

INFORMATIONS POUR LES LOCATAIRES DE LA VILLE DE GENÈVE



SOMMAIRE

Pour faciliter votre entrée dans
votre nouveau logement

2

Qu'est-ce qu'un logement à caractère
social de la Ville de Genève ?

3

Le nombre de pièces de votre logement
(taux d'occupation)

4

Votre loyer

5

Vos devoirs

9

Les motifs de résiliation de bail

11

Les règles du vivre ensemble

12

La sécurité

15

La propreté

17

VOUS ENTREZ DANS UN LOGEMENT SOCIAL DE LA VILLE DE GENÈVE. IL EST GÉRÉ PAR LA GÉRANCE IMMOBILIÈRE MUNICIPALE (GIM).

Vous êtes les bienvenu-e-s dans votre logement !

Les pages qui suivent contiennent les informations les plus importantes
au sujet de votre logement, du règlement applicable, de vos droits et de
vos devoirs en tant que locataire.

Les collaborateurs de la GIM se tiennent à votre disposition si vous
souhaitez plus d'informations ou d'éclaircissements après avoir pris
connaissance de cette brochure.

Nous vous en souhaitons une bonne lecture !

Gérance immobilière municipale
5 rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale 3983
1211 Genève 3

Tél : 022 418 34 05 (de 08h30 à 12h00)
Email : infogim@ville-ge.ch
www.geneve.ch/gim
www.geneve.ch/logement-social

POUR FACILITER VOTRE ENTRÉE DANS VOTRE NOUVEAU LOGEMENT

Nouvelle adresse

Annoncez votre changement d'adresse à la poste, à l'Office cantonal de la population (OCP) et à toutes les personnes/institutions usuelles (employeur, assurances, écoles, Office cantonal des automobiles et de la navigation, etc.)

Collez une étiquette provisoire sur votre boîte aux lettres le jour de votre état des lieux d'entrée, que vous enlèverez lorsque vous recevrez les plaquettes définitives.

Electricité

Contactez le service clients des Services industriels genevois (SIG) pour annoncer votre entrée et vous enregistrer de façon à avoir le courant rapidement : 0844 800 808.

Téléphone

Contactez l'entreprise de votre choix afin de conclure un abonnement téléphonique et assurer la mise en service de votre ligne (frais à votre charge).

Interphone

Si votre immeuble est muni d'un interphone, contactez la Gérance immobilière municipale afin de lui communiquer votre numéro de téléphone pour l'inscription de votre nom dans le boîtier d'ouverture de l'immeuble.

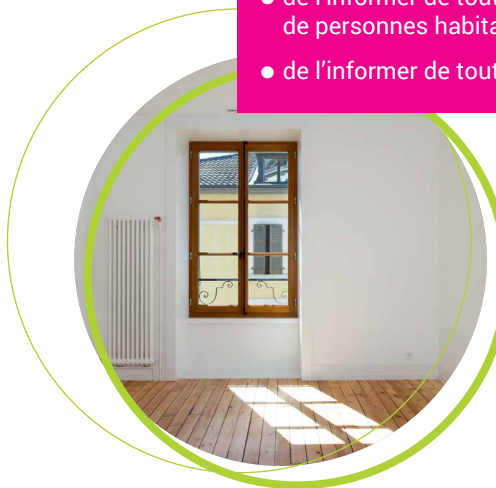
QU'EST-CE QU'UN LOGEMENT SOCIAL DE LA VILLE DE GENÈVE ?

La Ville de Genève possède plus de 5'300 logements ; 90% d'entre eux sont des **logements sociaux** :

- Le loyer est calculé en fonction du **revenu et de la fortune de toutes les personnes qui occupent le logement** ainsi que de leur **taux d'activité professionnelle**.
- Le **nombre de pièces du logement social attribué dépend du nombre de personnes qui l'occupent**.

Pour garantir que les logements sociaux profitent aux personnes et familles qui en ont le plus besoin, la GIM exige chaque année des locataires :

- de l'informer de tout changement de revenu ;
- de l'informer de tout changement du nombre de personnes habitant le logement ;
- de l'informer de tout changement du temps de travail.



