

SCRL " Le Logement Molenbeekois "
Synthèse des mécanismes d'attribution des habitations sociales

1. Conditions d'admissibilité des candidatures

- les revenus à l'admission au 1^{er} janvier 2015 sont fixés à :
 - 21.374,36 € pour le candidat-locataire vivant seul ;
 - 23.749,31 € pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu ;
 - 27.142,09 € pour le ménage disposant de plus d'un revenu.

Ces montants sont augmentés de :

- 2.035,65 € par enfant à charge (l'enfant handicapé compte pour deux enfants à charge) ;
- 4.071,31 € par personne handicapée majeure faisant partie du ménage ;
- le candidat-locataire ne peut être propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel

Pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, la société peut déroger à cette disposition sur la base d'une décision motivée prise sur avis conforme du délégué social (représentant de la S.L.R.B., autorité de tutelle)

Notons que cette interdiction s'applique également au locataire et, sauf dérogation, justifie que le bail prenne fin au terme d'un préavis de six mois

- la personne qui introduit sa candidature auprès d'une société immobilière de service public (S.I.S.P.) dont il fut locataire doit avoir rempli ses obligations antérieures envers cette dernière en matière de versement régulier du loyer et des charges locatives ainsi que du respect des lieux, faute de quoi sa candidature peut être jugée irrecevable
- au moins un membre du ménage, hormis le(s) enfant(s) à charge, doit être inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers ou détenir un document attestant de l'introduction d'une demande auprès de la Commission de régularisation

A défaut, le candidat-locataire peut être inscrit dans un registre d'attente, pour autant qu'il soit en possession d'une attestation d'immatriculation, qu'il ait reçu un ordre de quitter le territoire non échu ou prorogé, qu'il soit en possession d'une attestation d'arrivée non échue ou qu'il puisse attester de l'introduction devant le Conseil d'Etat d'un recours contre une mesure d'éloignement du territoire

Dans ce cas, l'ancienneté de la demande est validée lorsque le candidat satisfait à la condition de régularité du séjour et que sa candidature peut être portée en liste d'attente

- toute personne ne peut faire partie que d'un seul ménage candidat-locataire

2. Règles d'attribution des logements sociaux

- en vertu du principe général, l'octroi des logements s'effectue suivant l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures et en fonction des règles de priorité, à savoir que :
 - bénéficie d'une priorité absolue :
 - le candidat-locataire s'estimant lésé par une décision d'attribution prise par la société et ayant introduit de ce fait un recours auquel il a été fait droit
 - le candidat à une mutation interne vers un logement adapté à la composition de son ménage
 - bénéficie de cinq titres de priorité :
 - le candidat-locataire contraint de quitter son logement à la suite d'un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre ou d'une décision prise par le service d'Inspection Régional instauré par le Code du Logement

- bénéficie de deux titres de priorité :
 - la personne dont le bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette résiliation anticipée ne résulte d'une faute du locataire (réalisation de travaux, occupation personnelle) et pour autant que le congé soit conforme au prescrit légal ou, à défaut, que le locataire ait entrepris des démarches visant à le rendre conforme au prescrit légal
 - la victime d'un événement de force majeure, d'une calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée du logement
 - la personne isolée ayant au moins un enfant à sa charge
 - le ménage comptant au moins une personne handicapée
 - la personne quittant une habitation dont les caractéristiques mettent en péril le maintien de la cellule familiale
 - le locataire occupant depuis plus de deux ans un logement inadapté dans une autre société et n'ayant pu bénéficier d'une mutation interne au terme d'un délai de douze mois
- bénéficie d'un titre de priorité :
 - la personne âgée de plus de 60 ans
 - le prisonnier de guerre, l'invalidé de guerre ou leur veuf ou veuve
 - le ménage comprenant un (des) enfant(s) âgé(s) de six ans au plus atteint(s) de saturnisme chronique en raison de la présence de veilles écailles de peinture ou de plomb dans l'habitation
 - le ménage comprenant au moins deux enfants à charge et dont l'un des conjoints est âgé de moins de 35 ans
 - la personne bénéficiant d'une allocation de loyer (ADIL's) et arrivant en fin de droit
- une priorité est liée à l'ancienneté de la demande, soit un point au terme de la première année et deux points par année suivante
- en vertu du principe général d'attribution, le logement est octroyé au candidat-locataire réunissant le plus grand nombre de titres de priorité et, en cas d'égalité entre plusieurs candidats, la préférence est accordée à celui dont l'inscription est la plus ancienne
- afin de favoriser l'accès prioritaire de personnes défavorisées, les coefficients d'encadrement ont été instaurés afin que 60 % des attributions (75 % pour les sociétés dites « en boni social », soit accueillant majoritairement des locataires disposant de revenus plus élevés) bénéficient aux postulants dont les revenus sont inférieurs aux 85 % des revenus d'admission
- le principe général ne s'applique pas lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage des personnes handicapées ou conçues pour des personnes âgées bénéficiant de services spécifiques
- le régime dérogatoire, portant au maximum sur 40 % des attributions, intègre :
 - 1) les dérogations individuelles octroyées dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, après accord du délégué social
 - 2) en cas d'accroissement du parc locatif et pour autant que la population des locataires de la société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenus et de composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux, l'attribution des logements conformément à un programme négocié avec la S.L.R.B. et portant au maximum sur 50 % des dites habitations.

Ce programme prend la forme d'une convention entre la S.L.R.B. et la société concernée. Il peut être initié par chacune des deux parties

- 3) la conclusion d'une convention avec le C.P.A.S. ayant pour objet la mise à disposition prioritaire de 10 % des habitations disponibles pour la location
- 4) la contractualisation des attributions avec la S.L.R.B.

La faculté de conclure une convention avec la S.L.R.B. portant sur l'attribution des logements est réservée aux sociétés dont le coefficient de revenus est inférieur à l'unité, soit celles accueillant majoritairement des locataires à faibles revenus

Elle leur permet d'admettre des candidats-locataires dont les revenus excèdent ceux d'admission de 3.392,79 € au maximum

La convention, renouvelable annuellement, doit préciser :

- les objectifs de la société
- le nombre de logements concernés
- le cadastre d'occupation des logements (revenus et composition familiale des locataires)
- la structure de la demande (revenus et composition familiale des candidats-locataires)
- l'identification des parts du patrimoine concernées et un argumentaire fondé sur des réalités locales particulières (problématique de quartier)
- les critères de sélection retenus pour l'attribution des logements
- un éventuel quota d'habitations réservées pour remédier aux situations exceptionnelles et urgentes
- l'intention de conclure éventuellement une convention avec un C.P.A.S. ou tout autre acteur public ou privé

Le rôle du délégué social est limité au contrôle a posteriori de l'exécution de la convention, la violation des dispositions contractuelles pouvant justifier qu'il soit mis fin à la convention

Ces conventions doivent être approuvées par la S.L.R.B. et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
