

Règlement du Centre public d'Action sociale de Saint-Josse-ten-Noode relatif aux aides en matière de logement

LE CONSEIL,

Vu la loi du 2 avril 1965 relative à la prise en charge des secours accordés par les centres publics d'action sociale ;

Vu la loi du 8 juillet 1976, organique des centres publics d'action sociale ;

Vu la loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale ;

Considérant le règlement d'ordre intérieur de la coordination logement ;

Considérant qu'en matière de logement les centres publics d'action sociale disposent d'un large pouvoir d'appréciation pour décider si une aide doit être accordée et sous quelle forme ; que ce pouvoir d'appréciation ne peut toutefois dégénérer en arbitraire; qu'il est donc opportun de se fixer des lignes de conduite et de les faire connaître ;

Considérant que l'aide sociale octroyée par les centres publics d'action sociale est résiduaire ; qu'il convient donc de veiller à ce que tous les usagers du Centre fassent d'abord prévaloir leurs droits à l'égard des tiers, s'il y a lieu, avec l'aide du Centre ;

Considérant que les aides du Centre sont subordonnées à une enquête sociale se terminant par un diagnostic précis sur l'existence et l'étendue du besoin d'aide et proposant les moyens les plus appropriés d'y faire face ; que par « moyens les plus appropriés » il faut entendre, notamment, la recherche systématique du meilleur rapport qualité-prix ainsi que les mesures tendant à éviter l'aggravation de l'état de besoin de l'utilisateur ;

Considérant l'importance croissante des dépenses consenties par le Centre pour subvenir aux besoins des usagers ;

Considérant que notre Centre ne peut pas bloquer des sommes d'argent importantes sur un compte bancaire car cela représenterait une sortie en trésorerie trop importante et qu'il faut éviter le risque que le locataire insolvable ne rembourse jamais sa dette auprès du Centre ;

Considérant qu'à Saint-Josse-ten-Noode l'état du bâti est en moyenne assez médiocre (¾ des bâtiments datent d'avant les années 60 ; plus de 70% de la population vit en appartement sans aucun espace vert) et qu'il convient d'aider les locataires sans encourager les propriétaires malhonnêtes à louer des logements délabrés ;

Considérant que l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement fixe les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements ;

Considérant l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 décembre 2004 instituant une allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer ;

Considérant l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 mars 2008 instituant une allocation-loyer ;

Considérant l'article 1752 du Code civil selon lequel le locataire qui ne garnit pas la maison de meubles suffisants, peut être expulsé, à moins qu'il ne donne des sûretés capables de répondre du loyer ;

Considérant qu'en vertu du Code civil (Livre III, Chapitre VIII, section 2, article 10), si le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des trois formes de garantie prévues à cet article, cette garantie ne peut excéder un montant équivalent à 2 ou 3 mois de loyer, selon la forme de garantie choisie ; que le locataire peut choisir soit un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière (2 mois de loyer maximum), soit une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie (3 mois de loyer maximum), soit une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière ; que lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire, d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur ;

Considérant que le SPP Intégration sociale soutient cette mission des CPAS par une intervention forfaitaire dans les frais afférents à l'aide sociale accordée soit sous toute forme légale de garantie locative à l'intervention du CPAS, soit par avance directe du montant de la caution locative par le CPAS à la personne ; que l'octroi de la subvention est conditionné au fait que le CPAS établisse, en tenant compte de la capacité contributive de la personne aidée, les modalités d'un plan de remboursement correspondant au montant de la garantie locative accordée ; que la subvention est répartie entre les centres publics d'action sociale à raison d'une garantie locative par tranche de 3,60 bénéficiaires du droit à l'intégration sociale, sur la base du nombre des bénéficiaires de l'année précédente ;

Considérant le Code judiciaire, en ces articles 1344bis et suivants, relatif à la procédure en matière de louage de choses et en matière d'expulsion ;

Considérant la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population, aux cartes d'identité, aux cartes d'étrangers et aux documents de séjour et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques ;

Considérant l'arrêté royal du 16 juillet 1992 relatif aux registres de la population et aux registres des étrangers ;

Considérant la circulaire du 4 octobre 2006 du SPP Intégration sociale à propos des personnes sans-abri, des CPAS compétents et des adresses de référence ;

Considérant l'arrêté royal du 21 septembre 2004 relatif aux conditions d'application de la prime d'installation

Considérant l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 décembre 2008 qui modifie l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et qui vise à préserver le parc de logements des pouvoirs publics de la Région de Bruxelles-Capitale et qui établit des règles minimales en matière d'attribution de ces logements ;

