S’inscrire pour un logement auprès d’une SISP de la Région de Bruxelles-Capitale

Conditions & procédures

slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

Comment s'inscrire pour un logement auprès d'une SISP ?

Vous venez d'effectuer la première démarche pour demander un logement social, modéré ou moyen. Dès que vous aurez transmis votre dossier complet à une société immobilière de service public (SISP), vous serez inscrit comme candidat locataire. Pour ce faire, vous devez remplir le formulaire "Demande de logement social/modéré/moyen". La présente brochure est destinée à vous aider à le remplir. Nous vous conseillons de lire ces deux documents attentivement.

SOCIÉTE DE RÉFÉRENCE

Votre inscription est à faire auprès d'une seule société de votre choix. Elle s'occupera de votre dossier et transmettra votre inscription auprès des autres sociétés que vous aurez choisies parmi les 16 SISP de la Région de Bruxelles-Capitale (cf page 8). Il s'agit de votre société de référence. Vous ne pouvez pas changer de SISP de référence sauf cas de force majeure.

- Complétez avec soin le formulaire d'inscription et n'oubliez pas de joindre les documents qui vous sont demandés (voir à la dernière page du formulaire d'inscription). Toute fausse déclaration sera sanctionnée par la radiation de votre demande pour toutes les SISP que vous avez choisies. Vous pouvez télécharger le formulaire sur le site internet de la SLRB pour l'imprimer ou l'obtenir auprès d'une SISP ou de la SLRB.
- Choisissez bien les sociétés dans lesquelles vous vous inscrivez : la signature d'un bail dans l'une d'entre elles, ou encore l'absence de réponse à une proposition de logement (sauf cas de force majeure) entraînent la radiation de votre candidature dans l'ensemble des SISP.
- Suivez bien votre dossier d'inscription, répondez à toutes les demandes d'informations venant des SISP dans les délais mentionnés. Un mauvais suivi de votre dossier entraînera la radiation de votre demande dans toutes les SISP que vous avez choisies.

Au besoin, n'hésitez pas à contacter le service "candidats locataires" de la SISP auprès de laquelle vous comptez vous inscrire.

Les conditions d'admission au logement mis en location par une SISP

1. Condition de non-propriété

Le ménage du candidat locataire ne peut comporter aucun membre qui soit propriétaire d'un bien immobilier en Belgique ou à l'étranger, sauf cas exceptionnel. Si le candidat fait une fausse déclaration, sa demande sera radiée, c'est-à-dire annulée. Si la fraude est découverte après qu'il ait obtenu un logement, le bail peut être rompu.

2. Condition de revenus

Les revenus du ménage déterminent la catégorie de logement (social/modéré/moyen) dans laquelle le candidat sera inscrit.

Logement social

Les revenus nets imposables ne peuvent dépasser :

- Pour un candidat vivant seul : 27.499,10 €.*
- Pour un ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu : 30.554,58€.*
- Pour un ménage disposant de deux revenus ou plus : 34.919,57€.*

LOGIS-FLORÉAL - WATERMAEL- BOITSFORT

Ces montants sont augmentés de 2.618,96€ par enfant à charge et de 5.237,91€ par personne majeure handicapée. Un enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge.

La condition de revenus ne doit pas être remplie pour le membre du ménage qui introduit sa demande pendant l'année précédant la mise à la retraite. Dans certaines SISP, les revenus peuvent être supérieurs de 4.364,99€ à ceux mentionnés ci-dessus.

* Montants de revenus max. pour un ménage candidat-locataire en 2024. Ils sont indexés annuellement.

Logement modéré

Les revenus nets imposables doivent être compris entre 100 et 150% du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition de ménage.

Le minimum est donc égal au montant applicable à votre ménage en fonction de sa composition pour un logement social + 0,01 cent. Le maximum est égal au montant applicable à votre ménage en fonction de sa composition pour un logement social multiplié par 1,5.

Vous pouvez consulter les montants 2024 sur www.slrb.brussels dans la rubrique Devenir locataire/Conditions d'admission.

Logement moyen

Les revenus nets imposables doivent être compris entre 150 et 200% du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition de ménage.

Le minimum est donc égal au montant applicable à votre ménage en fonction de sa composition pour un logement social multiplié par 1,5 + 0,01 cent. Le maximum est égal au montant applicable à votre ménage en fonction de sa composition pour un logement social multiplié par 2.

Vous pouvez consulter les montants 2024 sur www.slrb.brussels dans la rubrique Devenir locataire/Conditions d'admission.

3. Absence de contentieux

Si vous avez déjà été locataire d'une SISP, vous devez avoir rempli toutes les obligations (paiement du loyer, des charges et respect des lieux) pour pouvoir à nouveau vous inscrire auprès de cette SISP. Sinon, votre candidature peut être jugée irrecevable.

4. Condition de séjour en Belgique

Au moins une personne du ménage qui n'est pas un enfant à charge doit être inscrite au registre de la population ou au registre des étrangers d'une commune en Belgique. Si vous ne remplissez pas cette condition, vous pouvez obtenir vos droits en terme d'ancienneté en introduisant une demande auprès d'une SISP.

Pour cela vous devez être dans une des 5 situations suivantes :

- être en possession d'une attestation d'immatriculation ;
- avoir reçu un ordre de quitter le territoire non échu ou prorogé ;
- être en possession d'une attestation d'arrivée non échue telle que prévue à l'annexe 3 de la loi du 15/12/1980 ;
- pouvoir prouver l'introduction devant le Conseil d'Etat d'un recours contre une mesure d'éloignement du territoire prise sur base de la loi du 15/12/1980 ;
- être en possession d'un document spécial de séjour tel que prévu à l'annexe 35 de la loi du 15/12/1980.

UNE SEULE INSCRIPTION PAR ADULTE

Toute personne ne peut figurer que sur une seule demande d'inscription au registre des candidats locataires. Une deuxième inscription ne sera pas prise en compte.

La procédure d'inscription

L'inscription se fait au moyen d'un formulaire.

Pour vous inscrire, vous devez soit envoyer le formulaire et ses annexes à la société que vous avez choisie comme société de référence, soit le déposer dans cette société, qui vous remettra **un accusé de réception.** La date de réception du formulaire dûment complété sera la date de prise d'effet de votre candidature. Veillez donc à vous réserver une preuve de l'envoi. Ne renvoyez pas votre formulaire à la SLRB.

Vous serez alors inscrit sur une liste d'attente pour une catégorie de logement.

N'oubliez pas de :

- Compléter entièrement le formulaire et de le faire signer par tous les membres majeurs du ménage.
- Préciser l'ensemble des SISP (et des communes si nécessaire) auprès desquelles vous souhaitez être candidats dans le tableau à la page 5 du formulaire. Les informations utiles seront alors transmises aux autres sociétés de votre choix.
- Bien choisir les sociétés dans lesquelles vous vous inscrivez : la signature d'un bail dans l'une d'entre elles, ou encore l'absence de réponse à une proposition de logement (sauf cas de force majeure) entraînent la radiation

- Fournir toutes les pièces justificatives demandées. Sans elles, votre candidature ne sera pas prise en compte. Vous trouverez un récapitulatif des pièces à joindre à votre demande à la dernière page du formulaire d'inscription.

Ces pièces justificatives sont :

- Une attestation nominative de la caisse d'allocations familiales, ou du CPAS, pour tous les enfants à charge;
- La preuve des revenus pour tous les membres majeurs du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge;
- La preuve qu'au moins un des membres du ménage est inscrit au registre de la population ou des étrangers d'une commune de Belgique.

À partir du moment où elle reçoit votre dossier, votre société de référence dispose de 50 jours pour décider si votre demande est valable.

Durant ces 50 jours, vous **devez** répondre à toute demande d'informations complémentaires endéans les 15 jours. Si vous ne le faites pas, votre demande sera annulée. En pareil cas, vous en serez informé par écrit.

Si votre dossier est accepté, votre société de référence vous enverra un accusé de réception reprenant tous les éléments relatifs à votre candidature, dans un délai maximal de 90 jours. Vous recevrez un numéro de référence régionale attribué pour votre ménage par votre SISP de référence.