LE NOMBRE DE PIÈCES DE VOTRE LOGEMENT (TAUX D'OCCUPATION)

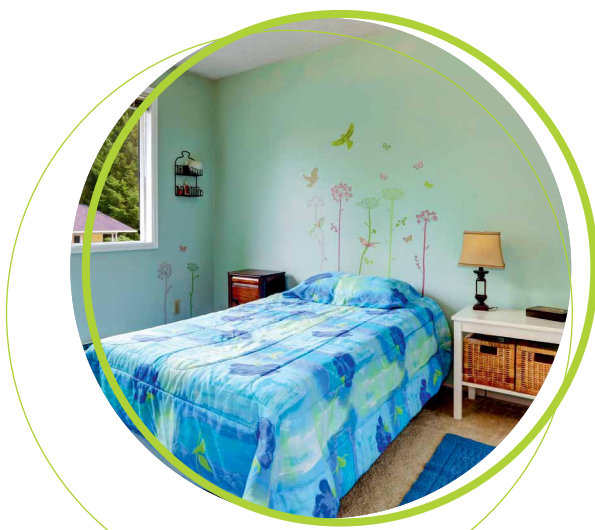
Le nombre de pièces du logement social attribué dépend du nombre de personnes qui y vivent.

En général, les personnes seules avec ou sans enfant peuvent bénéficier de deux pièces supplémentaires au nombre d'occupants du logement. Mais en période de pénurie de logement, ces règles ne peuvent pas toujours être appliquées.

Les couples, avec ou sans enfant, bénéficient autant que possible d'une pièce supplémentaire au nombre d'occupants du logement.

EXEMPLES

Mme A. – seule sans enfant	3 pièces
M. et Mme S. – couple sans enfant	3 pièces
Mme F. – maman avec 1 enfant	4 pièces
Famille H. – couple avec 2 enfants	5 pièces
Famille G. – couple avec 4 enfants	7 pièces



VOTRE LOYER

Il n'est pas toujours évident de comprendre comment est calculé le loyer d'un logement social. Voici quelques indications :

→ Votre loyer est d'abord déterminé sur la base de votre revenu familial annuel.

Le revenu familial annuel se base sur le revenu déterminant unifié (RDU) cantonal. Le RDU permet de déterminer les droits à certaines prestations sociales cantonales et est calculé automatiquement pour la grande majorité des contribuables. Afin d'obtenir une attestation RDU, le site cantonal est à votre disposition à l'adresse suivante :

<https://www.ge.ch/mon-revenu-determinant-unifie-rdu/obtenir-mon-attestation-rdu>.

Votre RDU total

— CHF 2'600 par enfant de moins de 25 ans aux études (fiscalement à charge)

= **Votre revenu familial annuel**

Le montant du loyer est compris entre 12% et 22% de votre revenu familial annuel.

- **Minimum 12%** du revenu familial annuel si votre revenu annuel est égal ou inférieur à CHF 20'999.-
- **Maximum 22%** du revenu familial annuel si votre revenu annuel est égal ou supérieur à CHF 120'000.-

Entre ces deux paliers, le taux augmente de 0.1% par CHF 1'000 de revenu supplémentaire.

EXEMPLE

M. et Mme S. ont un revenu familial annuel de **CHF 50'000.-**



Taux minimum : **12%**



Augmentation du taux de 0.1% par CHF 1'000.-
de revenu supplémentaire
 $30 \times 0.1\% = 3\%$



Taux d'effort
 $12\% + 3\% = 15\%$



Loyer annuel sans les charges¹
 $15\% \text{ de CHF } 50'000 = \text{CHF } 7'500.-$



Loyer mensuel sans les charges = CHF 625.-

¹ Charges : montant mensuel couvrant la consommation en eau et chauffage ainsi que le télé-réseau, et s'ajoutant au loyer. La consommation en électricité est payée individuellement par chaque locataire et ne fait pas partie des charges ajoutées au loyer.



Votre loyer est également calculé en fonction
de votre pourcentage d'activité professionnelle.

Le Conseil municipal a fixé, pour un individu en bonne santé, le taux d'activité « standard » minimum comme suit :

80% pour une personne seule

100% pour un couple avec enfant-s

150% pour un couple sans enfant

Si ces taux d'activité ne sont pas atteints, le revenu lié à l'activité professionnelle est augmenté pour les atteindre, sauf dans le cas de familles monoparentales.

EXEMPLE

Mme A. , seule sans enfant, travaille à 60%.

Elle gagne **CHF 36'000.-** par année (CHF 3'000 par mois).

Son revenu annuel familial (qui représente la base pour déterminer le montant du loyer) sera calculé comme si elle travaillait à 80%.

Il sera donc de **CHF 48'000.-**





Enfin, votre loyer peut changer en fonction du nombre de personnes vivant dans le logement.

Si le nombre de personnes vivant dans le logement diminue, le loyer est augmenté de :

- +25% pour une pièce supplémentaire au nombre admis
- +50% pour deux pièces supplémentaires au nombre admis
- +75% pour trois pièces supplémentaires au nombre admis

EXEMPLE

L'un des deux enfants de la famille H. quitte le logement familial pour poursuivre des études à Lausanne. La famille se retrouve alors à 3 personnes dans un appartement de 5 pièces.

