



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ADMINISTRATION COMMUNALE DE FOREST**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Fatima Abbach, *Présidente* ;
Stéphane Roberti, *Bourgmestre* ;
Charles Spapens, Mariam El Hamidine, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Maud De Ridder, Saïd Tahri, Fatima El Omari, Esmeralda Van den Bosch, *Échevin(e)s* ;
Marc-Jean Ghysels, Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Laurent Hacken, Magali Plovie, Alitia Angeli, Evelyne Huytebroeck, Denis Stokkink, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Stéphanie Koplowicz, Simon De Beer, Isabelle Lukebamoko-Maduda, Séverine De Laveleye, Catherine Beauthier, Nabil Boukili, Caroline Dupont, Christophe Borcy, Valérie Michaux, Samir Ahrouch, Xavier Jans, Michael Van Vlasselaer, Yves Roland, *Conseillers communaux* ;
Betty Moens, *Secrétaire communale*.

Excusés

Françoise Père, *Échevin(e)* ;
Anne Rakovsky, Alexander Billiet, Mustapha Al Masude, *Conseillers communaux*.

Séance du 04.02.20

#Objet : Logement - Logements communaux - Règlement d'attribution – Abrogation - Adoption.#

Séance publique

TRAVAUX PUBLICS

Propriétés communales et Logement

LE CONSEIL,

Vu l'ordonnance du 19 avril 2018 introduisant un nouvel article 28 bis au Code Bruxellois du Logement ;

Vus l'ordonnance du 6 octobre 2016 organique de la revitalisation urbaine (ORU 2016) et ses arrêtés d'exécution relatifs aux contrats de quartier durable et à la politique de la ville ;

Vu le règlement général relatif à la protection des données personnelles, règlement européen 2016/679 (RGPD) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant un allocation de loyer, pour les locataires des communes et des CPAS ;

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

Vu le règlement d'attribution des logements communaux du 5 juillet 2016 ;

Vu l'avis de l'administration régionale réceptionné le 1er août 2019 sur le projet de règlement qui lui avait été communiqué à sa demande ;

Considérant que le règlement d'attribution des logements communaux doit être mis en accord avec les modifications législatives intervenues depuis juillet 2016 et avec cet avis ;

Considérant que cette législation ne s'applique pas aux logements de transit communaux, ceux-ci faisant l'objet d'une convention de mise à disposition du CPAS ;

Considérant que l'allocation de loyer des communes et des CPAS peut permettre aux ménages à faible revenus d'accéder au logement communaux moyens, sous réserve que pour ces ménages le loyer soit plafonné aux montants prévus dans l'arrêté susvisé, et que l'arrêté du 21 décembre 2017 oblige les Communes et les CPAS à y recourir ;

Considérant que la disposition du règlement actuel prévoyant d'examiner si le revenu du ménage est adapté au loyer du logement est problématique en particulier si la Commune peut grâce à l'allocation loyer diminuer le loyer des ménages à revenus modestes ;

Considérant que les mêmes plafonds de revenu - celui du logement social augmenté de 20 % - et barème de loyer – identique aux AIS – s'appliquent aux logements communaux construits ou rénovés dans le cadre d'un contrat de quartier ou de la politique de la ville et qualifiés d'assimilés au social;

Considérant que l'arrêté du 21 décembre 2017 susvisé défini à titre subsidiaire deux catégories de logement moyen des communes et des CPAS en fonction de leur taux de subventionnement, selon le tableau ci-dessous :

Taux de subvention	Plafonds de loyer	Plafonds de revenus
Jusqu'à 33 %	Max 6,5 % coût de revient du logement	Idem Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (Citydev)
Plus de 33 %	Idem AIS	logement social + 20% (Idem ORU 2016)

Considérant que ce tableau montre d'une part que le plafond actuel d'accès au logement communal est inférieur à celui prévu par l'arrêté pour le logement moyen et qu'il convient de revoir le plafond d'accès au logement communal à la hausse ;

Considérant que le tableau montre d'autre part que les logements subventionnés à plus de 33 % et les logements produits dans le cadre de la revitalisation urbaine dits assimilés au social connaissent les mêmes plafonds de revenu d'accès et barème de loyers ;

Considérant que dans un souci de lisibilité du règlement, on peut reprendre ces deux types de logements sous le terme de logements assimilés au social ;

Considérant que le parc des logements communaux n'est constitué que de logements subventionnés et que la catégorie logement moyen comprend tous les logements autres que ceux assimilés au social ;

Considérant que certains ménages en attente d'une décision relative à leur séjour en Belgique ne peuvent fournir une composition de ménage délivrée par une administration communale ;

Considérant les délais d'attente pour un logement communal, il convient d'ouvrir la possibilité d'inscription à ces ménages, en s'inspirant de la possibilité similaire existant dans le logement social ou dans certaines communes bruxelloises ;

Considérant que beaucoup de ménages à revenus modestes en attente de logement doivent maintenir des candidatures auprès de multiples opérateurs : communes, Agences Immobilières Sociales, CPAS, Fonds du logement, Logement social ;