Toutes les informations qui vous concernent seront automatiquement transmises aux autres SISP de votre choix appelées "sociétés de seconde ligne". Ces sociétés disposent d'un mois supplémentaire pour se prononcer sur la recevabilité de votre candidature. En cas de rejet de votre candidature, vous en serez averti par la société concernée.

SIMPLIFICATION DE VOTRE INSCRIPTION

Vous ne devez plus fournir une composition de ménage, ni une attestation de reconnaissance de handicap provenant du SPF Sécurité Sociale. Les SISP ont accès à ces données par voie informatique. Les données des allocations familiales et du revenu d'intégration sociale (RIS) seront bientôt disponibles par voie informatique.

LEMAIRE - MOLENBEEK

Si aucune suite n'a été réservée à votre demande ou si vous estimez que le refus d'inscription ne se justifie pas, vous pouvez introduire une plainte par lettre **recommandée** au siège de la société concernée ou par dépôt contre **accusé de réception** suivant l'art. 76 du Code bruxellois du Logement.

Les priorités

Sur base de votre situation, vous recevrez des points de priorité prévus par la réglementation. Les documents à fournir pour recevoir ces points de priorité sont repris au tableau du point 7 du formulaire d'inscription.

La SISP vous proposera un logement lorsque vous serez en tête de liste, c'est-à-dire lorsque vous serez le candidat ayant le plus de points de priorité. Ces priorités sont de plusieurs types :

5 points de priorité

Cinq points de priorité sont accordés aux candidats locataires qui doivent quitter leur logement parce qu'il a été déclaré insalubre par le Bourgmestre ou par la Direction de l'Inspection régionale du Logement (Service public régional de Bruxelles).

2 points de priorité

Deux points de priorité sont accordés aux candidats locataires qui se trouvent dans les situations suivantes :

- Avoir reçu de son propriétaire une fin de bail légale qui ne correspond pas à une échéance normale du bail en cours;
- Être une personne seule avec enfant(s) à charge;
- Compter dans le ménage au moins une personne reconnue handicapée;
- Être sous la menace d'une procédure de placement des enfants par le juge de la jeunesse ou par le directeur de l'aide à la jeunesse en raison des caractéristiques du logement*;
- Être en situation de perte inopinée du logement (exemple : incendie, expropriation,...); liste des situations disponible sur simple demande auprès d'une SISP ou consultable sur www.slrb.brussels dans la rubrique Devenir locataire/Suivi de votre candidature ;
- La demande de mutation impossible ou non satisfaite après un délai d'un an*.

* Modèles d'attestation repris sur www.slrb.brussels dans la rubrique Devenir locataire/Suivi de votre candidature

1 point de priorité

Un point de priorité est accordé aux candidats locataires qui se trouvent dans les situations suivantes:

- Un point par membre du ménage âgé de plus de 60 ans;
- Si le ménage compte au moins 2 enfants à charge et dont une personne non à charge est âgée de moins de 35 ans;
- Un point par personne ayant le statut de prisonnier de guerre ou d'invalide de guerre ou pour leur veuf/veuve;
- Si le ménage bénéficie d'une allocation de loyer ou d'une allocation de relogement pour insalubrité, améliorable ou non, depuis 9 ans au moins;
- Si un ou plusieurs enfants de 6 ans au plus sont atteints de saturnisme (intoxication par le plomb). Un modèle de certificat médical est repris sur www.slrb.brussels dans la rubrique Devenir locataire/Suivi de votre candidature.

Points supplémentaires par année d'ancienneté

- Après un an d'attente, vous recevrez un point de priorité supplémentaire.
- À partir de la 2ème année d'attente, vous recevrez à chaque date anniversaire de votre demande, 2 points de priorité supplémentaires.

Priorité absolue

- Au candidat locataire lésé dans le cadre d'une attribution de logement dans la société concernée (le cas échéant, après décision suite à une plainte introduite sur base de l'art. 76 du Code bruxellois du Logement).