Le loyer de la famille sera donc augmenté de 25%.

N.B : La famille peut également faire une demande pour un logement plus petit. Mais en période de pénurie, il n'y a malheureusement aucune garantie qu'un logement mieux adapté soit disponible.

En cas de naissance d'un enfant, une déduction pour nouvelle charge de famille sera prise en compte dans le calcul du revenu familial annuel et influencera le niveau du loyer.

VOS DEVOIRS

Pour que la GIM puisse poursuivre sa politique sociale en matière de logements et se montrer juste et équitable, il est important que l'ensemble des locataires assume les devoirs suivants :

- **Annoncer une augmentation ou une diminution du revenu familial** (revenus de toutes les personnes habitant dans le logement). **Le loyer sera alors adapté à la hausse ou à la baisse, pour tenir compte de la nouvelle situation économique.** Cette adaptation est annoncée aux locataires par la GIM et entre en vigueur à l'échéance du contrat de location (date de fin du contrat). En cas de diminution importante du revenu et selon l'urgence de la situation, une baisse de loyer peut être demandée pour une date qui précède la fin du contrat de location.
- **Annoncer un changement du nombre de personnes vivant dans le logement, ce qui peut aussi avoir un impact sur le montant du loyer.**

Par exemple, un couple louant un 4 pièces avec un enfant devenu majeur qui aurait quitté le logement doit impérativement l'annoncer à la GIM. Ce changement peut entraîner une augmentation du loyer de 25% car le logement sera alors sous-occupé. La venue de nouveaux enfants dans la famille doit également être annoncée rapidement, de manière à ce que la nouvelle charge soit déduite du revenu.



- Transmettre les documents demandés par la GIM.

Chaque année, la GIM demande aux locataires de lui envoyer les renseignements permettant de déterminer le revenu et la fortune du groupe familial ainsi que le nombre de personnes qui vivent dans le logement. **Ces documents vont lui permettre d'évaluer si le loyer doit être ajusté (augmentation ou diminution).** Cette demande est adressée par courrier et indique au locataire quels sont les documents à présenter et dans quel délai.

- Ne pas sous-louer son logement.

Pouvoir sous-louer son logement en cas d'absence, voire une chambre qui se serait libérée, peut sembler bien pratique au locataire. Une telle sous-location est toutefois interdite dans les logements à caractère social, et elle ne peut être admise qu'**exceptionnellement** pour des cas spécifiques, qui doivent être expliqués par écrit à la GIM. Ce n'est qu'en cas d'accord formel que la sous-location est possible.

LES MOTIFS DE RÉSILIATION DE BAIL

Il est important de savoir que la GIM peut résilier le contrat de location si :

- les locataires ne présentent pas les documents demandés par la GIM ;
- le logement est sous-occupé par rapport au nombre de personnes annoncées ;
- les revenus des locataires sont trop élevés pour justifier la location d'un logement à caractère social ;
- les locataires sous-louent leur logement sans autorisation ;
- les locataires ne remplissent plus les conditions d'octroi d'un logement à caractère social ;
- les locataires provoquent des nuisances graves et répétées au voisinage ;
- les locataires ne payent pas leur loyer.

Le respect de ces règles est indispensable pour qu'une telle mesure de résiliation ne soit jamais appliquée.

Les explications énoncées dans ce chapitre découlent de l'article 15 du Règlement de la GIM qui vous a été remis à votre entrée dans votre logement. En cas de doute, vous pouvez vous référer à celui-ci ou alors vous adresser directement à la GIM, qui est toujours à votre disposition pour tout renseignement.



LES RÈGLES DU VIVRE ENSEMBLE

Le bon voisinage

A Genève, plusieurs cultures et modes de vie se côtoient.

Voici quelques conseils pour maintenir de bonnes relations de voisinage :

- Respecter les règles de vie en communauté et s'abstenir de troubler la tranquillité de vos voisins.
- Les bruits excessifs et nuisances sonores sont interdits de jour comme de nuit.
- L'utilisation des appareils qui causent des nuisances sonores importantes (aspirateur, robot de cuisine...) est interdite de 21h à 7h du matin.

