

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AGENCE SCHAERBEEKOISE IMMOBILIERE SOCIALE (ASIS)

Article 1^{er} – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts en location par l'ASIS, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code du Logement.

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements suivants :

- §1. les logements classiques ;
- §2. les logements adaptés aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, les logements solidaires, les logements pour seniors, les logements intergénérationnels ou tout autre logement visant un public spécifique.

Article 2 - Conditions 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 18 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 au seuil de revenus d'admission au logement social sauf si une médiation de dettes est établie. 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 l'ASIS 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 l'ASIS.

4° Le candidat ne peut avoir de dettes auprès de l'ASIS.

5° Dans le cadre d'une éventuelle occupation antérieure d'un logement de l'ASIS, le candidat doit avoir rempli l'intégralité de ses obligations.

Article 3 – Conditions d'admission spécifiques aux Registres des candidats-locataires dans le cadre des collaborations avec les Services sociaux partenaires

Les services sociaux partenaires (SSP) sont repartis en 3 typologies :

- SSP classiques
- SSP engagés dans le suivi des publics spécifiques
- SSP proposant des projets d'habitat innovants

L'attribution des logements à des candidats proposés par des partenaires suivant un public avec des situations de précarité élevée est intégrée dans le tour de rôle à raison d'un 1 sur 5.

Les SSP sont intégrés dans un tour de rôle aléatoire défini une fois et ensuite conservé.
La procédure d'inscription est déterminée comme suit.

A échéance régulière, les SSP envoient à l'ASIS une liste de candidats avec un maximum de 5 candidats par type de logement incluant :

- Les coordonnées du candidat
- La composition du ménage (inclus sexe +date de naissance de chaque enfant)
- Le degré de priorité du ménage (expulsion, logement insalubre, etc.)
- Un numéro de contact du candidat
- Le contact de la personne responsable du suivi social

A la réception des dossiers complets, l'ASIS mentionnera dans le registre des candidats proposés par les SSP, ainsi que sur le formulaire d'inscription, la date de prise en compte de la candidature, qui permettra de définir l'ordre chronologique d'inscription. Un accusé de réception du dossier complet daté et signé est transmis au SSP. Les candidatures dont les dossiers sont incomplets, ne peuvent pas être inscrites dans le registre.

Afin de conserver en permanence sur les listes un nombre de candidats minimum, et de garantir une rotation équitable pour l'attribution des logements entre les différents SSP, l'ASIS invitera les SSP à proposer des nouveaux candidats selon besoin. Les SSP devront communiquer la mise à jour de leur registre tous les trois mois.

L'ASIS propose aux candidats des SSP les logements disponibles suivant le tour de rôle, et conformément aux articles 4, 5, 6 et 7 du présent règlement.

Afin de garantir l'application des principes de l'arrêté, les SSP indiquent à l'ASIS, sur simple demande, leurs procédures pour l'inscription des candidats locataires.

Article 4 –Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement est définie selon les règles fixées ci-après.

L'ASIS n'inscrit plus des candidats directement sur son registre.

La demande de logement est introduite exclusivement par le biais des services sociaux partenaires conventionnés avec l'ASIS (lire ci-après : service social partenaire - SSP).

Elle est introduite au moyen d'un formulaire dûment complété et signé par le service social et le candidat locataire. Ce formulaire est transmis par le service social partenaire à l'ASIS.

Le formulaire doit **obligatoirement** être accompagné des documents suivants :

- une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- une composition de ménage délivrée par l'administration communale ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- tout autre document jugé utile pour déterminer les priorités du candidat.

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

§2. La candidature est à déposer, sur rendez-vous, à l'ASIS contre accusé de réception ou adressée par mail ou lettre recommandée. 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 quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'ASIS indique au candidat et au service social, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, un délai de quinze jours ouvrables leur est accordé pour compléter le dossier.

§3. L'ASIS 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 et au Service Social Partenaire par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier par le SSP.