COMMUNIQUER LES CHANGEMENTS

À partir du moment où vous êtes inscrit et jusqu'à l'attribution d'un logement, vous devez informer vous-même dans un délai de 2 mois votre société de référence de tout changement d'adresse et de tout ajout ou suppression de personnes faisant partie de votre candidature en communiquant leur nom, prénom et numéro de registre national. Si vous oubliez de le faire, votre candidature sera radiée dans l'ensemble des SISP.

Suivi du dossier

Tous les deux ans (années paires), il y aura un renouvellement de certaines candidatures. Si vous êtes concerné.e par le renouvellement de votre candidature, vous recevrez un courrier. Vous devrez respecter les instructions données par votre société de référence dans ce courrier.

En cas de fausse déclaration, votre candidature sera radiée dans toutes les SISP de la Région de Bruxelles-Capitale dans lesquelles vous êtes inscrit.

Attention : En cas de radiation, vous devrez attendre 6 mois avant d'introduire une nouvelle demande dans n'importe quelle SISP.

Vous pouvez ajouter ou supprimer à tout moment des SISP et des communes dans votre demande sauf si vous êtes en cours d'attribution d'un logement.

BIEBUYCK - NEDER-OVER-HEEMBEEK

Le délai d'attente

De nombreuses personnes rencontrent des difficultés à trouver en Région de Bruxelles-Capitale un logement dont le loyer correspond à leur capacité financière. Les listes d'attente sont donc très longues. Les candidatures sont classées selon un ordre précis.

Votre place dans le classement varie entre autres en fonction de la date de votre inscription, et des points de priorité auxquels vous avez légalement droit. Être bénéficiaire de points de priorité ne veut pas dire que vous êtes en tête de registre.

Votre délai d'attente dépend aussi :

- du nombre de logements adaptés à votre composition de ménage et de leur disponibilité. Les grands logements (au-dessus de 3 chambres) étant plus rares, les délais d'attente sont plus longs ;
- du pourcentage de mutations qui sont prioritaires par rapport aux candidats extérieurs ;
- du nombre de locataires de la SISP qui doivent être relogés suite à des travaux de rénovation dans leur logement.

Par conséquent, de constantes modifications interviennent dans les listes de chaque société.

L'attribution d'un logement

Lorsque vous serez en tête de la liste des candidats, la SISP vous contactera pour vous proposer un logement adapté à la composition de votre ménage.

Important : Certaines sociétés pourront vous inviter à un contact préalable à l'attribution, appelée "pré-attribution". À cette occasion, des sociétés coopératives peuvent exiger la signature d'une charte des coopérateurs. L'absence de réponse à une de ces invitations entraînera le rejet de votre demande par la société concernée et si cette dernière est votre société de référence, la radiation dans toutes les SISP.

Refus d'un logement

- **Logement social ou modéré** :
  Lorsque vous refusez le logement proposé pour un motif qui n'est pas considéré comme acceptable par la SISP, votre candidature est radiée dans toutes les SISP. En cas de radiation, vous devrez attendre 6 mois avant d'introduire une nouvelle demande dans n'importe quelle SISP.
- **Logement moyen** :
  Vous pouvez refuser le logement proposé sans devoir invoquer un motif. En cas de refus du logement, votre candidature ne sera pas radiée.

Important : Dans des circonstances urgentes et exceptionnelles, la SISP peut, conformément à la réglementation, déroger à l'ordre des listes pour un logement social avec l'accord du délégué social. En aucun cas, elle ne peut être obligée de le faire.

ABSENCE DE RÉPONSE

Suite à une proposition et/ou à une attribution d'un logement social, modéré ou moyen, si vous ne répondez pas dans les délais réglementaires, votre candidature sera radiée dans toutes les SISP sauf si votre justification est acceptée par la SISP. En cas de radiation, vous devrez attendre 6 mois avant d'introduire une nouvelle demande dans n'importe quelle SISP.

Le bail

Les baux sont à durée déterminée (9 ans, prolongeables par période de 3 ans après vérification de l'évolution des revenus et de la composition de ménage). Les ménages comprenant une personne âgée de 65 ans et/ou reconnue handicapée à 66 % auront un bail à durée indéterminée.

