

# Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève

LC 21 531



Adopté par le Conseil municipal le 18 février 2009

Entrée en vigueur le 8 avril 2009

Le Conseil municipal de la Ville de Genève,

adopte le règlement municipal suivant :

## Chapitre I Dispositions générales

### Art. 1 Catégories de logements

<sup>1</sup> Le parc immobilier de la Ville de Genève comprend des logements à caractère social et, en raison de leurs particularités, des logements à loyer libre. Les logements à caractère social correspondent au minimum à 90% de l'ensemble des logements de la Ville.

<sup>2</sup> La liste exhaustive des immeubles du parc immobilier (patrimoine financier) de la Ville de Genève est approuvée par le Conseil administratif. Elle distingue les logements à caractère social, les logements à loyer libre et les locaux commerciaux. Cette liste est accessible au public.

<sup>3</sup> Un logement à caractère social est un logement attribué en fonction d'un taux d'occupation déterminé par le présent règlement et dont le loyer est en règle générale fonction du revenu familial du locataire.

<sup>4</sup> Un logement à loyer libre est un logement dont le loyer est fixé exclusivement selon les règles du Code des obligations.

<sup>5</sup> Le présent règlement ne concerne que les logements sociaux de la Ville de Genève.

### Art. 2 Compétences

La Gérance immobilière municipale (ci-après : « la GIM ») sur délégation du Conseil administratif gère l'ensemble des logements à caractère social de la Ville de Genève.

## Chapitre II Attribution des logements à caractère social

### Art. 3 Demande de location

<sup>1</sup> Toute personne qui désire louer un logement à caractère social doit s'inscrire au préalable auprès de la GIM, en remplissant un formulaire d'inscription.

<sup>2</sup> L'inscription du demandeur n'est effective que lorsqu'il a fourni les documents requis par la GIM et mentionnés sur le formulaire d'inscription. Dans les cas de rigueur, il peut exceptionnellement être dérogé au présent alinéa.

### Art. 4 Conditions d'octroi des logements

<sup>1</sup> Pour obtenir en location un logement à caractère social, le candidat doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- a) avoir résidé à Genève pendant au minimum deux ans au cours des cinq années précédant son inscription ;
- b) avoir son domicile fiscal dans le canton de Genève ;
- c) ne pas bénéficier d'exonérations fiscales pour plus de la moitié du revenu familial ;
- d) le logement sollicité doit être le domicile principal du candidat et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.

<sup>2</sup> Il ne peut être attribué de logement à caractère social lorsque le candidat ou l'une des personnes faisant ménage commun avec lui est propriétaire d'un bien immobilier répondant à ses besoins dans le canton de Genève ou sa région, lorsque la proximité de celui-ci permettrait d'y résider.

<sup>3</sup> A la signature du bail ou au plus tard à son entrée dans les locaux, le locataire à qui un logement à caractère social a été attribué fournira une attestation de son précédent bailleur ou gérant d'immeuble ou tout autre document prouvant la résiliation du bail du logement qu'il occupait précédemment. Cette disposition ne s'applique qu'aux candidats qui étaient précédemment locataires de leur logement.

<sup>4</sup> Lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient, il peut être dérogé aux alinéas 1, 2 et 3 ci-dessus, notamment pour les cas de rigueur ou lorsque la GIM ne trouve pas de candidat répondant aux exigences du règlement.

#### **Art. 5 Taux d'occupation**

<sup>1</sup> En règle générale, il est attribué un logement à caractère social d'au maximum :

- une pièce de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement est occupé par un couple ;
- deux pièces de plus que le nombre d'occupants lorsque l'appartement n'est pas occupé par un couple.

La demi-pièce n'est pas prise en compte.

<sup>2</sup> Il peut être dérogé à l'alinéa 1 pour des situations familiales particulières, notamment en cas de garde partagée ou pour faciliter l'exercice d'un droit de visite.

#### **Art. 6 Critères et commission d'attribution**

<sup>1</sup> Selon les disponibilités, l'attribution d'un logement à caractère social s'effectue notamment sur la base des critères suivants :

- a) personne dépourvue de tout logement ;
- b) relogement d'un locataire pour cause de démolition ou de transformation importante de l'immeuble où il habite, ou de résiliation de son bail ;
- c) logement actuel manifestement inadapté à la situation personnelle, familiale ou économique du demandeur ;
- d) logement actuel insalubre ;
- e) raisons médicales.