Considérant que selon le règlement actuel, les ménages candidats sont tenus de renouveler spontanément leur

candidature tous les deux ans ;

Considérant que sur les 472 candidats inscrits à l'ouverture du registre en 2010-2011, plus de 230 candidatures devraient être radiées faute de renouvellement, bien que l'administration ait envoyé un courrier de rappel à tous ces candidats ;

Considérant que pour alléger la charge pesant sur des ménages modestes obligés de multiplier les candidatures auprès des organismes immobiliers publics, et la charge administrative liée aux demandes de renouvellement suivies de radiation des candidatures, il est souhaitable d'alléger la sanction liée au défaut de renouvellement ;

Considérant qu'en ce cas, l'administration ne contactera pas ce candidat à l'ouverture d'une procédure d'attribution d'un logement adapté, étant entendu que s'il renouvelle sa candidature par la suite, il sera contacté à l'attribution de logement adapté suivante ;

Considérant qu'il faut toutefois limiter dans le temps la conservation des données personnelles en vertu du RGPD et que le maintien de candidatures dans le registre sans renouvellement pendant 6 ans est proportionné au but poursuivi ;

Considérant qu'à l'ouverture du registre des candidatures fin 2010, un nombre important de locataires de logements sociaux forestois se sont inscrits, notamment en raison de la vétusté et de la surpopulation de leur logement ;

Considérant que depuis lors plusieurs plans de rénovation des logements sociaux ont été mis en œuvre avec pour conséquence des améliorations de leur confort et de l'adaptation à la taille des ménages locataires;

Considérant que l'écart grandissant des loyers entre le marché et le logement social et la durée d'attente d'un logement communal incitent à limiter l'attribution de celui-ci aux locataires de logements sociaux ayant encore besoin d'un logement adapté à la taille du ménage ou au handicap d'un de ses membres, en ajoutant un critère d'attribution à cet effet;

Considérant que le nouvel article 28 prévoit que le logement appartenant aux communes est attribué sur avis conforme d'une Commission indépendante d'attribution des logements (CIAL), distincte de la commission d'attribution des logements appartenant au CPAS ;

Considérant qu'il convient d'élargir la composition de la CIAL afin de permettre la participation d'associations forestoises reconnues en matière d'insertion par le logement à ses travaux ;

Considérant que l'arrêté susvisé reconnaît des motifs valables de refus d'un logement communal et non susceptibles de sanction pour le ménage candidat, notamment le fait que le loyer soit trop élevé par rapport à ses revenus ;

Considérant que le refus non motivé d'un logement en attribution est susceptible d'entraîner la radiation de la candidature du registre ;

Considérant que la CIAL doit apprécier le bien-fondé de la motivation de refus du logement proposé avant une radiation;

Considérant que le refus d'un logement proposé en mutation étant susceptible d'entraîner le non renouvellement du bail à l'échéance, il convient que la Commission donne aussi son avis sur la motivation de ce refus ;

Considérant toutefois que pour éviter des abus, dès lors que l'administration a une preuve de réception de la

demande ou de la proposition, il y a lieu de traiter le défaut de réponse à la demande de renouvellement ou à la proposition de visite comme un refus non motivé susceptible d'entraîner la radiation de la candidature, sauf cas de force majeure;

Considérant que l'arrêté susvisé permet au Collège de déroger aux critères d'attribution dans certains cas, notamment les mutations, et qu'il y a lieu de soumettre ces dérogations à l'avis conforme de la commission d'attribution ;

Considérant que l'article sur les mutations inclus dans le règlement actuel comporte une erreur matérielle et qu'il y a lieu d'encadrer les mutations par un registre et des critères pour faciliter le travail de la Commission ;

Considérant que les candidatures en attente de grand logement – à partir de 3 chambres – sont les plus anciennes dans le registre, il devient prioritaire de libérer ces grands logements lorsqu'ils sont sous-occupés et il convient de limiter les mutations vers un logement adapté plus grand à la parité avec les attributions pour ce type de logement ;

Considérant que les ménages candidats doivent être informés des nouvelles modalités de renouvellement de leur candidature et du délai de conservation par l'administration des données personnelles après refus d'inscription ou radiation et doivent opter pour un mode de communication de l'administration à leur égard ;

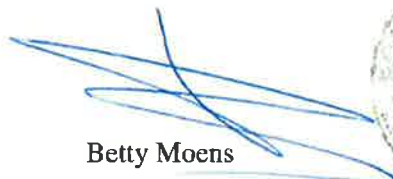
DECIDE:

D'abroger le règlement d'attribution des logements communaux du 5 juillet 2016 ;

D'adopter le règlement d'attribution des logements communaux en annexe.

33 votants : 26 votes positifs, 5 votes négatifs, 2 abstentions.

Par le Collège :
La Secrétaire,


Betty Moens



Pour le Bourgmestre,
L'Echevin-délégué,



Maud De Ridder