

## **Règlement d'attribution des logements gérés par le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean**

### **Article 1 — Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par le centre public d'action sociale (« CPAS »), au sens de l'article 26 du Code bruxellois du logement (ci-après « le Code », à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code.

*Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé du CPAS, notamment :*

- 50 logements dans le cadre d'un projet intergénérationnel (Ekla)
- 8 logements dans le cadre d'un projet intergénérationnel et solidaire (Campine)
- 2 logements dits kangourou (autre projet intergénérationnel) permettant chacun l'hébergement d'une maman-kangourou et de 4 résidents

*L'attention est attirée sur le fait que les logements gérés dans le cadre d'un projet intergénérationnel et/ou solidaire obéissent à des règles d'attribution qui leur sont propres (voir art. 3).*

### **Article 1er bis. Définitions**

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

- 1° Logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, en ce compris les dépendances et accessoires éventuels ;
- 2° Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 6 du présent arrêté ;
- 3° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement ;
- 4° Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec le C.P.A.S. ;
- 5° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné ;
- 6° Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par le C.P.A.S. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée ;
- 7° Personne handicapée : la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus ;
- 8° 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 ;
- 9° 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 1992. 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 ;

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale ou des aides sociales équivalentes 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1987 ;

10° 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1987 ;

11° 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 et de l'enfant de moins de 21 ans ne sont comptés que pour moitié.

12° Commission d'attribution : l'organe à qui est confiée l'application du présent règlement à l'exception de l'article 12 relatif aux recours. Cette Commission d'attribution est composée comme suit :

- un fonctionnaire communal
- un fonctionnaire du C.P.A.S.
- deux experts
- un représentant des SISP
- un membre du secteur associatif actif sur le territoire de la commune

## **Article 2 — Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires**

*Le Registre des candidats-locataires reprend, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un des logements.*

*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 immeuble affecté au logement.*

3° *Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus pris en considération dans le cadre de la réglementation sur les logements sociaux (voir annexe 1).*

Toute fausse déclaration visant à occulter le non-respect des conditions d'admission ou à bénéficier indûment de titres de priorité, sera sanctionnée soit de la radiation de la demande assortie d'un moratoire de six mois avant de pouvoir demander une nouvelle inscription, soit de la résiliation du bail lorsque le constat de fausse déclaration intervient après l'attribution d'un logement.

### **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 un logement soumis à un régime particulier doit répondre aux conditions spécifiques suivantes:*

#### **Logements « Ekla »**

##### ***Description du projet Ekla***

***Le projet Ekla est un projet immobilier intergénérationnel visant à redynamiser le quartier. Y est proposée une mixité de logements dont 50 studios dont le C.P.A.S. et la M.A.I.S assurent la gestion. Le C.P.A.S. est plus particulièrement en charge de l'attribution des logements au public-cible visé et de l'accompagnement social de celui-ci. Cette mixité impose également aux habitants de participer au projet intergénérationnel mis en place par les différents acteurs.***

Les logements Ekla sont réservés aux personnes suivantes :

##### ***Définition du public***

Le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean se voit confier l'attribution des logements selon les modalités établies indépendamment. Il est convenu entre les parties que les logements sont destinés à un public de personnes jeunes, de moins de 35 ans inscrites dans un parcours d'insertion socioprofessionnelle, dont les étudiants de plein exercice. Les jeunes doivent être usagers du CPAS, soit en bénéficiant du RIS ou de l'aide sociale financière équivalente au revenu d'intégration sociale (ERIS) ou de toute autre aide émanant du CPAS.

Pour accéder à la location des studios, les jeunes doivent s'inscrire dans un parcours d'insertion socio professionnelle notamment en suivant un cursus d'étude dans l'enseignement de plein exercice.

