

COMMUNE DE SAINT-GILLES

SERVICE DE LA REGIE FONCIERE

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

ARTICLE 1 - Objet.

Le présent règlement a pour objet d'établir les règles d'attribution des logements appartenant à la commune de Saint-Gilles dont la gestion est effectuée par le service de la Régie Foncière.

Le règlement met en application l'ordonnance du 19 décembre 2008 de la Région de Bruxelles-Capitale publiée au Moniteur Belge le 28 janvier 2009.

N'entrent pas dans le champ d'application du règlement les locations de type associatives ou commerciales ou pouvant faire l'objet d'une réglementation / convention spécifique imposée à la commune dans le cadre d'un projet particulier.

ARTICLE 2 - Inscription.

- Modalités d'inscription.

Chacun peut prétendre aux logements de la Régie Foncière dans le respect des conditions suivantes :

- Etre âgé d'au moins 18 ans ;
- Ne pas être propriétaire (pleine propriété) en Belgique d'un bien immobilier affecté au logement ;
- Disposer de revenus annuels imposables inférieurs à 40.000 € pour un isolé et de 70.000 € pour un ménage. Ces montants sont soumis à l'indexation annuelle.

Le candidat doit s'inscrire en personne à la Régie Foncière dont les bureaux sont situés rue Emile Feron 161 à 1060 Saint-Gilles dans les heures indiquées par le service.

Le candidat qui ne peut se déplacer pour des raisons médicales peut se faire représenter par une tierce personne munie d'une procuration signée et d'un certificat médical ou envoyer les documents requis par courrier recommandé au service de la Régie Foncière.

Le candidat produit obligatoirement le jour de sa demande les documents suivants :

- carte d'identité ou passeport ;
- preuve de revenus ou moyens de subsistances (fiche de salaire, allocations diverses, indemnités de chômage, indemnité pour handicap,) ;
- composition de ménage ;
- avertissement extrait de rôle et tout document permettant d'attester de la situation patrimoniale du candidat.

La candidature est alors inscrite au registre central. Le candidat signe le registre et reçoit un accusé de réception mentionnant la date et l'heure d'inscription, le numéro de candidature et les obligations du candidat dans le cadre de son dossier de candidature.

Le candidat verse au dossier de candidature tout document qui lui semble constituer un élément déterminant pour accepter une attribution.

A défaut, le candidat qui n'aurait pas spécifié lors de son inscription ou ultérieurement par courrier adressé au service de la Régie Foncière des éléments qui lui semblent déterminants pour accepter une attribution ne pourra s'en prévaloir pour refuser un logement.

Si le candidat entre dans les conditions pour bénéficier de l'allocation-loyer octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale, le candidat en est informé et sa demande est prise en considération.

- obligations du candidat dans le cadre de son dossier.

Le candidat s'engage à communiquer au service de la Régie Foncière toute modification de son adresse, de la composition de ménage, de ses revenus, de son patrimoine ou toutes autres informations qui modifieraient l'inscription originale. Cette information doit être fournie par écrit endéans le mois du changement.

Le candidat doit, annuellement, à la date anniversaire de son inscription, confirmer par écrit qu'il est toujours demandeur d'une location. A défaut, le service de la Régie Foncière lui envoie à l'adresse communiquée lors de son inscription un courrier l'informant qu'il sera radié de la liste des candidatures si dans le mois de la réception de celui-ci il ne confirme pas son inscription initiale.

- Le Registre central.

Le dossier étant complet, la candidature est inscrite dans un registre central manuscrit. Ce registre comporte des pages reliées et numérotées. Il reprend dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes la liste des demandeurs pour l'attribution d'un logement.

Le registre indique au minimum le numéro de candidature, la date et l'heure de l'inscription, le nom, l'adresse, la composition de ménage, le type d'appartement demandé et la localisation souhaitée du logement sur le territoire communal.

Le registre central qui est signé par le candidat mentionnera également si un logement lui a été attribué, l'adresse de celui-ci, la date de la décision d'attribution et les éventuels recours déposés.

Dans le respect de la loi du 08 décembre 1992 relative au respect de la vie privée et afin de préserver l'anonymat du candidat, le numéro de candidature est assorti d'un code. Le registre central et les listings différenciés sont accessibles pour consultation aux demandeurs. Ce registre est également consultable par un conseiller communal ou des centres publics d'action sociale ainsi qu'aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et du Gouvernement dans l'exercice de leur mandat. Ces mandataires peuvent connaître l'identité des candidats.