Considérant la concertation relative au présent règlement entre le Centre et ses principaux partenaires en matière de logement ;

DECIDE

Chapitre Ier – Dispositions générales

Article 1^{er} – Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

- travailleur social : agent du Centre chargé d'écouter les demandes des usagers, de les analyser, d'en faire rapport au comité spécial avec les propositions adéquates, d'informer et de conseiller les usagers ;
- Centre : le Centre public d'Action sociale de Saint-Josse-ten-Noode ;
- Conseil : le conseil de l'action sociale du Centre ;
- Comité spécial : le comité spécial du service social auquel le Conseil a délégué la mission d'accorder aux usagers l'aide individualisée ;
- CPAS : tout centre public d'action sociale autre que le Centre ;
- loi organique : la loi du 18 juillet 1976, organique des centres publics d'action sociale, en tenant compte de ses modifications ;
- Président : le président du Centre ;
- Secrétaire : le secrétaire du Centre ;
- travailleur social « logement » : agent du Centre spécialement chargé des aides relatives au logement ;
- usager : toute personne qui sollicite l'aide du Centre ;

Article 2

Le Centre peut déroger aux dispositions contenues au présent règlement si la dérogation est favorable à l'utilisateur et justifiée par des circonstances particulières propres à celui-ci. Dans ce cas, le travailleur social en charge de l'enquête sociale précise ces circonstances particulières dans son rapport ainsi que la ou les dispositions du présent règlement auxquelles il propose de déroger.

Le cas échéant, le travailleur social indique également les dispositions légales et réglementaires qui obligent le Centre à octroyer l'aide, qui le lui interdisent ou qui l'y autorisent mais sans possibilité de récupérer tout ou partie de la dépense auprès de tiers.

Chapitre II – Les aides

Section Ière : dispositions générales

Article 3

La guidance des usagers est une aide procurée d'office par les services du Centre, principalement ses travailleurs sociaux, sans autorisation préalable du Comité spécial ou du Conseil. Elle ne peut être refusée ou arrêtée que lorsqu'elle grève anormalement le budget du Centre ou pèse anormalement sur le temps de travail des membres du personnel du Centre. Elle consiste à informer les usagers de leurs droits et devoirs en matière de logement, notamment en ce qui concerne les baux, leur enregistrement, leur durée, la garantie locative, les états des lieux d'entrée et de sortie et les procédures y afférentes.

Article 4

Les aides financières sont octroyées, selon le cas, par le Comité spécial, le Président ou le Conseil, après enquête sociale se terminant par un diagnostic précis sur l'existence et l'étendue du besoin d'aide et proposant les moyens les plus appropriés d'y faire face, en ce compris les guidances.

Elles peuvent être récupérées en tout ou en partie auprès des particuliers, conformément à la loi organique. Elles peuvent être octroyées sous forme d'avances récupérables auprès de l'utilisateur.

Article 5

En principe, les aides financières sont refusées :

- aux personnes en séjour illégal
- aux étrangers qui, conformément à la loi du 15 décembre 1980, ne peuvent pénétrer sur le territoire Schengen que s'ils disposent de moyens suffisants ou qui font l'objet d'un engagement de prise en charge ;
- aux usagers qui font obstacle, sans motif valable, à toute guidance de nature à faire valoir leurs droits à l'égard des tiers ou à diminuer la charge de l'aide financière sollicitée auprès du Centre ou encore ne respectent pas les conditions mises à l'octroi de l'aide ;
- si et dans la mesure où un tiers, personne physique ou morale, est tenu, par ou en vertu de la loi, de subvenir aux besoins de l'utilisateur notamment en matière de logement ;
- sans préjudice du présent règlement, lorsque par ou en vertu de la loi, elles ne sont pas dues par le Centre à l'utilisateur ;

Section II : de la guidance à la recherche d'un logement adéquat

Article 6

Cette guidance comprend, en tout cas, la vérification que l'utilisateur dispose, sur le territoire de la commune, d'un logement répondant aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que définies dans le code bruxellois du logement.

Si l'utilisateur ne dispose pas de logement ou si ce logement ne répond pas aux exigences élémentaires, le travailleur social « logement » aide l'utilisateur à trouver un logement correspondant à sa situation familiale.

Pour ce faire, il lui donne les références des institutions qui disposent de logements à un prix inférieur à celui du marché (agences immobilières sociales, sociétés immobilières de service public) et l'oriente vers le service communal Elips qui organise chaque vendredi des ateliers de recherche d'un logement sur le marché privé.

Le travailleur social peut également servir d'intermédiaire entre l'utilisateur et son futur propriétaire en cas de difficultés de l'un ou l'autre à s'exprimer en français ou en néerlandais. S'il doit faire appel au service d'interprétariat social, l'autorisation du comité spécial est obligatoire.