Les studios sont destinés à accueillir une personne seule. Exceptionnellement, les personnes vivant en couple maritalement pourront intégrer les logements d'une plus grande superficie. Cela concerne exclusivement les logements dont la dimension minimale est de 30 m<sup>2</sup>. Seuls 17 logements peuvent donc faire l'objet d'une attribution à des couples vivant maritalement.

Dans un nombre limité de cas, les logements peuvent être attribués à des personnes isolées de moins de 35 ans faisant l'objet d'une mise à l'emploi en application de l'article 60 § 7 de la loi organique des CPAS. Le CPAS veillera cependant à ne pas attribuer de studios à des personnes mises à disposition de la MAIS dans le cadre d'un contrat « article 60 ».

Etant donné leur typologie (studio), les logements du bloc A2 d'Ekla ne peuvent être proposés à la location de ménages avec enfant(s).

Les locataires du bloc A2 seront également informés de l'aspect intergénérationnel du projet EKLA qui se développe avec les locataires du bloc A1 et A3, ainsi que des activités liées au potager collectif qui se situera dans le parc communal attenant au bâtiment.

Sur base volontaire, les jeunes locataires du bloc A2 pourront prendre part aux activités et au développement du projet intergénérationnel. Cette participation à la dynamique intergénérationnelle n'est pas une condition pour bénéficier d'un logement du bloc A2.

Dans la mesure du possible, le CPAS respecte une parité de genre sans que ceci ne prime sur la situation sociale des personnes qui auraient la possibilité de bénéficier d'un studio.

### Conditions d'accès générales

Conformément au règlement d'attribution de la M.A.I.S., les candidats-locataires proposés par le CPAS doivent remplir les conditions suivantes (voir aussi Article 2 reprenant les conditions d'admission générales) :

1. Être en possession d'un titre de séjour valable ;
2. Les revenus ne peuvent pas excéder le revenu d'admission du logement social ;
3. Ne pas être propriétaire d'un bien ;
4. Ne pas être redevable d'arriérés locatifs à envers la M.A.I.S. (dans le cas où le candidat a été un locataire à la M.A.I.S.).

Au niveau du C.P.A.S., il est à noter qu'une demande d'inscription dans le projet n'est prise en compte que si les conditions cumulatives suivantes sont également remplies :

- le candidat-locataire a participé à une séance d'information au cours de laquelle le concept « Ekla » est expliqué,
- un dossier complet est remis. La date prise en considération est celle à laquelle le candidat-locataire téléphone à la cellule Logement du CPAS ou envoie un mail à l'adresse suivante : [cellule.logementcp@publilink.be](mailto:cellule.logementcp@publilink.be), afin de demander un rendez-vous pour remettre son dossier complet pour autant que le dossier soit effectivement complet lors de ce rendez-vous.

### Logements « Campine »

#### ***Description du projet Campine***

Le projet Campine est un projet intergénérationnel et solidaire visant à faire cohabiter dans un même immeuble 6 personnes âgées et 2 personnes qui suivent un parcours scolaire. Chacun des habitants dispose d'une chambre privée. Tous les occupants partagent les espaces communs (cuisine, salle de séjour,...). Des activités communes sont également mises en place.

#### Définition du public

Le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean se voit confier l'attribution des logements selon les modalités établies indépendamment. Il est convenu entre les parties que les logements sont destinés à un public de deux types :

### Jeunes entre 18 et 30 ans :

Les jeunes doivent répondre aux conditions suivantes :

Les jeunes doivent être usagers du CPAS, soit en bénéficiant du RIS ou de l'aide sociale financière équivalente au revenu d'intégration sociale (ERIS) ou de toute autre aide émanant du CPAS.

Les logements sont destinés à un public de jeunes de moins de 30 ans inscrits dans un parcours d'insertion socioprofessionnelle, dont les étudiants de plein exercice.

Ils devront montrer un intérêt pour le projet « Habitat solidaire et intergénérationnel Campine ».

