSC). Dans ce cas, la décision se prend en réunion d’équipe. Si l’équipe ne s’estime pas en mesure de prendre une décision, elle soumet la demande au CA. En cas de refus une nouvelle demande peut être introduite par un service social conventionné.

Art 12 - Recours

§ 1. 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 qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d’irrecevabilité. Le recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée. Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée. Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d’introduction du recours visées 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. En cas de silence au terme de ce délai d’un mois, le recours est réputé fondé.

§ 3. La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

§ 4. 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.

§ 5. L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

**Article 13 - Bail**

§ 1. Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux d'habitation.

§ 2. En cas de bail conclu pour six ans au moins, l'A.I.S ; peut revoir le montant du loyer tous les trois ans, dans la mesure où le loyer pratiqué est inférieur au prix du marché et à condition que le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement.