

Règlement d'attribution (adopté par le CA du 01.02.2017)

Attribution des logements - Principes généraux

1. Les logements gérés par la M.A.I.S. sont attribués suivant une procédure détaillée ci-après aux seuls ménages figurant dans le registre des candidats ou dans le registre des mutations internes. Pour pouvoir être inscrits dans ces registres d'attente, les candidats au logement doivent impérativement répondre aux conditions de l'article 93 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code du logement bruxellois ainsi qu'aux conditions de revenus établies en application de l'article 155 de la même ordonnance. Par ailleurs, il existe, dans le parc de la M.A.I.S., différentes catégories de logement :

- studio
- appartement 1 chambre
- appartement 2 chambres
- appartement 3 chambres
- appartement 4 chambres
- appartement 5 chambres et plus
- maison 2 chambres
- maison 3 chambres
- maison 4 chambres
- maison 5 chambres et plus

Un demandeur isolé ou un couple peut se voir attribué un studio.

Pour un ménage de plus de deux personnes, les chambres à coucher devront être séparées de l'espace réservé au séjour et ou à la préparation des repas. Outre une chambre pour le demandeur et son conjoint ou la personne avec qui il forme un ménage, il faut obligatoirement compter une chambre en plus par personne supplémentaire dans le ménage, sachant toutefois qu'il est permis de faire loger dans une même chambre 2 enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans ou 3 enfants de sexe différent âgés de moins de 12 ans.

Dans le cas d'un ménage composé d'un adulte et d'un enfant, le logement doit comporter au minimum une chambre laquelle est affectée à l'usage exclusif de l'enfant.

Dans le cas d'un ménage composé d'un adulte avec un ou plusieurs enfants, le logement doit comporter au minimum une chambre ; la ou les chambres devant être affectées à l'usage exclusif des enfants aux conditions de superficie fixées ci-dessous.

Les surfaces habitables minimales des différentes pièces constituant le logement sont les suivantes :

- pour l'ensemble formé par la cuisine et la ou les salles de séjour, 20 m² à majorer de 2 m² pour chaque personne supplémentaire et de 1 m² par personne supplémentaire à partir de 5 personnes ;
- pour les chambres à coucher, 6 m² pour une personne seule, 8 m² pour deux enfants de moins de 18 ans, 10 m² pour deux personnes majeures et 12 m² pour trois enfants de moins de 12 ans.

Dans son ensemble, la surface habitable doit atteindre au minimum 26 m² pour les logements occupés par une personne, 32 m² pour les logements occupés par deux personnes. Pour les logements occupés par plus de deux personnes, la superficie totale du logement est égale à la somme des superficies requises pour les différentes pièces.

2. L'attribution d'un logement disponible et plus précisément l'ordre d'accès à un logement est réglé en fonction de critères liés aux circonstances de fait, aux caractéristiques du ménage et à sa situation ainsi qu'à l'ordre chronologique de son inscription au registre des candidats ou au registre des mutations internes. En effet, la situation spécifique de chaque ménage, quand celle-ci est attestée, détermine l'octroi ou non de points de priorités. Chaque dossier encodé aux registres bénéficie donc d'une cote. Celle-ci est réévaluable en fonction de l'évolution des situations prises en considération par les critères de priorité.

3. Le ménage inscrit dans le registre des candidats ou le registre des mutations internes, dont la cote est la plus grande se voit proposer un logement. La catégorie du logement doit être adaptée au candidat. Lorsque plusieurs candidats à un logement de catégorie identique bénéficient de la même cote, la priorité est attribuée par ordre chronologique d'inscription au registre (l'inscription la plus ancienne étant prioritaire). En cas de cote et d'ancienneté équivalente, il sera procédé à une évaluation du dossier au regard du caractère prioritaire (pondération) de chaque critère dont la cote globale résulte.

4. L'AIS est tenue de respecter scrupuleusement les normes eu égard à l'occupation des logements. Dans ce cadre, lorsqu'un logement est disponible pour la location, l'AIS est tenue de l'attribuer sous certaines conditions à un ménage locataire inscrit au registre des mutations internes. Chaque année civile, un logement de chacune des catégories de logement du parc immobilier attribuable sera, en priorité, réservé aux locataires inscrits dans le cadre de la procédure de mutation interne.

