

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE KOEKELBERG**



KOEKELBERG

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

<b>Présents</b>	Ahmed Laaouej, <i>Bourgmestre-Président</i> ; Khalil Aouasti, Nadia Badri, Anne Tyssaen, Véronique Lefrancq, Fatmir Limani, Ossamah Maghfour, Tinne Van der Straeten, <i>Échevin(e)s</i> ; Robert Delathouwer, Abdellatif Mghari, Dirk Lagast, Steve Huyge, Zinev Azmani Matar, Ahmed Bouda, Karima Laouaji, Moulay Brahim El Kaf, <i>Conseille(è)r(e)s communaux</i> ; Francesca Signore, <i>Secrétaire communal f.f.</i>
<b>Excusés</b>	Jean-Pierre Cornelissen, Véronique Dewinck-Capelle, Sylvie Andry, Jeanine Lamote, Lucas Ducarme, Wouter Hessels, Marie Bijmens, Lamia Khan, Alisa Aliu, Renaud Fleusus, Stéphanie De Coster, <i>Conseille(è)r(e)s communaux</i> ; Dave Degrendele, <i>Secrétaire communal</i> .

**Séance du 28.06.19**

---

**#Objet : Règlement d'attribution des logements communaux. Modifications.#**

---

Séance publique

Le conseil,

Vu la nouvelle loi communale ;

Vu l'ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

Vu l'arrêté du 21 juin 2012 du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation loyer ;

Vu 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 ;

Vu l'arrêté du 24 novembre 2016 du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale relatif aux Contrats de quartier durable portant exécution de l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine ;

Vu l'arrêté du 21 décembre 2017 du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales ;

Vu sa décision du 17 septembre 2018 (A/0007) portant modifications du règlement d'attribution des logements communaux ;

Considérant que la commune dispose de 51 logements faisant partie de son patrimoine privé ;

Considérant qu'il y a lieu de modifier le règlement d'attribution des logements communaux pour le rendre conforme aux dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2017 susmentionné,

Décide,

Article 1.- Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements communaux à destination de résidence principale faisant partie du patrimoine privé de la commune, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2,22° du Code bruxellois du Logement.

Article 2.- Inscription au Registre des candidats-locataires

§1. Conditions d'admission au Registre des candidats-locataires

1° Etre âgé d'au moins 18 ans, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie à la date d'introduction de la demande ;

2° Le candidat-locataire et les membres de son ménage ne peuvent pas être titulaire d'un droit réel (pleine propriété, emphytéose) ou usufruitier sur un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel ;

3° Le candidat-locataire ne peut pas dépasser les plafonds de revenus d'admission, établis par l'arrêté du 27 mai 2010 du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale, portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine, soit :

€ 22.416,00 : pour un isolé ;

€ 24.907,00 : pour un ménage avec un seul revenu ;

€ 28.465,00 : pour un ménage avec minimum deux revenus ;

Majorés de € 1.779,05 par enfant à charge et de € 3.558,11 par personne handicapée.

Ces montants sont liés à l'indice des prix à la consommation (indice de base décembre 2009).

Une grille tarifaire mise à jour est disponible sur le site internet communal.

Les revenus sont définis conformément à l'article 2. 11° 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, qui dispose que les revenus sont les revenus immobiliers et 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 bourses d'étude, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus, de même que le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée.

## §2. Demande de logements

Un formulaire d'inscription est disponible sur demande auprès de l'administration communale et sur le site internet de la commune. Le candidat est inscrit au Registre des candidats-locataires lorsqu'il vient en personne et sur rendez-vous avec le formulaire dûment complété et signé par tous les membres majeurs du ménage.

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

- une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- un certificat récent de composition de ménage (maximum 3 mois) ;
- 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 de chaque membre majeur du ménage mentionnant qu'il n'est pas titulaire d'un droit réel (pleine propriété, emphytéose) ou usufruitier sur un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel ;
- les justificatifs récents de revenus ou de moyens de subsistance (fiches de salaire, d'allocations diverses, d'indemnités de chômage, d'indemnités pour handicap, ...) de tous les membres majeurs du ménage ;
- tout document jugé utile par l'administration communale pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

Si le candidat souhaite conserver les originaux des pièces justificatives, il doit se présenter avec les originaux + une copie de chaque pièce.