EXEMPLES DE BRUITS

Bruits admissibles



Cris et pleurs d'un bébé

Déménagement, montage d'un meuble pendant les jours ouvrables de 7h à 21h

Aspirateur pendant la journée

Usage ponctuel d'instruments de musique pendant la journée

Travaux de bricolage ponctuels les jours ouvrables entre 7h et 21h

Bruits excessifs



Saut des enfants sur le plancher

Déplacement bruyant et régulier des meubles sans précaution

Ménage pendant les heures nocturnes

Musique amplifiée traversant les cloisons

Abus d'utilisation d'instruments de musique (par ex. par des professionnels)

Travaux de bricolage et bruits même ponctuels aux heures nocturnes

Conseils pratiques :

- Vous faites la fête ? Pensez à prévenir vos voisins.
- Évitez les jeux d'enfants trop bruyants.
- Prenez les précautions nécessaires pour que votre animal ne soit pas une source de bruit.
- Pensez à placer une moquette ou un tapis qui absorbe les bruits au sol.

Que faire en cas de problème ?

Le respect de la tranquillité est un principe qui est garanti aussi bien par la loi cantonale et fédérale que par les règles d'usages locatifs.

La sensibilité au bruit varie toutefois d'un individu à l'autre et des niveaux élevés peuvent être vécus très différemment selon les personnes.

Dans tous les cas, la vie en commun implique la prise en compte des attentes raisonnables de ses voisins, dans un esprit de respect mutuel et parfois de compromis. Lorsqu'une plainte est formulée, elle traduit un malaise sincère. Parfois, elle résulte aussi de malentendus ou de méconnaissance. Dans un premier temps : nouez le dialogue avant de signaler les nuisances.

Faire preuve de bonne volonté permettra dans bien des cas d'éviter des conflits qui alourdiront durablement l'atmosphère.

Si malgré tous vos efforts, les nuisances persistent, vous pouvez faire appel à la police (sur le moment) et en informer la GIM, qui pourra alors proposer une médiation afin d'apaiser le conflit et de favoriser le dialogue.

Vous pouvez également faire appel à **l'association genevoise pour la médiation de quartier (AsMéd-GE)**. Elle vous aidera à établir ou rétablir la communication entre les parties en conflit, dans un esprit de respect des différences.

Un conflit avec quelqu'un de votre voisinage ?

Informez la GIM, qui peut rapidement proposer une médiation afin de rétablir le dialogue

Email : infogim@ville-ge.ch

Un groupe de bénévoles formé-e-s est là pour vous écouter et vous soutenir dans la recherche de solutions.

Contactez l'AsMéd-GE

Permanence téléphonique : 022 321 11 55
répondeur 7/7 jours

Accueil à la permanence : jeudi de 18h30 à 20h30
7, avenue des Cavaliers, 1224 Chêne-Bougeries

www.mediation-de-voisinage.ch
contact@asmed-ge.ch

LA SÉCURITÉ

Principe de raccordement des machines à laver dans les appartements

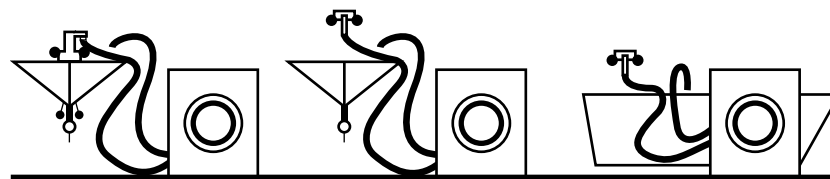
Nous rendons attentif qu'un raccordement non-conforme peut entraîner des dysfonctionnements sur la distribution d'eau chaude du bâtiment.



Chaque installation doit être mise en oeuvre par un installateur agréé et déclarée à la Gérance immobilière.

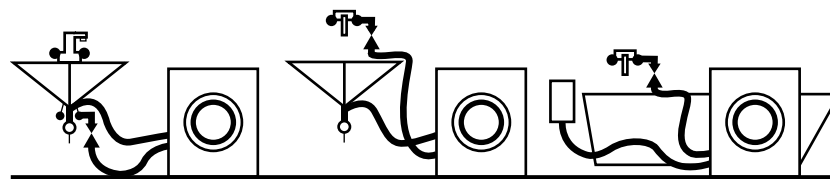
EXEMPLES DE RACCORDEMENTS

Raccordements interdits



Interdiction de raccorder une machine à laver sur le goulot des robinetteries et de laisser l'écoulement libre

Raccordements conformes



Les machines à laver sont raccordées sur un robinet spécifique installé par un installateur agréé et l'écoulement doit être raccordé de manière fixe

Les accidents domestiques

Chaque année en Suisse, il y a environ 160'000 accidents domestiques.