Le loyer

Logement social

Le calcul du loyer dépend du loyer de base, des revenus du ménage et de la composition de celui-ci. Il varie en fonction de l'évolution des revenus du ménage.

Logement modéré et moyen

Le loyer est un montant fixe, ne dépend ni des revenus du ménage ni de sa composition, et ne varie pas en fonction de l'évolution des revenus.

Pour le logement modéré, le loyer est en principe égal au montant réclamé par les agences immobilières sociales pour des locataires dont les revenus dépassent le revenu d'admission pour un logement social. Les montants sont consultables sur www.slrb.brussels dans la rubrique Être locataire/Vos loyers et vos charges.

Pour le logement moyen, le loyer doit en principe être compris entre le loyer applicable pour un logement modéré et 6,5 % du coût de revient (= la valeur) du logement.

Dernières recommandations

- Le formulaire est à renvoyer dans une SISP. Les adresses des SISP sont reprises à la page 8. **Ne renvoyez pas votre formulaire à la SLRB**.
- Répondez avec soin au questionnaire. C'est sur base des informations qu'il contient que votre demande pourra être judicieusement orientée. Les contrats-types de bail peuvent vous être remis, si vous le souhaitez.
- Le personnel des sociétés immobilières de service public est à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. Votre situation est parfois difficile à vivre. Toutefois, nous vous demandons, avec insistance, de ne pas diriger vers le personnel une agressivité éventuellement provoquée par une situation dont il n'est nullement responsable. **Merci d'en tenir compte.**
- Si vous avez des questions plus spécifiques à poser sur une société en particulier, n'hésitez pas à vous adresser directement à elle !

HUILERIES - FOREST

Lexique

Administrateur provisoire
Personne désignée par le juge pour prendre au nom d'une personne qui n'est plus en état de gérer sa situation les mesures et décisions la concernant.

Bailleur
Propriétaire.

Cohabitant
Personne habitant sous le même toit qu'une autre personne.

Conjoint
Mari ou femme.

Contentieux
Non-respect des obligations reprises dans le contrat de bail.

Délégué social
Personne engagée par la SLRB, chargée de veiller au respect de la législation (notamment les règles d'inscription et d'attribution).

DPO
Délégué à la protection des données.

Emphytéose
Droit pour un temps précis d'avoir la pleine jouissance d'un bien appartenant à quelqu'un d'autre contre le paiement d'une somme d'argent (pouvoir y habiter, percevoir les loyers et faire des transformations importantes du bien).

Enfant à charge
Enfant pour lequel un membre du ménage perçoit des allocations familiales.

Radier
Annuler, supprimer la demande.

Revenus du ménage
Ce sont les revenus nets imposables et les bourses d'étude de tous les membres du ménage qui ne sont pas des enfants à charge. Ces revenus sont augmentés ou diminués du montant des pensions alimentaires.

SISP
Société immobilière de service public.

SLRB
Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Usufruit d'un bien
Droit de se servir du bien (habiter) et de percevoir les revenus de ce bien (loyer).

Choisissez votre société de référence parmi les sociétés suivantes

Les coordonnées des **DPO**, les délégués à la protection des données, sont communiquées pour que vous puissiez leur adresser une demande concernant vos données à caractère personnel que vous avez fournies à votre SISP de référence. Vous pouvez vous adresser à eux pour demander d'effacer, de corriger, de limiter le traitement relatif à la personne concernée ou de vous opposer au traitement et du droit à leur portabilité.

Vous ne devez en aucun cas leur demander des informations sur votre inscription ou leur communiquer votre formulaire de demande de logement.