Le candidat reçoit, lorsque son dossier est complet, un accusé de réception précisant la date et l'heure de l'inscription, le numéro de dossier et ses obligations dans le cadre du dossier de candidature.

## §3. Obligations du candidat-locataire

1° Le candidat-locataire renouvelle spontanément et annuellement sa candidature dans les 30 jours qui précèdent la date anniversaire de son inscription en communiquant à l'administration communale par mail, courrier postal ou en main propre tous les documents permettant la mise à jour de sa candidature. Un accusé de réception lui sera remis par le même moyen.

2° A défaut et en absence de réaction dans les quinze jours à dater du rappel de l'administration communale, la candidature sera automatiquement radiée.

3° Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois toutes modifications ayant trait à la composition de ménage, à son adresse, son patrimoine ou toutes autres informations de nature à modifier l'inscription originale.

4° Les déclarations frauduleuses ou inexactes dans le cadre de la gestion du dossier entraîneront automatiquement la radiation de la candidature.

5° La commune se réserve, moyennant motivation circonstanciée, le droit de radier une candidature dans des circonstances exceptionnelles.

#### §4. Le Registre des candidats-locataires

1° Conformément à l'article 27 §1er du Code bruxellois du Logement, la commune tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un logement.

Le registre central informatisé contient le numéro de la candidature, la date et l'heure de l'inscription, la composition de ménage et le type de logement devant être attribué.

2° Ce registre est accessible pour consultation aux candidats-locataires, au service administratif compétent, au collège des bourgmestre et échevins et aux conseillers du Centre Public d'Action Social (CPAS).

3° La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'au service administratif compétent en vertu de l'article 5 du présent règlement et au collège des bourgmestre et échevins.

4° Le Registre reprend également :

- tous les éléments permettant au demandeur de faire valoir des points de priorité sur base de critères supplémentaires conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code bruxellois du Logement ;

- si un logement est attribué ; son adresse, la date de la décision de l'attribution et les recours éventuels.

5° Dans un souci de bonne gestion de son patrimoine et des candidatures, la commune établit des listings différenciés en fonction du type de logement (PMR, nombre de chambres, ...).

6° En cas de modification de la composition du ménage impliquant une diminution ou une augmentation du nombre de chambres, le candidat conserve le bénéfice de son inscription.

#### Article 3.- Le caractère adapté du logement

Le logement doit être adapté à la taille du ménage selon les 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 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.

Le logement doit comporter :

1° une chambre de :

- 6 m<sup>2</sup> minimum pour une personne majeure seule ;

- 9 m<sup>2</sup> minimum pour un couple marié ou vivant maritalement.

Toutefois, si le logement ne compte pas d'autre occupant, un flat ou un studio est également admissible. Il doit avoir une surface minimale de 26 m<sup>2</sup> pour une personne seule et de 29 m<sup>2</sup> pour un couple.

2° une chambre additionnelle de :

- 6m<sup>2</sup> par personne majeure seule ou un enfant supplémentaire ;

- 9m<sup>2</sup> par couple marié ou vivant maritalement supplémentaire.

Peuvent loger dans la même chambre :

- deux enfants de sexe différent lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe. Dans ce cas, la surface doit être de 9 m<sup>2</sup> minimum,

- trois enfants de moins de douze ans. Dans ce cas, la surface doit être de 12 m<sup>2</sup> minimum.

3° 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.

#### Article 4.- Critères d'attribution du logement

§ 1. L'ordre chronologique.

La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du registre central qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location.

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

Certains critères objectifs et mesurables donnent droit à des points de priorité qui sont cumulés et peuvent

être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique, selon la notation suivante :

1 point : par année d'ancienneté à la date anniversaire de l'inscription,

1 point : candidat-locataire (ou un membre du ménage) considéré comme porteur d'un handicap conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus 1992,

1 point : candidat-locataire ayant un ou plusieurs ascendants faisant partie de sa composition de ménage,

1 point : couple ayant au moins 2 enfants à charge,

1 point : candidat-locataire âgé de plus de 65 ans requis de quitter son logement,

1 point : candidat-locataire contraint de quitter son logement suite à une résiliation du bail par le bailleur pour occupation personnelle ou travaux importants tels que définis dans le Code bruxellois du Logement art. 237 §2 et §3.