- Les listes différenciées.

Dans un souci de bonne gestion de son patrimoine et des candidatures, la Régie Foncière établit des listings différenciés en respectant le classement chronologique établi dans le registre central. Ces listings sont de deux ordres :

1. listings en fonction de la(les) localisation(s) souhaitée(s) par le candidat sur le territoire communal qui est divisé en quatre zones (selon la typologie des antennes de quartiers):

- Zone Louise
- Zone Parvis
- Zone Bethléem
- Zone Midi

2. listings en fonction du nombre de chambres par logement ;

Est également indiqué dans ces listings le non respect par le candidat de son obligation d'information de tout changement dans sa demande et/ou le non renouvellement annuel de celle-ci. Les radiations y figurent également.

En cas de modification de la composition du ménage impliquant une diminution ou augmentation du nombre de chambres, le candidat conserve le bénéfice de son inscription au sein de la liste différenciée qui tient compte de sa nouvelle situation familiale.

En cas d'augmentation / diminution de revenus, une modification est apportée au dossier de candidature. Le bénéfice de l'inscription est conservé.

ARTICLE 3 - Attribution.

Le preneur d'un logement doit être au nombre des demandeurs figurant au registre central. Lorsqu'un bien est disponible à la location, la procédure d'attribution est la suivante :

- *§ 1 L'ordre chronologique.*

La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du registre central qui sont en adéquation avec la localisation sur le territoire communal (découpage par zones) et le nombre de chambres du logement mis en location. Le classement tient également compte de la capacité financière du candidat. Le loyer ne doit pas, de préférence, dépasser 40% des revenus du candidat.

- *§ 2 Les critères qui pondèrent l'ordre chronologique.*

Certains critères objectifs et mesurables donnent droit à des points de priorités qui peuvent être pris en compte et cumulés pour pondérer l'ordre chronologique :

Dans la liste des demandeurs, les trois candidats les mieux classés dans l'ordre chronologique tel que défini au paragraphe ci-dessus sont proposés au collège des Bourgmestre et Echevins qui décide de l'ordre d'attribution du logement en tenant compte des critères de pondération attribués à chacun des candidats et décrits ci-dessous. En cas d'égalité, l'ordre chronologique prévaut. Une visite sera alors proposé à la personne la mieux classée. Si celle-ci refuse l'appartement, celui-ci est alors proposé au second mieux classé et ainsi de suite.

1 point La personne (ou un membre du ménage familial) atteinte d'une maladie dont les caractéristiques entravent la recherche d'un logement.

La personne qui exerce une activité professionnelle à Saint-Gilles et qui souhaite y résider.

La personne qui a la charge d'une autre personne et souhaite se loger à proximité de celui-ci pour l'aider quotidiennement.

2 points La personne atteinte d'un handicap.

La personne qui éprouve des difficultés familiales liées à des décisions de justice impliquant des enfants ou des violences conjugales.

3 points La personne de plus de 65 ans qui doit quitter son logement.

Pour l'attribution des logements issus des opérations des contrats de quartiers, des critères spécifiques qui pondèrent l'ordre chronologique sont utilisés en application de l'Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 07 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

- *§ 3 Les exceptions à l'ordre chronologique.*

L'ordre chronologique ne s'applique pas aux attributions de logements liées à des mutations au sein du patrimoine de la Régie Foncière pour des raisons de bonne gestion de celui-ci ou pour les besoins des locataires actuels.

Le collège peut également déroger au règlement d'attribution en faveur d'une personne en situation d'urgence extrême. Cette inscription spéciale dans le registre central est formellement motivée par le collège et mentionnée en marge dudit registre. Cette possibilité de dérogation doit, de préférence, ne pas représenter plus de 25% des attributions annuelles. Ces dossiers sont détaillés dans le rapport annuel présenté au conseil communal.

