



Gestion des candidatures au logement **Règlement des attributions de logements - AIS JETTE asbl**

Article 1 - Champ d'application

Le règlement s'applique pour les logements proposés à la location par l'AISJ, au sens de l'Art 26 du Code Bruxellois pour le logement, à l'exception des logements de transit, tels que définis par l'article 2.22° du Code.

Article 2 - Conditions pour être inscrit au Registre des candidats locataires :

Diverses conditions sont à remplir pour pouvoir être candidat :

- Le candidat locataire doit être majeur, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie
- Ne pas être propriétaire : aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en plein propriété, en emphytéose ou en usufruit un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel.
- Le ménage du candidat locataire ne peut disposer de revenus supérieurs selon les conditions de revenus explicité sur le site internet SLRB.

<https://slrb-bghm.brussels/fr/devenir-locataire/conditions-dadmission#condition2>

Article 3 - Admissions spécifiques

Pour les logements soumis à un régime particulier tels que les logements adaptés à des personnes à mobilité réduite, et outre les conditions d'admission générales prévues à l'Art 2, le candidat locataire devra fournir les documents validant l'état de sa demande (ex : attestation de handicap émanant du SPF Sécurité sociale, attestation de la mutuelle, ...)

Dérogations

Il n'y a pas de dérogation possible aux conditions d'inscription.

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 papier disponible sur le site internet de l'A.I.S. de Jette ou sur demande auprès de l'A.I.S. de Jette. 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 (datée de moins de 3 mois);

3° la copie du dernier avertissement extrait de rôle des contributions complet des membres du ménage de plus de 18 ans.

4° la preuve des revenus des trois derniers mois qui précèdent l'inscription pour toutes les personnes âgées de plus de 18 ans composant le ménage.

5° la preuve du dernier paiement des allocations familiales (extrait de la banque).

6° 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;

7° 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 ou à usage professionnel.

8° tout document jugé utile par l'AISJ pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

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

§2. La candidature est adressée à l'A.I.S. de Jette par lettre recommandée ou par courriel ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception par papier par courriel font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'A.I.S. 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. L'A.I.S. de Jette 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 ou par courriel.

Par ce même courrier ou courriel, si la candidature est validée pour une durée de 2 ans, 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 de l'A.I.S. de Jette, sa candidature tous les 2 ans, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation tous les 2 ans est adressée à l'A.I.S. de Jette par courrier recommandé ou par courriel ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, l'A.I.S. de Jette adresse au candidat-locataire un courrier par recommandé ou par courriel 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, §1er, du Code bruxellois du logement, l'AIJS 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, le type de logement demandé, la date de sortie du registre et sa cause.

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 bruxellois du logement;
- 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'AIJS, au fonctionnaire délégué du Gouvernement, aux Services chargés de l'instruction des demandes d'agrément, des demandes de renouvellement d'agrément ou des procédures de retrait ou de suspension d'agrément, ou des recours dans le cadre de ces procédures.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux Conseillers communaux, aux conseillers des CPAS et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, l'AIJS 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

Le logement à attribuer doit être conforme à 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 de la famille, 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 en couple;

2° une chambre additionnelle par personne majeure seule 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 douze ans ou deux personnes de même sexe, à la condition que la chambre soit de 9m² min ;
- trois enfants de moins de douze ans, si la chambre fait 12m² min ;

3° en dérogation au point 1°, si le logement est occupé par une personne majeure seule et un ou plusieurs enfants, la personne majeure est autorisée à dormir dans l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour.

Il est tenu compte des modalités d'hébergement du ou des enfants 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, l'AIS doit attribuer en location un de ses logements vacants, elle veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen (ex : tel, sms, courriel...) 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 termes de points de priorité.

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.

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.

L'intervention dans le loyer «obligatoire» est également annoncée en précisant que celle-ci est accordée sous réserve que le candidat soit dans les conditions de revenus.

Le contact comme le courrier précisent clairement que le logement est proposé à la famille sous réserve:

- Du contrôle que toutes les conditions d'admission de la candidature sont bien remplies. A cette fin, une composition de ménage et une attestation de revenus devront être remis lors de la visite à domicile.
- S'il apparaît que la composition de ménage n'est plus adaptée, le candidat est invité à transmettre une nouvelle composition de ménage et sa candidature est remise en attente.
- S'il apparaît que les conditions de revenus, de propriété ou d'occupation d'un logement non-public (AIS, Logement social, Fonds du logement), basées sur les conditions d'accès au logement social ne sont plus remplies, le candidat est informé de l'annulation de sa candidature. Cette annulation est confirmée par courrier (ou courriel). En cas de refus d'inscription -, le candidat-locataire peut introduire un recours auprès du fonctionnaire délégué.