### Personnes âgées de plus de 60 ans :

Les personnes âgées doivent émarger ou (potentiellement) bénéficier des services du CPAS (Conseil Consultatif des Séniors, service d'aide à domicile, repas,...).

Les personnes âgées locataires doivent avoir minimum 60 ans et parmi eux il doit y avoir minimum un locataire de plus de 65 ans.

Pour des raisons d'équité, il sera privilégié, à profil égal, les candidats ayant les revenus les plus bas.

Disposer de l'autonomie suffisante à la participation au projet « Habitat solidaire et intergénérationnel Campine » et y participer activement et positivement sont des éléments essentiels à la bonne concrétisation du projet.

Dès lors, un candidat-locataire ne réunissant pas ces conditions ne pourra être intégré au projet.

### Conditions d'accès générales

1. Être en possession d'un titre de séjour valable ;
2. Les revenus ne peuvent pas excéder le revenu d'admission du logement social;
3. Ne pas être propriétaire d'un bien;
4. Ne pas avoir de litige, ni avoir de créances locataires, ni avoir manqué à ses obligations vis-à-vis de l'asbl « La M.A.I.S. ».

Pour les « jeunes », au niveau du C.P.A.S., il est à noter qu'une demande d'inscription dans le projet n'est prise en compte que si les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- le candidat-locataire a participé à une séance d'information au cours de laquelle le concept « Campine » est expliqué,
- un dossier complet est remis. La date prise en considération est celle à laquelle le candidat-locataire téléphone à la cellule Logement du CPAS ou envoie un mail à l'adresse suivante : [cellule.logementcp@publilink.be](mailto:cellule.logementcp@publilink.be), afin de demander un rendez-vous pour remettre son dossier complet pour autant que le dossier soit effectivement complet lors de ce rendez-vous.

Pour les personnes âgées,

- une rencontre est également prévue avec le « Conseil des résidents » (composé des occupants de l'immeuble « Campine »). Celui-ci doit accepter le candidat-locataire. L'entrevue entre le candidat-locataire et le Conseil des résidents est encadrée.

## **Logements-kangourou**

### ***Description du projet Logements-kangourou***

Le projet, basé sur les principes de solidarité et d'entraide, propose à huit personnes âgées une place dans une structure alternative à la maison de repos, et ce, en réponse aux objectifs de l'époque du Protocole 3 de l'INAMI. Cette initiative d'hébergement alternatif offre également à deux familles monoparentales un logement dans une habitation agréable à moindre coût. Ces familles apportent un sentiment de sécurité aux résidents plus âgés.

Un assistant social coordonne le projet et assure un suivi social régulier avec les résidents. Il est également disponible pour la mise en place, si nécessaire, d'un réseau d'aide pour les personnes âgées.

Les conditions spécifiques de base d'accès à un logement-kangourou sont cumulativement :  
En ce qui concerne une « maman kangourou » (pouvant aussi être un « papa kangourou ») :

- Être inscrit(e) au registre de la population ou des étrangers,
- Être âgé(e) de moins de 55 ans,
- Avoir maximum 2 enfants.

Par ailleurs, intégrer un logement-kangourou est réservé à une maman-kangourou (papa-kangourou) :

- qui relève du public des usagers du CPAS,
- qui est sensible au troisième âge,
- qui souhaite être utile et au service d'un projet social.

Les conditions spécifiques de base d'accès à un logement-kangourou sont cumulativement :  
En ce qui concerne le ou la résident(e) personne âgée :

- Être âgé(e) de 60 ans minimum,
- Être au niveau 6 de l'échelle d'Edmonton,
- Être inscrit(e) au registre de la population ou des étrangers.

Par ailleurs, intégrer un logement-kangourou est réservé à une personne âgée (voir les critères ci-dessus) :

- qui souffre de solitude ou d'isolement,
- mais qui doit être mobile (escaliers dans la maison).

En outre, ces 2 publics cibles doivent être désireux de vivre et d'évoluer en « communauté ».