La décision d'attribution d'un logement sur base de ces critères est formellement motivée par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

- *§ 4 La visite du logement.*

Lorsqu'un logement est disponible à la location, le candidat le mieux classé désigné par le collège des Bourgmestre et

Echevins est contacté par courrier recommandé par la Régie Foncière qui lui énonce préalablement à la visite, la date et l'heure de la visite, le type de bien proposé, sa localisation, l'étage, le loyer et les charges demandés.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement et reproduit intégralement le texte du chapitre 4 du titre 3 du Code Bruxellois du Logement.

Lors de la visite d'un logement, le candidat reçoit un document l'enjoignant à se prononcer favorablement ou non par écrit dans les cinq jours ouvrables. Une absence de réaction ou une réaction tardive est assimilée à un refus. Si un candidat ne se présente pas au rendez-vous fixé sans raisons valables, cette absence constitue un refus.

Si le logement proposé est conforme aux critères de localisation, de revenus et de composition de ménage, le candidat peut refuser l'attribution. Mais le candidat doit démontrer que le refus ou son absence à la visite sont justifiés, sa candidature reste valable pour une seconde proposition ultérieure. En cas de second refus, la candidature est radiée du registre central.

La Régie Foncière constate le refus par courrier recommandé, mentionne la radiation et renseigne ces éléments au collège des Bourgmestre et Echevins.

- § 5° Durée du bail.

Le logement est donné en location pour une durée déterminée de 3 ans. En l'absence de renon de la part du preneur ou du bailleur, le bail est tacitement reconduit en application de la loi sur le bail de résidence principale.

ARTICLE 4 - Recours.

L'ordre d'attribution est notifié par courrier recommandé aux trois candidats proposés au collège des Bourgmestre et Echevins. Une fois le logement accepté par le premier dans l'ordre d'attribution, les deux autres candidats en sont informés par lettre recommandée.

Le candidat qui s'estime lésé par la décision d'attribution peut saisir d'un recours contre celle-ci le conseil communal.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, par courrier recommandé (date de la poste faisant foi) dans un délai de 15 jours à partir de la date du courrier informant le candidat de la décision d'attribution définitive à l'adresse suivante :

Commune de Saint-Gilles
Collège des Bourgmestre et Echevins
Place Van Meenen, 39
1060 Saint-Gilles

Le réclamant ou son représentant qui décide d'être entendu en informe le collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ou contre accusé de réception au moins 5 jours ouvrables avant la date de l'audience.

Le collège des Bourgmestre et Echevins accuse réception du recours et notifie au réclamant ou à son représentant par courrier recommandé la date de l'audience au cours de laquelle le recours sera examiné ainsi que les jours et heures où le dossier pourra être consulté.

Le recours est inscrit à l'ordre du jour du conseil communal lors de sa prochaine assemblée. Ce dernier statue à huis clos sur celui-ci.

Le recours doit contenir le nom du plaignant, le numéro d'inscription du plaignant dans le registre central, la date et l'heure de l'inscription de ce dernier, l'adresse du logement dont l'attribution est contestée, la date de la notification concernant l'attribution contestée et l'objet motivé de la plainte.

Le Conseil communal examine la recevabilité formelle de la plainte.

Si le recours est déclaré recevable, le conseil communal examine si le présent règlement a été respecté. Dans la négative, le conseil communal, tenant compte du préjudice potentiel encouru par le candidat qui s'estime éconduit, décide des mesures d'attribution les plus adéquates.

Cette procédure n'exclut pas les recours auprès d'autres juridictions existantes.

ARTICLE 5 - Rapport annuel.

La Régie Foncière présentera annuellement au conseil un rapport reprenant les attributions effectuées dans l'année écoulée.

En vue d'assurer une mixité sociale du logement dans les quartiers, le conseil communal détermine après rénovation du bâtiment le montant des loyers de base dans le respect des prescriptions régionales, et en fonction des éléments

suiuants : valeur totale de l'immeuble, finitions, localisation géographique, présence de facilités diverses, ...

La Régie Foncière est par ailleurs soucieuse de respecter la diversité en fonction de chaque immeuble et de chaque quartier.

ARTICLE 6 - Dispositions transitoires.

Le présent règlement prendra effet après accord du conseil communal et approbation de la tutelle et au plus tard le 28 juillet 2009 conformément au prescrit de l'ordonnance.

Il ne s'applique pas à l'attribution des logements disponibles à la location avant cette date, sauf si la procédure de leur attribution en location n'a pas encore été entamée à cette date.