2 points : candidat-locataire seul ayant au moins un enfant à charge,

2 points : candidat-locataire contraint de quitter son logement en exécution d'un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité pris par le bourgmestre, d'une décision de la Direction de l'Inspection régionale ou d'un arrêté d'expropriation,

2 points : candidat-locataire en situation de sans-abrisme attestée par un document émanant du Centre Public d'Action Sociale (CPAS) établi dans les 15 jours du dépôt du document à la commune,

2 points : candidat-locataire considéré comme vivant sous le seuil de pauvreté.

Les montants mis à jour permettant de définir le seuil de pauvreté sont disponibles sur le site internet de la commune.

### § 3. L'allocation-loyer.

L'allocation de 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. Elle n'est pas due si le montant est inférieur à 15 euros.

Conformément à l'arrêté du 21 juin 2012 du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de loyer, sont éligibles à l'allocation loyer les logements communaux dont le montant du loyer mensuel (indice-santé de base décembre 2012), 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

Les revenus du ménage du candidat-locataire (indice-santé de base décembre 2012) doivent être inférieurs aux seuils suivants :

- € 19.964,74 pour un candidat-locataire vivant seul,

- € 22.183,05 pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu,

- € 25.352,08 pour les ménages d'au moins deux revenus.

Ces montants sont majorés de € 1.901,41 par enfant à charge et de € 3.802,81 par personne majeure handicapée composant le ménage.

### § 4. Les dérogations et exceptions à l'ordre chronologique.

#### 1° Dérogations :

Conformément à l'article 31 du Code du logement, le collège des bourgmestre et échevins ne peut déroger au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la commission d'attribution et uniquement :

1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 § 2 de l'arrêté du 21 décembre 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

6° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations gérées par

l'opérateur immobilier public, vouées à réhabilitation ;

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

## 2° Exceptions :

L'ordre chronologique pondéré, le cas échéant, par les critères spécifiques ne s'applique pas :

- aux candidats-locataires dont les revenus dépasseraient les plafonds de revenus d'admission liés à l'indice des prix à la consommation et établis par l'arrêté du 27 mai 2010 du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine,

- aux candidats dont la solvabilité ne permettrait pas d'assumer manifestement leurs obligations en tant que locataires c'est-à-dire le paiement du loyer, des charges, de l'assurance couvrant le risque locatif ainsi que les réparations locatives. Une estimation raisonnable de la capacité financière du candidat-locataire est que le loyer, allocation de loyer déduite, hors provision pour charges locatives, ne devrait pas dépasser 40% des revenus nets du candidat.

## 3° Mutations

Justifiées par des raisons de bonne gestion du patrimoine et uniquement pour cause de logement non-adapté selon les normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 relatif à l'allocation de logement les demandes de mutations sont prioritaires sur l'ordre chronologique pour autant que le locataire soit repris dans le Registre comme candidat-locataire en attente de mutation.

En cas de refus de mutation d'un logement sur-adapté, avec au moins deux chambres excédentaires, vers un logement adapté, le bail en cours ne sera pas reconduit.

Dans les autres hypothèses, le locataire peut refuser une seule fois une mutation vers un logement adapté. Le second refus entraîne une non-reconduction du bail sauf si le logement présente les 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-locataire est tenu de fournir les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

## §5. Reconduction du bail

Les baux de courte durée, de même que ceux d'une durée de neuf ans sont automatiquement reconduits. Toutefois, la commune se réserve le droit moyennant l'envoi d'un préavis par lettre recommandée dans un délai respectivement de 3 ou 6 mois et, sans préjudice des motifs légaux de non reconduction, de ne pas reconduire le contrat de bail lorsque les conditions d'admission ne sont plus rencontrées par le candidat-locataire.