<sup>2</sup> Afin de favoriser un taux d'occupation optimal, les échanges de logements entre locataires de la Ville de Genève sont encouragés par l'octroi de dérogations temporaires, au taux d'effort et/ou au taux d'occupation appliqués. Ces dérogations sont précisées par une directive accessible au public.

<sup>3</sup> L'attribution des logements incombe à une commission d'attribution interne à l'administration municipale. Elle est composée de cinq membres désignés par le Conseil administratif. Sa composition est revue périodiquement.

Les membres du Conseil administratif ne peuvent siéger dans la commission d'attribution.

La commission ne peut valablement siéger qu'en présence de trois membres au moins.

Une directive, accessible au public, définit plus en détail la procédure et les critères d'attribution d'un logement à caractère social appliqués par la GIM.

Le Contrôle financier contrôle quand bon lui semble, mais au moins une fois par législature, l'application des critères d'attribution des logements à caractère social. Son rapport est public.

#### **Art. 7 Absence de recours**

Les décisions d'attribution ou de refus d'attribution d'un logement à caractère social ne sont pas des décisions administratives susceptibles de recours.

### **Chapitre III Sous-location**

#### **Art. 8 Sous-location**

<sup>1</sup> Les logements à caractère social de la Ville de Genève sont destinés aux personnes et aux familles qui en ont le plus besoin. Par ailleurs, le choix de ces personnes incombe à la commission d'attribution. En conséquence, la sous-location totale ou partielle des locaux est, en règle générale, réputée présenter pour le bailleur des inconvénients majeurs, notamment quant à l'application du présent règlement, et n'est par conséquent pas autorisée.

<sup>2</sup> Demeurent réservées les sous-locations exceptionnellement autorisées pour de brèves périodes, lorsqu'elles apparaissent justifiées par des cas de rigueur.

## **Chapitre IV Loyer des logements sociaux**

### **Art. 9 Principe**

<sup>1</sup> Le loyer des logements sociaux de la Ville de Genève ne peut en règle générale pas excéder le pourcentage du revenu familial (taux d'effort) fixé ci-après par l'article 10.

<sup>2</sup> Par loyer au sens de la présente norme et des articles 10, 11 et 12, on entend le loyer net, frais accessoires (chauffage, eau chaude et éventuelle climatisation) exclus.

### **Art. 10 Taux d'effort**

<sup>1</sup> Sous réserve du loyer minimum prévu par l'article 11, le loyer net des logements à caractère social, frais accessoires non inclus, n'excédera pas :

- 12% du revenu familial annuel s'il est égal ou inférieur à 20 999 francs ;
- 12,1% du revenu familial annuel s'il est égal ou inférieur à 21 999 francs.

Au-delà de 21 999 francs, le taux d'effort de 12,1% précité est majoré de 0,1% par tranche de revenu familial annuel de 1000 francs, et ce jusqu'à un revenu familial annuel de 119 999 francs.

A partir d'un revenu familial annuel de 120 000 francs, le loyer net des logements à caractère social n'excédera pas 22% de ce revenu.

<sup>2</sup> Si le taux d'occupation prévu par l'article 5 n'est pas respecté, le loyer dû en vertu de l'alinéa 1 est majoré de :

- 25% si le locataire dispose d'une pièce excédentaire ;
- 50% s'il dispose de deux pièces excédentaires ;
- 75% s'il dispose de trois pièces excédentaires.

<sup>3</sup> Dans les cas de rigueur, en particulier lorsque le locataire ne dispose pour tous revenus que de prestations sociales, il peut être dérogé au taux d'effort découlant de la présente disposition.

### **Art. 11 Loyer minimum**

Le loyer minimum des logements sociaux est arrêté par la GIM, dans une fourchette comprise entre 1000 francs et 2000 francs la pièce par an. Dans l'application de cette fourchette, il est tenu compte de l'emplacement, de la dimension, de l'équipement, de l'état et de l'époque de la construction du logement.

### **Art. 12 Loyer maximum**

Le loyer maximum résultant du revenu déterminant (art. 13) multiplié par le taux d'effort (art. 10) ne peut pas dépasser le loyer admissible au sens du Code des obligations.