SA "FOYER ANDERLECHTOIS"
Chaussée de Mons, 595
1070 BRUXELLES
Tél. 02 / 556.77.30
DPO : Sylvain Caufriez
sc@atayapartners.com

SC " EN BORD DE SOIGNES"
Avenue de la Houlette, 93
1160 BRUXELLES
Tél. 02 / 435.23.50
DPO : Sharon Bloyet
sb@atayapartners.com

SC "LE LOGIS-FLORÉAL" *
Avenue Georges Benoidt, 22
1170 BRUXELLES
Tél. 02 / 672.31.42
DPO : dpo@lelogisfloreal.be

SC "LE LOGEMENT BRUXELLOIS"
Rue du Cardinal Mercier, 37
1000 BRUXELLES
Tél. 02 / 435.28.01
DPO: Vincent Buekenhout
dpo@lbw.brussels

SC "LE FOYER LAEKENOIS"
Avenue de l'Arbre Ballon, 5A
1020 BRUXELLES
Tél. 02 / 479.00.48
02 / 479.22.42
DPO : Sébastien Opdebeeck
dpo@flh.brussels

SC "COMENSIA" *
Site Lavoisier
Rue de Koninck, 40/24
1080 BRUXELLES
Tél. 02 / 511.18.14
DPO: Nesrine El Boutzsakhti
neb@comensia.be

SA "LOG'IRIS"
Site Etterbeek
Promenade Hippolyte Rolin 1
1040 BRUXELLES
Tél. 02 / 738.07.41
DPO : Bernard Vandewalle
bvandewalle@
logiris.brussels

SA "LOG'IRIS"
Site Koekelberg
Rue Schmitz, 7
1081 BRUXELLES
Tél. 02 / 414.12.82

SC "BINHÔME"
Rue Emile Claus, 63
1180 BRUXELLES
Tél. 02 / 486.69.00
DPO : Isabelle Jacquemin
privacy@binhome.brussels

SC "LOJEGA"
Avenue de Rusatira, 6
1083 BRUXELLES
Tél. 02 / 426.23.94
DPO : Sylvain Caufriez
sc@atayapartners.com

SC "LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS"
Parvis St-Jean-Baptiste, 27
1080 BRUXELLES
Tél. 02 / 414.03.72
DPO : rgpd@llm.brussels
dpo_sisp@atayapertners.com

SC "FOYER DU SUD"
Rue de la Source, 18
1060 BRUXELLES
Tél. 02 / 563.27.27
DPO : Sylvain Caufriez
sc@atayapartners.com

SC "HABITATIONS DE BRUXELLES MILLE DEUX CENT DIX "
Rue Amédée Lynen, 21
1210 BRUXELLES
Tél. 02 / 217.95.57
DPO : Sylvain Caufriez
sc@atayapartners.com

SC "LE FOYER SCHAERBEEKOIS"
Rue de la Consolation, 70
1030 BRUXELLES
Tél. 02 / 240.80.40
DPO : Théophile Pesnelle
tpesnelle@fsh.be

SC "L'HABITATION MODERNE"
Mont-Saint-Lambert, 2
1200 BRUXELLES
Tél. 02 / 770.38.30
DPO : Juliette de le Vingne
dpo@hmw.be

SC "EVERECITY" *
Avenue Vermeylen, 58/1
1140 BRUXELLES
Tél. 02 / 430.65.00
DPO : Mery Nange
mery.nange@smals.be

SC "ABC" (Alliance Bruxelloise Coopérative) *
Rue de Sévigné, 16
1070 BRUXELLES
Tél. 02/435.24.30
DPO : dpo@abcoop.be

* Une coopérative de locataires est une société immobilière de service public dont il faut être membre avant de devenir locataire. Cela implique un investissement financier raisonnable en contrepartie duquel le locataire peut participer plus activement à la gestion de la société. Tous les coopérateurs y ont droit de vote à l'assemblée générale et y nomment les administrateurs qui sont majoritairement des locataires.
En aucun cas, cette contribution ne peut vous être demandée avant l'attribution du logement.

slrb-bghm.brussels
logement social - sociale huisvesting

Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Avenue de la Toison d'Or 72 | 1060 Bruxelles | www.slrb.brussels | T +32 2 533 19 11 | slrb@slrb.brussels

Éditeur Responsable : Yves Lemmens, Directeur général – SLRB, Avenue de la Toison d'Or 72, 1060 Bruxelles – Tél. : 02 533 19 11 – Version février 2024
Couverture : Brunfaut - 1080 Molenbeek-Saint-Jean