## Article 5.- commission d'attribution

§1. Il est institué une commission qui a pour mission de rendre un avis conforme sur l'attribution des logements communaux suivant l'ordre chronologique des candidatures reprises dans le registre et en application des critères et priorités définis dans le présent règlement ;

§2. La commission est composée de cinq membres :

- La personne de l'administration communale en sa qualité de gestionnaire des logements est membre de droit de la commission ;

- Un membre représentant du CPAS ;

- Deux membres sont issus du milieu associatif ;

- Un membre représentant des SISP ;

- Le président de la commission est désigné par les membres de la commission en son sein.

§3. La commission d'attribution est intégralement renouvelée dans l'année qui suit les élections communales. Les membres sont rééligibles. En cas de démission, de décès, ou de révocation, il est procédé à leur remplacement et le successeur achève le mandat de celui dont il prend la place.

Les membres peuvent être révoqués et remplacés par une décision du conseil communal.

§4. La commission se réunit à la Maison communale sur convocation dès qu'un logement vacant est mis en location pour valider la liste des candidats-locataires les mieux classés selon l'article 29 du Code du Logement et dont la demande est en adéquation avec le logement. Elle établit de ce fait un avis conforme par

candidature valable par rapport au logement et attribue au premier candidat qui l'accepte.

Les membres sont convoqués par courrier postal ou par voie électronique au moins 3 jours ouvrables avant la réunion. Le secrétariat est assuré par le/la conseiller(e) et gestionnaire des logements.

§5 Chaque membre a une voix délibérative. Toutes les décisions sont prises à la majorité simple des membres présents. Elles sont consignées dans le registre des procès-verbaux des séances et signées par le Président. En cas de parité des voix dans les délibérations, celle du Président est prépondérante. Il en sera fait mention au procès-verbal.

§6 L'avis conforme de la commission est transmis au collège des bourgmestre et échevins pour attribution.

#### Article 6.- Procédure d'attribution du logement

Lorsque, conformément à l'article 30 du Code du Logement, la commune 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 le mieux classés en vertu du présent article.

##### § 1. La convocation

Le courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- la disponibilité et le type de logement concerné ;
- l'adresse du logement ;
- 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 ;
- le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le délai de celle-ci ;
- les règles d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté par la commune.

##### § 2. L'acceptation ou le refus

Lors de la visite d'un logement, le candidat reçoit un document l'enjoignant à accepter ou refuser le logement dans les 5 jours ouvrables qui suivent la date de la visite par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier par la commission d'attribution.

Une absence de réaction ou une réaction hors délai est assimilée à un refus.

Si un candidat-locataire ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la visite sans raisons valables, son absence est assimilée à un refus.

Le candidat-locataire peut refuser une seule fois un logement adapté. En cas de second refus, la candidature est radiée du Registre.

Le candidat-locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente les 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 d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

##### § 3. L'attribution

Le logement est attribué par le collège des bourgmestre et échevins sur base de l'avis conforme de la commission au premier candidat-locataire le mieux classé qui accepte le logement.

##### § 4. Le bail

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

#### Article 7.- Recours

§1. 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. Ce recours est adressé au collège des bourgmestre et échevins 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 visé au paragraphe précédent, le collège des bourgmestre et échevins statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le collège des bourgmestre et échevins confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 6.

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

A défaut de décision du collège des bourgmestre et échevins dans le mois, le recours est rejeté.

Article 8.- Rapport annuel

Conformément à l'article 32, § 3 du Code du Logement, le collège des bourgmestre et échevins fait rapport annuellement de ses 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.

Article 9.- Effet cliquet

Avant le 1er juillet de chaque année, le collège des bourgmestre et échevins communique au gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements pour lesquels il est titulaire d'un droit réel principal et qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur type, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

L'opérateur immobilier public ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1er juillet de l'année précédente.

Article 10.- Dispositions finales

Le présent règlement annule et remplace le règlement d'attribution des logements communaux adopté le 17 septembre 2018 (A/0007).

Le conseil approuve.

16 votants : 16 votes positifs.

2 annexes

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal f.f.,  
(s) Francesca Signore

Le Bourgmestre-Président,  
(s) Ahmed Laaouej

POUR EXTRAIT CONFORME  
Koekelberg, le 05 juillet 2019

Le Secrétaire communal f.f.,

Par délégation, l'Echevin,

Francesca Signore

Khalil Aouasti