### **Art. 13 Revenu familial**

<sup>1</sup> Le revenu familial déterminant pour la fixation du loyer des logements à caractère social (art. 10) est le revenu déterminant unifié (RDU) au sens de la loi genevoise sur le revenu déterminant le droit aux prestations sociales cantonales du 19 mai 2005 du locataire, et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui, y compris les enfants majeurs réalisant des revenus.

<sup>2</sup> Pour les personnes ayant une activité indépendante, le revenu de la personne concernée est au moins équivalent au montant de la rente AVS individuelle maximale. Les cas de rigueur demeurent réservés.

<sup>3</sup> Le revenu familial servant à la détermination du taux d'effort (art. 10) est réduit de 2600 francs par an et par charge de famille.

Par charge de famille, on entend les enfants mineurs ou majeurs qui font ménage commun avec le locataire ou pour lesquels celui-ci s'acquitte effectivement d'une pension alimentaire.

Constitue également une charge de famille l'obligation légale du locataire effectivement assumée de venir en aide à des ascendants en ligne directe, qu'il s'agisse de personnes occupant le logement avec lui, ou non.

<sup>4</sup> Lorsque le locataire accueille de manière durable un rentier, les rentes SPC, AVS et AI de ce dernier peuvent être déduites du revenu familial déterminant, à l'exception des subsides pour le logement.

<sup>5</sup> Lorsque le taux d'activité total du groupe familial est inférieur aux valeurs suivantes :

- 80% pour la personne seule,
- 100% pour un couple avec enfant,
- 150% pour un couple sans enfant,

le revenu familial est augmenté pour atteindre l'équivalent des pourcentages d'activité mentionnés ci-dessus. Cette mesure ne s'applique pas aux familles monoparentales. En outre, dans les cas de rigueur, il peut exceptionnellement être dérogé au présent alinéa.

#### **Art. 14 Détermination du revenu familial**

<sup>1</sup> Le revenu familial tel qu'il est défini à l'article 13 est déterminé à la conclusion du bail et une fois l'an sur la base du formulaire de calcul du revenu déterminant unifié (RDU) de la taxation ICC du dernier exercice, de la dernière déclaration fiscale ICC ou de tout autre document probant.

<sup>2</sup> Le locataire a l'obligation de fournir sur simple demande de la GIM les renseignements permettant de déterminer le revenu et la fortune du groupe familial et le nombre de personnes faisant ménage commun avec lui. En particulier, le locataire doit fournir le formulaire de calcul du revenu déterminant unifié (RDU) le concernant, sa dernière taxation ICC, sa dernière déclaration ICC ou tout autre document probant.

<sup>3</sup> Toute modification du revenu familial ou du nombre d'occupants du logement doit être immédiatement annoncée à la GIM et documentée.

<sup>4</sup> Toute modification du revenu familial entraîne une adaptation du loyer effectivement dû. Cette adaptation est signifiée par la GIM au locataire pour la plus proche échéance contractuelle, selon les formes requises par le Code des obligations.

<sup>5</sup> En cas de rigueur, le loyer peut être réadapté à la baisse pour une date antérieure à l'échéance contractuelle.

## **Chapitre V Résiliation du bail**

#### **Art. 15 Résiliation du bail**

<sup>1</sup> Dans les limites prévues par le Code des obligations, le bail d'un logement à caractère social peut être résilié par la Ville de Genève, de manière anticipée ou pour l'échéance contractuelle :

- a) si le locataire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne fournit pas les renseignements visés par l'article 14 du présent règlement ;
- b) en cas de sous-occupation manifeste du logement ;
- c) si les revenus du locataire ne justifient plus l'attribution d'un logement à caractère social ;
- d) si le locataire ne remplit plus les conditions d'octroi du logement au sens de l'article 4 ;
- e) si le locataire sous-loue indûment le logement.

Demeurent réservés les autres cas de résiliation du bail prévus par le Code des obligations.

<sup>2</sup> En cas de sous-occupation manifeste, la Ville de Genève s'efforce de faire une proposition de relogement du locataire concerné, dans la mesure du possible.

<sup>3</sup> La lettre c) de l'alinéa 1 s'applique lorsque le locataire s'acquitte du loyer maximum (art. 12) et que le rapport entre ce loyer et le revenu familial déterminant est égal ou inférieur à 10% durant deux années consécutives. Avant de notifier la résiliation, la GIM contacte le locataire et l'incite à trouver une solution de relogement. La GIM peut renoncer à la résiliation ou en différer les effets dans le temps lorsque le locataire a des projets susceptibles de modifier à la baisse, à court terme, le revenu déterminant et de faire passer le rapport précité en dessus du seuil de 10%, ou dans les cas de rigueur (grand âge, maladie). La GIM s'efforce de solutionner progressivement les situations des locataires susceptibles de voir leur bail résilié en vertu de la lettre c) de l'alinéa 1.