5. Déjà depuis plusieurs années, la M.A.I.S. a institué un Comité d'Attribution neutre et apolitisé : il est composé de responsables d'institutions et ou d'Asbl actives sur les questions de logement, en particulier sur le territoire de Molenbeek. C'est lui qui se penche sur les dossiers d'Attribution et qui tranche, in fine.

6. Pour tout logement proposé à l'attribution, suivant son type, il sera proposé aux 3 candidats prioritaires, en ordre utile sur la liste des candidats-locataires. Lors d'une procédure d'attribution, il ne sera donc proposé, à chaque candidat qu'un seul logement, correspondant à sa composition de famille.

Si celui-ci le refuse, pour de justes motifs (à évaluer en comité d'attribution, il évitera la radiation, et sera rapidement convoqué lors d'une prochaine visite d'un bien (correspondant) à attribuer. Par contre, si les motifs ne sont pas jugés « sérieux », le candidat est radié. (Pour plus de précisions sur les radiations, voir plus bas « Procédure de radiation aux Registres des Mutations internes ou des Candidatures »)

7. La Convocation des candidats-locataires se fait d'abord par téléphone. Cette communication est doublée d'envoi de courriers de convocation simple et recommandé. Par ces communications, la MAIS informe les candidats de la disponibilité du logement et précise le loyer qui en sera demandé, le montant des charges locatives fixes, les modalités de visite du bien (date, heure, lieu du rendez-vous) ainsi que les modalités suivant lesquelles les candidats locataires peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement. Cet accord devra se faire par écrit (envoyé par courrier recommandé ou déposé auprès de la MAIS contre accusé de réception) dans un délai de deux jours ouvrables maximum à dater de la visite du logement proposé. L'appel téléphonique (accompagné d'un dépôt de courrier contre accusé de réception) sera favorisé, pour gagner un maximum de temps, en terme de procédure.

8. Les décisions d'attribution sont prises par le comité d'attribution sur base d'un rapport détaillé émis par l'accompagnateur social. Pour rappel, le Comité d'Attribution a pour missions essentielles de vérifier : le respect de la liste d'Attribution, le respect des réglementations en vigueur (et du présent Règlement d'Attribution), le respect strict des conditions d'attribution et/ou de mutation, et il est amené à juger des décisions de refus de logement (sur base du rapport social, alimenté de pièces objectives...à) qui conduiront, éventuellement, à une radiation des listes.

Les informations sont transmises aux intéressés par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier (ex. : convocation au bureau pour la signature du Bail et transmission des documents, contre accusé de réception). Ce courrier rappellera les règles et critères d'attribution du logement, en reproduisant intégralement le règlement d'attribution. Lorsque 2 candidats atteignent le même nombre de points, le logement est attribué au candidat bénéficiaire du revenu d'intégration ou du revenu équivalent d'intégration sociale.

9. Les Comités d'Attribution seront réunis « physiquement » une fois par semaine (sauf exception, annoncée préalablement). Un Règlement d'Ordre Intérieur fixe les règles de fonctionnement du Comité.

10. Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin. Cette possibilité est signalée par écrit au candidat.

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée.

Il doit être statué sur le recours dans le mois.

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit prioritaire à l'attribution du premier logement adapté à sa composition de ménage disponible à la location, en dérogation à l'ordre de priorité visé au point 3 du présent chapitre.

11. Dans le cadre de partenariats avec des associations et ou organismes visant un public spécifique et proposant un accompagnement social particulièrement en phase avec les objectifs des associations et/ou organismes concernés et qui ne pourraient être atteints dans le cadre habituel du suivi social par l'agence immobilière sociale, le conseil d'administration de l'agence immobilière sociale peut adopter des conventions de collaborations avec des organisations extérieures. Dans ce cas, le nombre de logements concernés et leurs éventuelles localisations doit être précisé, ainsi que les modalités d'inscription ou de sélection et l'attribution des logements et de mutations entre ceux-ci ou vers les autres logements de l'agence immobilière sociale. Dans ce cas, les logements attribués le sont en dérogation au point 3 du présent chapitre.