Après la visite du logement, le candidat locataire a 2 jours ouvrés pour se décider quant à la prise du logement. En cas de refus, l'AISJ confirmera par courrier motivé (ou courriel) le refus.

En cas de refus non motivé, le candidat locataire peut avoir une 2^{ème} invitation de proposition de logement. En cas de refus non motivé lors de cette 2^{ème} invitation, l'AISJ confirmera par courrier (ou courriel) le refus et il sera radié d'office de la liste des candidats locataires.

En cas d'acceptation du logement, tout désistement survenu au-delà d'un délai de 2 jours ouvrés après la visite expose le candidat-locataire à la radiation d'office.

Critères donnant droit à des points de priorité :

Une pondération de priorité sera établie pour les critères suivants :

1° Bénéficiaire de 1 point de priorité par année de l'ancienneté

Les candidats-locataires se voient attribués 1 point d'ancienneté supplémentaire au 1^{er} janvier de chaque année.

2° Bénéficiaire 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 (sur base d'une attestation médicale de grossesse) ; en cas de fausse couche, les points de priorité seront maintenus et le nombre de chambre est adapté à la composition de ménage.
- les candidats-locataires bénéficiant d'un accompagnement spécifique accordé par un CPAS



- les candidats-locataires dont le ménage comprend au moins une personne âgée de 70 ans et plus
- les candidats-locataires victimes de violence conjugales ou familiales sans possibilité de logement en maison d'accueil.

3° Bénéficiaire de 4 points de priorité :

- les candidats-locataires dont le ménage comprend au moins une personne handicapée

4° Bénéficiaire de 2 points de priorité

- les candidats-locataires dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité, d'inhabitabilité ou d'expropriation
- ou
- les candidats-locataires victimes d'un événement calamiteux entraînant la perte de logement
- ou
- les candidats-locataires occupant un logement précaire

Tous les critères d'attribution doivent être attestés par des documents probants.

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

L'AISJ contacte par tous moyens de communication le candidat locataire en ordre utile et avec le maximum de points en fonction du type de logement proposé par l'AISJ. En cas de refus du candidat locataire, l'AISJ contactera le suivant de la liste.

§2. Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§3. L'AISJ 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 tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier (ou courriel).

§4. Le comité d'attribution se compose d'au moins 3 membres de l'équipe de l'AISJ. Un PV est dressé et signé à chaque séance.

Article 8 – Refus d'un logement

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 vertu de la composition du ménage.

Le candidat locataire adresse son refus par lettre recommandée à l'AIS ou le dépose contre accusé de réception, il est tenu de fournir à l'AIS les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.



Article 9 - Dérogation

L'A.I.S. 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 du 21/12/2017

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.

Article 10 - Recours

§ 1er 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 prise sur la base de l'article 4, §3, du présent règlement.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement 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 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.

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

Article 11 - Bail

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

Article 12 - Mise à disposition et attribution de logements :

La méthodologie est la suivante pour la mise à disposition et l'attribution de logements :



1°) la priorité sera donnée à la collaboration entre le CPAS de Jette et l'AIS de Jette

2°) L'attribution se fera en alternance entre les partenaires ayant une convention signée avec l'AIS et la liste des candidats-locataires de l'AISJ

3°) dans le cas d'un locataire décédé, la mise à disposition du logement sera de préférence pour un logement de transit et sera dirigée vers un partenaire ayant une convention avec l'AISJ.

Liste des candidats locataires :

Dans la situation où les 3 premiers candidats contactés et intéressés ne sont pas réactifs pour confirmer leur intérêt pour la visite du logement dans un délai de 2 jours ouvrés, l'AISJ contactera un partenaire ayant une convention avec l'AISJ.

Liste des partenaires ayant une convention signée

Dans le cadre des partenaires ayant une convention avec l'AISJ (et ayant une évaluation positive), il sera tenu compte des critères suivants pour l'attribution d'un logement :

- a) à tour de rôle, selon l'ordre chronologique de signature de la convention de partenariat.
- b) selon la nature du logement (classique ou transit)
- c) selon la réactivité du partenaire. Un délai de 2 jours ouvrés maximum pour la décision par le partenaire avec un délai maximum de 1 mois entre l'information donnée au partenaire et l'entrée en jouissance du bail. A défaut du respect de 2 jours ouvrés ou du dépassement d'un mois de délai, le partenaire suivant sera contacté par l'AISJ.