Article 7

Dans les cas d'expulsion, conformément aux articles 1344bis et suivants du Code judiciaire, le Centre offre de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

Article 8

Si l'utilisateur dispose d'un logement, le Centre fournit tous conseils et renseignements utiles et effectue les démarches de nature à procurer aux intéressés tous les droits et avantages auxquels ils peuvent prétendre.

Article 9

Si, lors de son entretien avec l'utilisateur, le travailleur social a des doutes quant au respect des normes élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements du logement, il effectue une visite à domicile ou sollicite à cette fin le travailleur social « logement ».

Article 10

En cas de violation flagrante des exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements telles que définies dans le code bruxellois du logement, le travailleur social « logement » aide l'utilisateur dans ses démarches :

- avec le service communal de l'hygiène, qui peut demander un arrêté du bourgmestre reconnaissant le logement comme inhabitable ou surpeuplé à titre temporaire ou définitif
- avec l'inspection régionale du logement qui peut exiger la fermeture du logement
- avec le juge de paix pour demander une indemnisation au propriétaire

Si, à l'occasion d'une visite à domicile effectuée par un travailleur social ou le travailleur social « logement », il apparaît que le logement présente un danger grave et imminent pour ses habitants, ce travailleur avertit sans délai ses supérieurs hiérarchiques. Dans toute la mesure du possible, le Centre charge un ouvrier qualifié ou son architecte de procéder rapidement à l'examen des risques. S'ils estiment que leur silence serait constitutif de non assistance à personne en danger, le Secrétaire ou le Président révèlent les renseignements recueillis auprès des autorités compétentes, malgré l'article 478 du Code pénale et l'opposition éventuelle des habitants concernés.

Article 11

Le travailleur social « logement » vérifie si l'utilisateur peut bénéficier d'une allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer destinée à couvrir une partie des frais supportés par le demandeur lorsqu'il quitte un logement inadéquat pour occuper un logement adéquat. Cette allocation ne peut être accordée qu'une seule fois pour l'ensemble des personnes faisant partie du ménage au moment de la demande initiale, à l'exception des enfants à charge.

L'allocation de loyer est destinée à couvrir tout ou partie de la différence de loyer pour les personnes quittant un logement inadéquat pour occuper un logement adéquat. Elle est accordée pour autant que la différence de loyer soit au moins égale à 12 euros. Elle s'élève à la différence entre, d'une part, le loyer du logement inadéquat et, d'autre part, celui du logement adéquat, sans pouvoir excéder 125 euros, majorés de 10 % par personne à charge sans que cette augmentation ne puisse être supérieure à 62,50 euros.

Article 12

Le travailleur social « logement » vérifie si l'utilisateur peut bénéficier d'une allocation loyer réservée aux logements communaux. Cette allocation couvre la différence entre le loyer demandé par la commune et le tiers des revenus mensuels du ménage augmenté le cas échéant du tiers des allocations familiales. Elle ne peut cependant être supérieure à 200 euros par mois.

Article 13

Le travailleur social « logement » oriente l'utilisateur propriétaire de son logement vers la Maison de la Rénovation urbaine pour les questions liées aux primes à la rénovation et à l'isolation du bâtiment et vers les agences immobilières sociales pour la mise en location de leur logement.

Article 14

Le Centre veille, selon ses possibilités, à répercuter auprès des usagers les campagnes officielles de sensibilisation de la population aux problèmes liés au logement, notamment la prévention des intoxications au CO, les gestes pour économiser de l'énergie, les conseils pour prévenir des dégâts dus à l'humidité, l'importance de la présence d'une alarme incendie,...

Section III : de la garantie locative et de la lettre de garantie

Article 15

Le Centre refuse toute aide financière destinée à garantir au bailleur le respect des obligations du locataire, si cette garantie ne revêt pas une des formes prévues à l'article 10 du Livre III, Chapitre VIII, section 2 du Code civil.

En principe, le Centre n'octroie une aide financière destinée à garantir au bailleur le respect des obligations du locataire que si les conditions ci-après sont réunies :

- un bail écrit et enregistré conformément à la loi ;
- un état des lieux d'entrée établi contradictoirement en présence du travailleur social « logement » ;
- un logement reconnu par l'Inspection régionale du logement comme conforme au code bruxellois du logement et cela moins de cinq ans avant la mise en location concernée par la garantie ;
- une garantie constituée sous la forme de garantie bancaire par laquelle le CPAS et la banque se portent solidairement garant envers le bailleur et que le locataire reconstitue par versements périodiques selon les modalités à convenir avant la conclusion du contrat de garantie, le tout conformément au contrat-type entre le CPAS et l'institution financière choisie conformément à la législation sur les marchés publics.