Sécuriser son habitat est important. Ci-dessous, quelques rappels :

- Les grands tapis protègent des chutes.
- Un tapis antidérapant dans la baignoire protège d'éventuelles glissades.
- Des cache-prises sont une sécurité pour les enfants entre 0 et 5 ans.
- Les médicaments sont en bonne place sous clé.
- Des protections contre les dangers de la cuisine (plaques, liquides chauds, etc.) ne sont pas chères et sont utiles !



LA PROPRETÉ

Les parties communes (entrée, local poubelles, buanderie, etc.)

Chaque locataire doit respecter les parties communes, ne pas les souiller, ni y entreposer des déchets. Les concierges sont chargés du nettoyage des sols et de sortir le container des ordures.

Les pigeons

Il est interdit de nourrir les pigeons, sous peine d'amende. Une forte concentration de pigeons provoque en effet :

- des salissures
- des poussières de déjection qui peuvent provoquer des allergies
- des dégâts pour les végétaux
- une domestication des pigeons qui met l'espèce en danger

Les punaises de lit

Les punaises de lit sont des insectes nocturnes, parasites de l'homme, qui se nourrissent de sang humain. Leur présence n'est pas liée à l'hygiène. Elles provoquent un réel inconfort et il est important de s'en débarrasser.

Comment détecter la présence de punaises de lit ?

Des démangeaisons et la présence de piqûres sur la peau peuvent être des indices de la présence de punaises de lit, tout comme la présence de taches noires sur les coutures du matelas et de sang sur les draps et les oreillers. Les piqûres de punaises ressemblent à celles des moustiques. Elles causent des démangeaisons. On trouve généralement de trois à quatre piqûres en ligne droite ou groupées au même endroit sur la peau.

Si vous constatez la présence de punaises de lit chez vous, il est impératif de téléphoner à la GIM qui enverra une entreprise de désinfection.

Les déchets

Trier ses déchets pour en permettre le recyclage est une façon de participer à la préservation de notre planète.

Trier n'est pas compliqué!



Ordures ménagères



Quoi ?

Tous les déchets provenant des ménages et ne pouvant pas être triés.

Comment ?

Dans des sacs noirs en plastique à la norme OKS, qui sont ensuite placés dans les conteneurs à déchets de l'immeuble.

Déchets organiques



Quoi ?

Les restes de repas, plantes, fleurs, produits avariés, épluchures, branchages, herbe, feuilles mortes, etc.

Comment ?

Dans des sacs biodégradables spécifiques, qui sont ensuite placés dans les conteneurs à déchets de l'immeuble. Les sacs plastiques verts ne sont plus acceptés.

Papier - carton



Quoi ?

Vieux papiers, cartons pliés, enveloppes en papier, magazine, journaux, etc.

Comment ?

Dans les conteneurs à déchets de l'immeuble.

Déchets encombrants

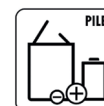
Quoi ?

Maximum 7 objets de taille moyenne provenant des ménages (par ex : table, chaises, matelas, etc.)

Comment ?

Prenez rendez-vous avec la voirie au 0800 22 42 22 (appel et service gratuit)

Sont exclus : Les débarras complets d'appartements, de caves ou de greniers, les appareils électriques, électroniques et électroménagers, les luminaires, les déchets spéciaux (peintures, solvants, pneus, batteries de voiture, etc.).



Piles

Verre

PET

Aluminium et fer blanc

Comment ?

Dans l'écopoint le plus proche de chez vous : voir recycling-map.ch

Pour toutes questions sur les autres déchets, veuillez consulter www.geneve.ch/proprete-recyclage

IMPRESSUM

Réalisation

Ville de Genève, Département des finances et du logement
en collaboration avec le Département de la cohésion
sociale et de la solidarité

Remerciements

Association de promotion des droits humains
Entraide protestante
Université populaire albanaise

Crédits photo

Ville de Genève (Alain Grandchamp: couverture, p.19;
Didier Jordan: p.3; Claudio Merlini: p.16)

Graphisme

LUNIC

Mise à jour : 2022



NUMÉROS D'URGENCE

CHAUFFAGE

Ville de Genève - Service de l'énergie :
+41 22 418 58 50

ELECTRICITÉ – EAU – GAZ

SIG (Services Industriels de Genève) :
Service d'urgence 24h/24h :
+41 22 420 88 11

Service clientèle :
0844 80 08 08

FEU: 118

POLICE: 117

AMBULANCE: 144

Gérance immobilière municipale
5 rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale 3983
1211 Genève 3

Tél : 022 418 34 05 (de 08h30 à 12h00)
Email : infogim@ville-ge.ch
www.geneve.ch/gim
www.geneve.ch/logement-social