### **Article 3bis – Allocation-loyer**

#### **1. Allocation loyer pour locataires de logements des CPAS**

Cette allocation loyer couvre la différence entre le loyer demandé et le tiers des revenus mensuels du ménage augmentés le cas échéant du tiers des allocations familiales. Elle ne peut cependant être supérieure à 220 par mois. Et elle n'est pas due si le montant est inférieur à 15 euros.

Est applicable l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer spécifiant les conditions d'application (voir annexe 2).

#### **2. Allocation loyer pour candidats-locataires inscrits sur les listes du logement social**

Pour plus d'informations sur les conditions d'octroi, vous pouvez consulter le site :

<https://logement.brussels/primes-et-aides/allocation-loyer-pour-candidats-locataires-inscrits-sur-listes-du-logement-social>

### **Article 4 - Demande de logement**

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées ci-après : *Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet du CPAS ou sur demande auprès du secrétariat du CPAS. 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 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: 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 le CPAS pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.*

§2. *La candidature est adressée au CPAS 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 quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, le CPAS 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 quinze jours ouvrables pour compléter son dossier.*

§3. *Le CPAS 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 de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son 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 originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.*

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

*A défaut, le CPAS 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**

§1er Conformément à l'article 27, §1<sup>er</sup>, du Code, le CPAS 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 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, 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 ou au fonctionnaire délégué.*

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux de Molenbeek-Saint-Jean, aux conseillers du centre public de l'action sociale de Molenbeek-Saint-Jean et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

*§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, le CPAS peut également tenir un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (en fonction*



*du nombre de chambres, liste des mutations, liste pour logements adaptés, etc.), en y respectant toujours le classement par ordre chronologique.*

### **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'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.

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.

### **Article 7 - Procédure d'attribution du logement**

§1<sup>er</sup> Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, le CPAS 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 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 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 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.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, le Bureau permanent attribue le logement, au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1<sup>er</sup>.

§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. Par dérogation au paragraphe 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.*

*§ 5. Pour l'attribution des logements soumis à un régime particulier (les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou encore les logements communautaires, solidaires ou*

*intergénérationnels), l'ordre chronologique est pondéré par les critères spécifiques suivants :*  
Voir : « Article 3 - Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires ».

§6. Le Bureau permanent 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.

*Dans la décision d'attribution, le CPAS propose systématiquement l'allocation-loyer aux candidats-locataires qui entrent dans les conditions d'octroi de cette aide.*

§7. Le CPAS notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1<sup>er</sup>, 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.

### **Article 8 - Commission d'attribution**

§1<sup>er</sup>. Pour l'attribution en location de logements par le CPAS, une commission d'attribution indépendante est créée.

*Elle est composée de fonctionnaires communaux, de fonctionnaires du CPAS, d'experts en logement, de représentants des SISP et de membres du secteur associatif actifs 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 Bureau permanent.

### **Article 9 - Refus d'un logement**

§ 1<sup>er</sup>. 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.

§ 2. 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 non adapté au handicap du candidat-locataire.

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

### **Article 10 - Dérogations**

Le Bureau permanent ne peut déroger au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission et uniquement :

1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 § 2 de l'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 les 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,
- 6° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations gérés par l'opérateur immobilier public, vouées à réhabilitation.

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

### **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 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 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**

§ 1<sup>er</sup>. 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 à la Présidente ou au Président par lettre recommandée, afin que le point soit mis à l'ordre du jour du Bureau permanent.

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 Bureau permanent statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le Bureau permanent 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.

### **Article 13 - Bail**

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant le bail d'habitation.

*En cas de bail conclu pour six ans au moins, le CPAS 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.*

### **Article 14 - Rapport annuel au Conseil communal**

Conformément à l'article 32, §3, du Code, le Conseil de l'action sociale fait rapport annuellement des décisions d'attribution au Conseil communal.

Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, les noms 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.

## **Annexe 1 – Revenus pour les Logements sociaux**

### 2019

Les revenus d'admissions 2019 :

- Candidat-locataire vivant seul : 22.956,44 euro
- Ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu : 25.510,50 euro
- Ménage disposant de plus d'un revenu : 29.154,90 euro

Ces montants sont augmentés de :

- 2.186,61 euro par personne à charge
- 4.373,23 euro par personne handicapée faisant partie du ménage.

### 2020

Les revenus d'admissions 2020 :

- Candidat-locataire vivant seul : 23.283,17 euro
- Ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu : 25.870,20 euro
- Ménage disposant de plus d'un revenu : 29.565,98 euro

Ces montants sont augmentés de :

- 2.217,44 euro par personne à charge
- 4.434,89 euro par personne handicapée faisant partie du ménage.

## **Annexe 2 – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer**

### **Chapitre I<sup>er</sup>. Dispositions générales**

#### **Art. 1<sup>er</sup>**

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

- 1° Ministre: le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a le Logement dans ses attributions;
- 2° Administration: la direction du Logement de Bruxelles Logement du Service public régional de Bruxelles;
- 3° Logement: l'immeuble ou la partie d'immeuble destiné à la résidence principale du demandeur;
- 4° Loyer: le prix payé mensuellement pour l'usage du logement, à l'exclusion des sommes dues en vertu de tout contrat accessoire tels que ceux relatifs aux garages, ainsi que toutes redevances dues pour fournitures et services;
- 5° Ménage: la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement;
- 6° Commune: une commune ou une régie communale autonome;
- 7° Revenus du ménage: les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;
- 8° Revenus: les revenus tels que définis et établis par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et par les Sociétés immobilières de Service public;
- 9° C.P.A.S.: centre public d'action sociale;
- 10° Titulaire du droit de gestion publique: l'opérateur qui exerce le droit de gestion publique prévu par les articles 18 et suivants du Code bruxellois du logement;
- 11° Enfant à charge: l'enfant placé sous la responsabilité d'un des membres du ménage qui est allocataire des allocations familiales. Il doit être tenu compte à cet égard des modalités d'hébergement égalitaire chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement;
- 12° Handicapé: la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 2, 9°, de l'arrêté du 26 septembre 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

### **Chapitre II. Des allocations**

#### **Art. 2**

Dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget des dépenses du Service public régional de Bruxelles peut être accordée une allocation loyer.

#### **Art. 3**

L'allocation loyer couvre la différence entre le loyer demandé par la commune, le C.P.A.S. ou le titulaire du droit de gestion publique et le tiers des revenus mensuels du ménage augmentés le cas

échéant du tiers des allocations familiales. Elle ne peut cependant être supérieure à € 220 par mois. Et elle n'est pas due si le montant est inférieur à 15 euros  
L'allocation loyer peut être demandée au début du bail ou en cours de contrat.

### **Chapitre III. Conditions d'octroi**

#### **Art. 4**

Le locataire doit être âgé de 18 ans au moins ou être émancipé à la date d'introduction de la demande.

Toute personne, à l'exception des enfants à charge, ne peut faire partie que d'un seul ménage demandeur ou bénéficiaire des allocations accordées sur la base du présent arrêté.

Le locataire ou un membre de son ménage ne peut être bénéficiaire d'une allocation accordée sur base de l'arrêté du 22 décembre 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer.

#### **Art. 5**

##### **§ 1<sup>er</sup>**

Les revenus du ménage doivent être inférieurs aux seuils suivants:

- Les revenus du locataire vivant seul ne peuvent dépasser le montant de € 19.964,74;
- Pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu, le montant est porté à € 22.183,05;
- Pour les ménages disposant d'au moins deux revenus, le montant est porté à € 25.352,08.  
Ces montants sont majorés de € 1.901,41 par enfant à charge et de € 3.802,81 par personne majeure handicapée composant le ménage.