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

§4. Le service social partenaire ou 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 service social partenaire ou le candidat locataire confirme, à la demande de l'ASIS, sa candidature annuellement, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée à l'ASIS par mail ou par courrier recommandé ou y est déposée, sur rendez-vous, contre accusé de réception.

A défaut, l'ASIS adresse au candidat locataire et au service social partenaire 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 du courrier.

Article 5 - Registre

§1. Conformément à l'article 27, §1^{er}, du Code, l'ASIS 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.

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 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'organe de gestion de l'ASIS ou au fonctionnaire délégué.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale (CPAS) de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, l'ASIS tient un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (logements seniors, logements PMR, logements intergénérationnels, logements solidaires, , etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique et selon les points de priorité le cas échéant.

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 familiale, 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 un couple ;
2. Une chambre additionnelle par personne majeure 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 12 ans ou deux personnes de même sexe pour autant que la chambre présente une surface minimale de 9 m² ;
 - Trois enfants de moins de 12 ans pour autant que la chambre présente une surface minimale de 12 m² ;
3. La surface des pièces communes du logement doit également être adaptée à la composition du ménage sachant que l'ensemble composé par la cuisine et la ou les pièces de vie (salon, living) doit présenter une surface minimale de 20 m² pour un ou deux occupants. Cette surface est majorée de 2 m² pour les cinq premiers occupants supplémentaires et 1 m² pour les occupants suivants.
4. Il est tenu compte des modalités d'hébergement du ou des enfant(s) chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire ou une convention.

Par dérogation, les logements situés au rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur peuvent être 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 de handicap délivré(e) par un médecin spécialiste.

Article 7 – Procédure d'attribution du logement

§1^{er}. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'ASIS 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 vertu du présent article.

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 :

1. la disponibilité et le type de logement concerné ;

2. l'adresse du logement concerné ;
3. le loyer qui en sera demandé ;
4. le montant des éventuelles charges locatives fixes ;
5. les modalités de visite du bien à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous ;
6. les modalités en ce compris le délai suivant lesquels les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement. Ce délai est fixé à 5 jours ouvrables ;
7. l'ordre de classement du demandeur ;
8. les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté ;
9. Le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation loyer et le détail de celle-ci.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 9 du présent règlement, l'ASIS attribue le logement au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et les délais prévus, une réponse positive au courrier visé au § 1^{er}.

§3. Conformément à l'article 29 du Code du Logement, 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.

§4. Pour les demandes valablement introduites avant le 1^{er} mars 2020, cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants :

1° Bénéficient de 4 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, les candidats-locataires victimes de violence conjugales ou familiales sans possibilité de logement en maison d'accueil ;

2° Bénéficient de 3 points de priorité les candidats-locataires ayant reçu un préavis légal de leur propriétaire. Ces trois titres de priorité ne sont pas cumulables avec les titres de priorité définis au point 1° ;

3° Bénéficient de 2 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 en règlement collectif de dettes ou en procédure de médiation de dettes, les candidats-locataires dont les revenus n'excèdent pas les revenus minima d'insertion ;

4° Bénéficient d'1 point de priorité les candidats-locataires dont le ménage comprend au moins une personne âgée de 60 ans et plus ;

5° Les candidats-locataires bénéficient d'un point de priorité supplémentaire par année d'ancienneté de la candidature.

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.

§5. Par dérogation au §3, 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. Pour l'attribution des logements visés à l'article 1, §2, un comité d'attribution sera mis en place conformément aux conventions signées entre les services sociaux concernés et l'ASIS. Ce comité d'attribution sera chargé d'attribuer les logements en adéquation avec les candidatures proposées.

§7. Conformément à l'article 30 §3 du Code du Logement, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§8. L'ASIS notifie aux candidats-locataires non retenus et aux services sociaux partenaires 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 et de sa date de réception.