12. En matière de mutations, il peut être dérogé au point 3 du présent chapitre lorsque le logement devient inhabitable suite à une calamité survenue indépendamment de la responsabilité du locataire (incendie, inondation ...) et provoquant une inhabitabilité de longue durée.

Inscription au Registre des Candidats

1. L'inscription dans les listes de candidature ne sera ouverte que si le délai d'épuisement de la réserve est inférieur à un an. L'inscription dans ces listes sera refermée dès que ce même délai deviendra supérieur à 2 ans. Ces règles sont appliquées par catégorie de logement.

2. A la demande des ménages candidats à l'inscription, ceux-ci sont reçus sur rendez-vous par l'accompagnateur social, dans le cadre de la permanence sociale. A cette occasion, l'accompagnateur social évalue les attentes du candidat et leur adéquation à la mission sociale de l'AIS. Le dossier d'inscription au registre des candidats est remis en main propre.

3. Différentes pièces sont nécessaires à l'introduction d'une demande d'inscription au Registre des Candidats. Ces pièces sont cumulativement les suivantes :

- papiers d'identité des membres majeurs du ménage et enfants à charges
- certificat de composition de ménage de moins de trois mois, délivré par le service de la population de l'administration communal
- les preuves des revenus annuels des membres majeurs du ménage se fait par le biais de l'avertissement extrait de rôle. Si aucun avertissement-extrait de rôle n'est disponible, la preuve des revenus est apportée par, la dernière fiche de paye ou l'attestation d'un service de chômage (syndicat, CAPAC, etc.) ou l'attestation du CPAS ou l'attestation de la mutuelle ou l'attestation de l'Office National des Pensions, l'attestation d'un service délivrant les allocations familiales pour les enfants à charges, le cas échéant une preuve de paiement ou de perception d'une pension alimentaire, et tout autre documents utiles justifiant de l'attribution de points de priorité et détaillés ci-après.
- tous documents permettant d'évaluer les circonstances de fait, les caractéristiques du ménage et sa situation (voir listes des documents justificatifs des critères de priorités).

4. Le candidat doit compléter dûment le dossier d'inscription au registre des candidats avant transmission à l'AIS en fournissant tous justificatifs nécessaires à l'évaluation de sa situation.

L'examen du caractère recevable du dossier est effectué au cours d'un second rendez-vous dans le cadre de la permanence sociale par l'accompagnateur social. Dans le cas où le dossier est recevable, l'accompagnateur social définit la catégorie de logement adéquate au ménage et les points de priorité attribuables au dossier et fixe la cote qui résulte de cette analyse.

5. Chaque dossier jugé recevable se voit attribuer un numéro d'encodage dans la base de données. Le candidat est informé de son numéro de dossier par courrier au terme de la procédure d'inscription.

6. Tout dossier incomplet est jugé irrecevable. Un dossier irrecevable ne peut être encodé. Le demandeur en est informé.

7. Le Registre reprend les candidatures actives (ayant reçu un numéro d'inscription définitif) dans l'ordre chronologique de leur introduction.

La date prise en compte pour l'inscription chronologique visée ci-avant est celle à laquelle la demande est complète et contient l'ensemble des documents exigés par le présent règlement.

Le Registre est tenu sans blanc ni interligne.

L'opérateur mentionne dans le Registre, en marge du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement ainsi que la date de la décision d'attribution.

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'aux membres et membres du personnel de la M.A.I.S.

Le Registre est accessible aux candidats locataires, aux membres de l'association, aux membres du personnel, aux conseillers communaux, aux conseillers du centre public d'action sociale de Molenbeek-Saint-Jean et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Inscription au Registre des Mutations internes

1. Une demande de mutation interne peut être introduite par courrier par un locataire qui occupe un logement inadapté.

Cette demande doit être adressée à l' AIS. L'inadaptation du logement peut être motivée par :

- une sur-occupation ou sous-occupation du logement
- une nécessité de changement pour raison médicale.