##### **§ 2**

Les revenus pris en compte sont les revenus globalisés visés à l'article 1<sup>er</sup>, 7° du présent arrêté perçus pendant l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à la demande. Toutefois, en cas de dépassement des plafonds d'admission et lorsqu'au moment de la demande, les revenus du ménage se trouvent réduits par rapport à ceux pris en compte, les revenus actuels sont pris en considération. La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus de l'année de référence ou par toute autre pièce justificative dont la liste est établie par le Ministre. Les revenus du membre du ménage locataire qui introduit sa candidature l'année qui précède sa mise à la retraite, ne sont pas pris en compte durant cette année.

#### **Art. 6**

Au moment de la demande, et aussi longtemps que l'allocation loyer lui est due, le locataire ou l'un des membres de son ménage ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel.

#### **Art. 7**

Les logements pour lesquels une allocation loyer peut être attribuée:

1. doivent faire partie du parc locatif d'une des communes ou d'un des C.P.A.S. de la Région de Bruxelles-Capitale, ou encore avoir été pris en gestion publique dans le cadre des art.18 et s. du Code bruxellois du logement;
2. ne doivent pas avoir fait l'objet d'une aide publique impliquant une barémisation des loyers à moins que les logements aient été produits dans le cadre de l'Ordonnance Organique du 7 octobre

1993 portant sur la revitalisation des quartiers ou de l'Ordonnance Organique de la revitalisation urbaine du 28 janvier 2010;

3. doivent répondre aux normes de l'Arrêté du 4 septembre 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements.

#### **Art. 8**

L'allocation loyer ne peut être octroyée que pour des logements dont le montant du loyer mensuel, repris dans le bail, ne dépasse pas les montants suivants:

1. Studio: € 397
2. Appartement 1 chambre: € 461
3. Appartement 2 chambres: € 532
4. Appartement 3 chambres/ Maison 2 chambres: € 647
5. Appartement 4 chambres/ Maison 3 chambres: € 763
6. Appartement 5 chambres ou plus/Maison 4 chambres ou plus: € 956

#### **Chapitre IV. Introduction, traitement des demandes et paiements**

#### **Art. 9**

Le locataire introduit sa demande d'allocation loyer dans la commune ou le C.P.A.S. de sa résidence, ou encore auprès du titulaire du droit de gestion publique. La commune ou le C.P.A.S. peut introduire à l'Administration une demande de décision de principe.

#### **Art. 10**

Lors de chaque demande, la commune, le C.P.A.S. ou le titulaire du droit de gestion publique introduit un dossier à l'Administration, reprenant les justificatifs suivants:

1. La copie du bail;
2. la preuve des revenus du locataire ainsi que de tous les membres majeurs du ménage, au sens de l'arrêté Ministériel du 7 décembre 2001 déterminant les documents justificatifs en matière de revenus pour l'introduction d'une demande de logement social, en ce compris le montant des allocations familiales perçues. La déclaration sur l'honneur prévue à l'article 14 de cet arrêté n'est admise que si l'administration estime, après enquête, qu'il est matériellement impossible au demandeur de fournir un des autres documents prévus par cet arrêté ministériel;
3. L'attestation sur l'honneur du locataire ainsi que de tous les membres majeurs du ménage du respect de la condition de non propriété visée à l'article 6 du présent arrêté;
4. Le nombre de mois auxquels se rapporte l'allocation loyer;
5. Une composition de ménage délivrée au plus tôt un mois avant la date d'introduction de la demande.

Dans les trente jours qui suivent l'introduction de la demande, l'Administration prend une décision de principe sur cette demande.

Ce délai est suspendu en cas de demande par l'Administration de documents complémentaires à communiquer.

Le droit à l'allocation loyer est acquis dès l'envoi par l'Administration de la décision de principe, avec application rétroactive à la date d'introduction de la demande du locataire.