## Chapitre VI Dispositions finales

### Art. 16 Entrée en vigueur et abrogation

<sup>1</sup> Le présent règlement entre en vigueur immédiatement au terme du délai référendaire.

<sup>2</sup> Il remplace dès cette date tous les règlements et normes antérieurs, lesquels continueront cependant à s'appliquer tant que le présent règlement n'est pas applicable aux contrats de bail en cours.

### Art. 17 Disposition transitoire

Aussi longtemps que le revenu déterminant unifié (RDU) au sens de la loi genevoise sur le revenu déterminant donnant droit aux prestations sociales cantonales du 19 mai 2005 n'est pas opérationnel, la GIM appliquera les règles suivantes pour la détermination du revenu familial, en lieu et place des articles 13 et 14 du règlement :

- a) Le revenu familial déterminant pour la fixation du loyer est le revenu annuel brut de l'ensemble des personnes habitant dans le logement.
- b) Sont notamment considérés comme des éléments du revenu brut, le salaire, le revenu d'une activité indépendante, les pensions reçues, les revenus locatifs, les indemnités de chômage et de perte de gain, les rentes des assurances sociales fédérales et cantonales et les allocations familiales, ainsi que les prestations d'assistance.
- c) Au revenu annuel brut, selon l'alinéa 1, il est ajouté 1/15<sup>e</sup> de la fortune de l'ensemble des personnes habitant dans le logement.
- d) Sont déduits du revenu familial déterminant :
  - les 8% du revenu lié au salaire, aux revenus de l'activité indépendante, aux indemnités de chômage et de perte de gain.
  - une déduction forfaitaire de 2600 francs par an et par charge de famille.

Par charge de famille, on entend les enfants mineurs ou majeurs qui font ménage commun avec le locataire ou pour lesquels celui-ci s'acquitte effectivement d'une pension alimentaire.

Constitue également une charge de famille l'obligation légale du locataire effectivement assumée de venir en aide à des ascendants en ligne directe, qu'il s'agisse de personnes occupant le logement avec lui, ou non.

- e) Pour les personnes ayant une activité indépendante, le revenu de la personne concernée déterminant est au moins équivalent au montant de la rente AVS individuelle maximale. Les cas de rigueur demeurent réservés.
- f) Lorsque le locataire accueille de manière durable un rentier, les rentes SPC, AVS et AI de ce dernier peuvent être déduites du revenu familial déterminant, à l'exception des subsides pour le logement.
- g) Lorsque le taux d'activité total du groupe familial est inférieur aux valeurs suivantes :
  - 80% pour la personne seule,
  - 100% pour un couple avec enfant,
  - 150% pour un couple sans enfant,

le revenu familial est augmenté pour atteindre l'équivalent des pourcentages d'activité mentionnés ci-dessus. Cette mesure ne s'applique pas aux familles monoparentales. En outre, dans les cas de rigueur, il peut exceptionnellement être dérogé au présent alinéa.

- h) Le revenu familial, tel qu'il est défini ci-dessus aux lettres a) à g), est déterminé à la conclusion du bail et une fois l'an sur la base de la taxation ICC du dernier exercice, de la dernière déclaration fiscale ou de tout autre document probant.
- i) Le locataire a l'obligation de fournir sur simple demande de la GIM tous les renseignements probants permettant de déterminer le revenu et la fortune du ménage et le nombre de personnes faisant ménage commun avec lui.
- j) Toute modification du revenu familial ou du nombre d'occupants du logement doit être immédiatement annoncée à la GIM et documentée.
- k) Toute modification du revenu familial entraîne une adaptation du loyer effectivement dû. Cette adaptation est signifiée par la GIM au locataire pour la plus proche échéance contractuelle, selon les formes requises par le Code des obligations. En cas de rigueur, le loyer peut être réadapté à la baisse pour une date antérieure à l'échéance contractuelle.

**Art. 18 Droit applicable**

Pour le surplus, le Code des obligations s'applique aux logements sociaux de la Ville de Genève.