Dans les deux cas de figure, la recevabilité d'une telle demande sera examinée par l'accompagnateur social, qui s'appuiera pour ce faire sur les normes applicables aux AIS et tous documents attestant de l'évolution de la situation du ménage ou des membres de celui-ci (attestation de composition de ménage, attestation médicale officielle délivrée par un organisme reconnu relative à une maladie ou un handicap ou une diminution de capacité physique entraînant l'incapacité de jouir pleinement du logement).

Cette demande ne peut être introduite que quand le locataire remplit les deux conditions suivantes :

- il doit être locataire de l' AIS depuis deux ans ;
- il doit avoir respecté toutes ses obligations de paiement du loyer et des charges ainsi que de constitution de la garantie locative et de respect du logement loué.

2. Une mutation interne peut être exigée par l' AIS en cas de sur-occupation ou sous-occupation du logement. Cette procédure peut être enclenchée suite à un constat de l'accompagnateur social lors d'une visite dans le logement ou encore lors de l'actualisation administrative annuelle de la situation des locataires. La motivation d'une telle procédure est évaluée au regard des normes d'occupation fixées pour les AIS.

3. A la demande des ménages candidats à l'inscription au registre des mutations internes ou à la demande de l' AIS, ceux-ci sont reçus sur rendez-vous par l'accompagnateur social, dans le cadre de la permanence sociale. A cette occasion, l'accompagnateur social évalue les attentes du ménage locataire, l'adéquation et la recevabilité de la demande de mutation interne. Le dossier d'inscription au

registre des mutations internes est remis en main propre. La procédure administrative est identique à celle de l'inscription au registre des candidats.

4. Chaque dossier jugé recevable se voit attribuer un numéro d'encodage dans la base de données. Le candidat à la mutation interne est informé de son numéro de dossier par courrier au terme de la procédure d'inscription.

5. Tout dossier incomplet est jugé irrecevable. Un dossier irrecevable ne peut être encodé. Le demandeur en est informé.

Fin de gestion d'un logement.

Lorsqu'une fin de gestion intervient, la MAIS propose aux locataires une mutation vers un logement de la MAIS. Les locataires concernés marquent par écrit leur préférence pour une mutation ou acceptent la poursuite de leur contrat de bail par le propriétaire.

Une mutation n'est toutefois envisageable que si :

- un logement adapté à la composition de famille actuelle est disponible et accepté à la date de la fin de gestion, tout en ayant libéré le logement quitté, sauf si accord négocié entre MAIS et propriétaire de prolonger le Mandat pendant le temps nécessaire, pour retrouver un logement adapté à la composition familiale de la famille à muter.

- le locataire se trouve à ce moment dans les conditions d'attribution d'un logement AIS

- n'a pas refusé une mutation précédemment

- si le locataire est en ordre de paiement (ou respecte un plan d'échelonnement signé depuis 3 mois au moins) et a entièrement constitué sa garantie locative

- si le locataire a habité le logement en « bon père de famille » et respecté l'ensemble de ses obligations contractuelles. La condition d'être installé depuis au moins deux ans dans le logement peut ne pas être respectée dans le cas d'une mutation pour fin de gestion. Son loyer et ses charges peuvent être supérieurs au montant actuel. Une nouvelle garantie locative doit être constituée). Le quartier et le type d'immeubles peuvent être différents. ***La mutation pour fin de gestion est prioritaire sur toute autre demande de mutation.*** La comité d'attribution examine les situations et apprécie la recevabilité d'une demande mutation».

1. La mise à jour annuelle du dossier par chaque ménage est une obligation à la charge du demandeur. Cette mise à jour permet de garder la candidature active. Tout manquement implique la non-validité du dossier de candidature lors de la procédure d'attribution des logements. Ainsi :

- chaque candidat est dans l'obligation de mettre à jour annuellement les documents officiels suivant : certificat de composition de ménage, preuves de revenus des membres majeurs ;
- en cas de modification de la situation du ménage ou des membres de celui-ci, le candidat devra également en faire part à l' AIS dans un délai de trois mois et réunir tous documents nécessaires à la mise à jour de son dossier.

2. Chaque Candidat peut demander, à tout moment, l'actualisation et la réévaluation de la cote attribuée à son dossier. Il devra pour ce faire fournir tous documents permettant de motiver sa demande.