Dans tous les autres cas, le Centre peut octroyer son aide sous la forme d'une lettre de garantie conforme à la lettre-type jointe en annexe 2.

Section IV : de l'inscription en adresse de référence, de la prime d'installation et de l'hébergement provisoire

Article 16

Sur rapport du travailleur social établissant notamment que les conditions prévues par la circulaire du 4 octobre 2006 sont réunies, le Centre peut autoriser une personne sans abri à s'inscrire en adresse de référence au Centre. L'adresse de référence permet à des personnes qui ne disposent pas d'une résidence habituelle et effective d'avoir un ancrage administratif, une adresse à laquelle le courrier et les pièces administratives relatives à ces personnes peuvent être reçus en vue de leur être transmis.

Par la signature d'une convention entre les parties, le Centre s'engage, comme le prévoit la législation, à relever le courrier et à le transmettre à son destinataire tandis que l'utilisateur s'engage à retirer son

courrier une fois par mois au moins, à rechercher activement un logement et à informer le Centre de toute modification concernant sa situation personnelle.

Le Conseil peut prendre des sanctions pouvant aller jusqu'au retrait de l'adresse de référence si les termes de la convention ne sont pas respectés par l'utilisateur.

Article 17

Le travailleur social vérifie que l'utilisateur répond aux conditions pour pouvoir bénéficier d'une prime d'installation. Cette prime a pour but, en couvrant les frais d'équipement, d'encourager les personnes sans-abri à s'installer dans un logement et par la suite à disposer d'une adresse officielle. Cette prime ne peut être octroyée qu'une seule fois dans la vie de l'utilisateur.

Article 18

S'il l'estime nécessaire, le Centre peut octroyer une aide remboursable ou non en tout ou en partie par l'utilisateur, pour son hébergement provisoire dans une institution d'accueil. L'aide du Centre ne peut excéder 15 jours. Elle est toutefois renouvelable pour des périodes successives ne pouvant chacune excéder 15 jours, sur rapport du travailleur social précisant notamment quelles sont les démarches effectuées par l'utilisateur, l'institution d'accueil et le Centre pour trouver un logement adapté à l'utilisateur.

Le travailleur social vérifie sur place les conditions de l'hébergement provisoire et, notamment, s'il s'agit ou non d'une cohabitation.

Section V : des aides d'ameublement, de paiement des loyers, des charges locatives et de déménagement

Article 19

S'il l'estime nécessaire, le Centre peut octroyer une aide, remboursable ou non en tout ou en partie par l'utilisateur, pour l'acquisition de meubles et appareillages de première nécessité fournis en principe par les magasins de seconde main dont le travailleur social communique la liste à l'utilisateur.

Article 20

S'il l'estime nécessaire, le Comité spécial peut octroyer une aide remboursable ou non en tout ou en partie par l'utilisateur, pour le paiement total ou partiel de ses arriérés de loyer.

Article 21

S'il l'estime nécessaire, le Comité spécial peut octroyer une aide remboursable ou non en tout ou en partie par l'utilisateur, pour le paiement total ou partiel de ses charges locatives.

Article 22

En principe, le Centre n'octroie pas d'aide pour le paiement des frais de déménagement. Toutefois, s'il l'estime nécessaire, le Centre peut autoriser la mise à disposition de l'utilisateur de la camionnette du Centre, conduite par un chauffeur du Centre, aux jours et heures convenus entre l'utilisateur et son travailleur social, ainsi que le paiement des services fournis par une Agence Locale pour l'Emploi pour les manutentions nécessaires que l'utilisateur n'est pas capable d'assurer par lui-même ou avec l'aide

bénévole de tierces personnes. Dans ce cas, le travailleur social convient avec l'utilisateur des dispositions à prendre pour éviter toute perte de temps le jour convenu pour le déménagement. En aucun cas le travailleur social et le chauffeur du Centre ne sont autorisés à effectuer des manutentions.

Chapitre III – Dispositions finales

Article 23

Le Conseil peut modifier ou abroger le présent règlement sans le soumettre à la concertation visée au préambule.

Article 24

Le présent règlement fait l'objet d'une évaluation, en concertation avec les partenaires un an après son entrée en vigueur. Le Conseil peut décider des évaluations ultérieures, selon les modalités qu'il fixe.

Article 25

Le présent règlement entre en vigueur le ...

Annexe 1 : contrat-type entre le CPAS de Saint-Josse-ten-Noode et une institution financière en vue de la constitution d'une garantie locative

Annexe 2 : modèle de lettre de garantie