A défaut de produire les documents demandés dans un délai de trente jours à dater de l'envoi du



courrier, le cachet de la poste faisant foi, la demande, pour laquelle les documents sont manquants, est réputée caduque.

#### **Art. 11**

Chaque année et pour le 31 janvier au plus tard, la commune, le C.P.A.S. ou le titulaire du droit de gestion publique introduit auprès de l'Administration une demande de remboursement des diminutions de loyers octroyées l'année précédente. A cet effet est utilisé un formulaire dont le modèle est arrêté par le Ministre et qui reprend pour chaque diminution de loyer octroyée les éléments suivants:

1. Le type de logement concerné;
  2. Le montant du loyer au premier janvier de l'année à laquelle se rapporte l'allocation;
  3. Le loyer effectivement payé par le locataire;
  4. Le montant de l'allocation loyer indexé;
  5. Les revenus annuels du ménage augmentés du tiers des allocations familiales, à la date de l'introduction de la demande.
- A cette demande, la commune, le C.P.A.S. ou le titulaire du droit de gestion publique ajoute les preuves de revenus sur lesquels elle s'est basée pour calculer le montant de la diminution de loyer pour l'année concernée.

### **Chapitre V. Mise en œuvre**

#### **Art. 12**

Le montant du loyer payé par le locataire correspond au montant inscrit dans le contrat de bail duquel est déduit le montant de l'allocation loyer figurant sur le formulaire visé à l'article 11.

### **Chapitre VI. Engagements et sanctions**

#### **Art. 13**

Le bénéficiaire de l'allocation loyer est maintenu pendant toute la durée du bail, tant que les conditions d'octroi fixées par le présent arrêté sont réunies. Le locataire est tenu d'informer la commune, le C.P.A.S. ou le titulaire du droit de gestion publique de tout changement de sa situation qui puisse avoir un effet sur l'allocation loyer.

Si le non-respect de ces conditions est imputable à la commune, au C.P.A.S. ou au titulaire du droit de gestion publique, celle-ci ou celui-ci continuera à faire bénéficier le demandeur du loyer inscrit dans le contrat de bail diminué du montant de l'allocation.

Chaque année pendant le mois de décembre le locataire s'engage à fournir à la commune, au C.P.A.S. ou au titulaire du droit de gestion publique les preuves de revenu de chaque membre majeur de son ménage afin que la commune, le C.P.A.S. ou le titulaire du droit de gestion publique puisse calculer le montant de la diminution de loyer auquel il aura droit l'année suivante.

A défaut de produire les documents demandés par la commune, le C.P.A.S. ou le titulaire du droit de gestion publique dans un délai de trente jours à dater de l'envoi du courrier, l'allocation loyer sera suspendue jusqu'au mois suivant le mois durant lequel les documents demandés ont été introduits.

#### **Art. 14**

En cas de fausse déclaration par le locataire, la demande sera réputée nulle et la commune, le C.P.A.S. ou le titulaire du droit de gestion publique ne pourra pas introduire une nouvelle demande

de décision de principe pour ce même logement, pour ce locataire ou pour un membre de son ménage.

**Art. 15**

Les montants repris aux articles 5, § 1<sup>er</sup>, et 8 du présent arrêté sont liés à l'indice visé à l'article 1728bis, § 1<sup>er</sup>, alinéa 4 du Code civil tel qu'inséré par l'article 16 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 16 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays. Ils sont adaptés chaque année au 1<sup>er</sup> janvier, sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédant l'adaptation.

**Chapitre VII. Dispositions transitoires et finales**

**Art. 16**

1° L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 mars 2008 instituant une allocation loyer est abrogé.

2° A titre transitoire, l'arrêté visé au 1° du présent article demeure applicable aux demandes introduites avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

**Art. 17**

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

**Art. 18**

Le Ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.