3. En cas de refus motivé d'un logement adapté par un candidat au logement, mention en est faite aux registres.

Procédure de radiation aux Registres des Mutations internes ou des Candidatures

1. La non-actualisation d'un dossier de candidature, dans un délai de 2 mois suivant la réception de la demande de renouvellement (courrier), implique la radiation du dossier aux registres.

2. Une fausse déclaration constatée par la MAIS implique la radiation du dossier aux registres. La fraude peut prendre, entre autres, la forme d'une fausse déclaration sur la composition de ménage, la non communication de tous les revenus ou la non déclaration des revenus corrects des membres du ménage.

3. Un refus non motivé de logement adapté ou un refus de visite entraîne :

- pour les Candidats-locataires : une annulation de leur dossier de candidature,
- pour les locataires inscrits au registre des mutations internes à l'initiative de l' AIS : un renon au bail en cours,
- pour les locataires inscrits à leur demande au registre des mutations internes sous réserve que les normes d'occupation du logement soient respectées : une radiation du registre des mutations internes.

4. La pertinence de chaque radiation est évaluée au cas par cas par de l'accompagnateur social. Les décisions de radiations des registres sont prises par indiquant motif et date, sont prises par le comité d'attribution à chaque réunion de celui-ci sur proposition de l'accompagnateur social.

5. La décision est communiquée par lettre recommandée au candidat avec la mention du motif et de la date de la radiation. Est annexé au courrier, l'ensemble du dossier de candidature invalidé.

6. Le candidat radié ne peut se réinscrire avant un délai de six mois à dater de la notification de la décision. Cette interdiction est transmise aux sociétés de logement agissant sur la commune.

Attribution d'un logement

Avant l'attribution d'un logement, il est vérifié que les critères, de priorité ou autres, sont remplis et que leur application permette au candidat de rester classé en ordre utile.

Points de priorité

Les circonstances de fait, les caractéristiques du ménage et sa situation, quand elles sont attestées, détermine l'octroi de points de priorité. Chaque dossier encodé aux registres bénéficie donc d'une cote.

Six critères de priorité ont été retenus pour l'évaluation de la situation du candidat. Un critère d'ancienneté s'y ajoute. Ainsi, tout candidat locataire bénéficie à chaque date anniversaire de sa candidature d'un point de priorité supplémentaire.

Critères	Pondération (nombre de points)	Documents probants
Arrêté de fermeture	5	Soit - Copie de l'arrêté d'insalubrité délivré par le bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale - Avis de fermeture ou d'insalubrité nécessitant abandon du logement exécuté.
Sans logement ou en cours de préavis locatif	3	Soit - Le bailleur a mis fin précipitamment au bail, sans faute du locataire et hors le cas d'échéance d'un contrat à durée déterminée : fournir copie du préavis remis dans le respect de la réglementation sur les baux - Catastrophe technique rendant le logement inhabitable : attestation des services d'incendie ou de police - Expropriation : arrêté d'expropriation - Internement ou hospitalisation longue ayant entraîné la perte du logement : attestation de l'organisme et rapport social - Sans-abri ou hébergement d'urgence : radiation d'office, domiciliation au CPAS, attestation d'un organisme spécialisé
Handicap >66%	2	Soit - Attestation des allocations familiales majorées pour enfant à charge handicapé de plus de 66% - Un avertissement-extrait de rôle reconnaissant le handicap - Attestation d'invalidité émise par la mutuelle après un an d'incapacité temporaire de plus de 66%, ou attestation émise par l'assurance ou le fond des accidents du travail ou le Fonds des maladies professionnelles pour invalidité permanente de plus de 66% - Attestation du Ministère de la Prévoyance sociale de moins de 5 ans
Famille nombreuse (3 enfants/personnes à charge)	2	Composition de ménage de moins de trois mois

Surendettement	1	Attestation de guidance financière délivré par service organisant le suivi
Aides financières	1	Revenu d'insertion, Equivalent Revenu d'insertion, Carte médicale, Aide institutionnelle officielle : attestation octroyée par un organisme reconnu
Ancienneté de l'inscription	1/an	

REGLEMENT ADOPTE

PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA M.A.I.S.

EN DATE DU 01.02.2017