§9. L'ASIS attribue d'abord les logements aux candidats inscrits dans sa liste. Dans le cas où dans le registre de candidats-locataires de l'ASIS il n'y ait plus des ménages dont la composition correspond aux caractéristiques du logement à attribuer, le logement est proposé aux SSP suivant la tournante déterminée et en fonction de l'adaptation du logement.

§10. Pour l'attribution des logements soumis à un régime particulier (les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, les logements réservés pour une personne perdant sa qualité de sans-abri ou encore les logements solidaires ou intergénérationnels), ainsi que pour les logements attribués aux candidats-locataires accompagnés par les services sociaux partenaires, l'ordre chronologique est conditionné par les critères spécifiques suivants :

- Adaptation du logement à la composition du ménage
- Tournante des SSP

Dans le cadre de projets d'habitat innovants, notamment des immeubles où un SSP assure des permanences et anime des activités régulières avec les locataires, les candidats-locataires du SSP concerné sont prioritaires.

Article 8 – Refus d'un logement

§1. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser, sans être sanctionné, un logement adapté s'il 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. Dans cette hypothèse, aucun logement vacant impliquant une capacité financière similaire ou supérieure ne sera proposé au locataire pendant un an à dater de la notification de son refus ;

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 6 du présent règlement eu égard à la composition du ménage.

§2. Tout autre motif de refus que ceux stipulés au §1 devra être raisonnablement justifié. L'ASIS en appréciera le caractère fondé. A défaut de l'être, la candidature sera radiée du registre. Cette décision est prise par le Bureau de l'ASIS.

§3. Le candidat locataire doit adresser son refus par lettre recommandée ou le déposer contre accusé de réception à l'ASIS dans les cinq jours ouvrables de la notification de la proposition de logement qui lui a été faite. Il est tenu de notifier à l'ASIS par écrit les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

§4. 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.

§5. Les candidats qui ont été radiés par l'ASIS pour cause de refus non motivé ne peuvent pas être repropasés comme candidats par un SSP.

Article 9 - Dérogations

L'ASIS ne peut déroger au Règlement d'attribution que dans les cas suivants :

1. s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire relatif aux demandes de logement visé à l'article 3 du présent règlement ;
2. lorsque le demandeur se trouve en situation d'extrême urgence (article 31 du Code du Logement) ;
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. dans le cas visé à l'article 6 §5 du présent règlement ;
6. Lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées.

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

Les dérogations qui ne rentrent pas dans le cadre établi ci-dessus sont soumises au Bureau de l'ASIS pour validation.

Le Conseil d'Administration peut accéder, sur demande, aux arbitrages décidés par le Bureau.

Article 10 - Mutations

§1. 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.

La demande de mutation n'est acceptée qu'aux conditions suivantes :

- 1° le locataire occupe son logement depuis 2 ans au moins ;
- 2° le locataire occupe son logement en bon père de famille et n'est responsable d'aucun trouble de voisinage ;
- 3° le locataire est en ordre de créance depuis au minimum 1 an ;
- 4° le logement est devenu inadapté et son inadaptation ne résulte pas d'une situation connue du locataire au moment de l'attribution (dossier incomplet, omission, fausse déclaration, etc.).

§2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

§3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante.

§4. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

§5. Le refus d'une proposition de logement dans le cadre d'une demande de mutation peut être accepté suivant les mêmes règles mentionnées à l'article 8.

Article 11 – Recours

§ 1^{er} Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code du Logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision d'attribution d'un logement 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.

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

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.

Il doit être statué sur le recours dans le mois. En cas de silence au terme de ce délai d'un mois, le recours est réputé fondé.

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

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause à la suite du recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

Article 12 – Bail

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions de droit civil en vigueur concernant les baux d'une habitation destinée à la résidence principale.

Article 13 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} juin 2024. Les demandes de logement valablement introduites avant cette date et annuellement réactualisées demeurent actives.

Article 14 – Disposition finale

Le présent règlement remplace et abroge le règlement d'attribution du 1^{er} mars 2020.