

Projet d'arrêté du 22 avril 2008 de Mmes Maria Pérez, Maria Casares, Salika Wenger, MM. Pierre Rumo et Christian Zaugg: «Règlement fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève».

(refusé par le Conseil municipal lors de la séance du 18 février 2009 dans le rapport PA-81 A))

PROJET D'ARRÊTÉ

Considérant:

- le projet d'arrêté PA-67, «Suspension du règlement de la GIM entré en vigueur le 1^{er} janvier 2007», accepté par le Conseil municipal le 17 janvier 2007;
- la volonté assumée à travers cet arrêté que le règlement de la Gérance immobilière municipale (GIM) soit adopté par le Conseil municipal et non par le Conseil administratif;
- le courrier adressé le 8 mars 2007 par le Service de surveillance des communes au Conseil administratif de la Ville de Genève;
- la lenteur avec laquelle les travaux se déroulent;
- l'urgence de statuer sur certains points importants de ce règlement et qui mettent tous les locataires de la GIM dans une position inconfortable;
- l'importance de légitimer le travail de la commission du logement et du Conseil municipal,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 2, de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;
sur proposition de cinq de ses membres,

arrête:

Article unique. – Le règlement ci-après fixant les conditions de location des logements de la Ville de Genève est approuvé.

**Règlement fixant les conditions de location
des logements de la Ville de Genève**

Chapitre I Dispositions générales

Art. 1 Catégories de logement

¹ Le parc immobilier propriété de la Ville de Genève comprend essentiellement des logements à caractère social et, en raison de leurs particularités, quelques logements à loyer libre.

² Afin de respecter la vocation de logements à caractère social, la Gérance immobilière municipale (ci-après la GIM) veille à ce que 80% au moins du parc de logements de la Ville de Genève soit affecté aux logements à caractère social.

³ La liste exhaustive de l'ensemble du parc immobilier de la Ville de Genève est approuvée et publiée par le Conseil administratif. Elle distingue les logements à caractère social, les logements à loyer libre et les locaux commerciaux. Cette liste est annexée au présent règlement et fait l'objet d'une mise à jour périodique.

Art. 2 Définitions

¹ Un logement à caractère social est un logement pour lequel le loyer est calculé proportionnellement au revenu familial du locataire et dont le montant ne dépasse pas le loyer à la pièce, tel que fixé dans le présent règlement. Le nombre de pièces est attribué en fonction d'un taux d'occupation.

² Les frais accessoires dus (chauffage, eau chaude, telereseau, etc.) ne font pas partie du loyer proportionnel.

³ Un logement à loyer libre est un logement dont le loyer est fixé en respectant les conditions du titre huitième du Code fédéral des obligations.

⁴ Le revenu familial est la somme des revenus bruts, y compris les subventions et allocations diverses, du titulaire du bail et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.

⁵ Pour les personnes ayant une activité indépendante, le revenu familial minimal est équivalent au montant de la rente annuelle AVS maximale.

⁶ Le taux d'occupation correspond au nombre minimal d'habitants requis en fonction du nombre de pièces du logement.

⁷ Constitue une charge de famille au sens de l'article 11, alinéa 3, du présent règlement l'obligation légale du locataire, effectivement assumée de venir en aide à des descendants ou à des ascendants en lignes directe, mineurs ou non, qu'il s'agisse de personnes occupant avec lui le logement, ou non.

En particulier, est considéré comme une charge de famille:

- l'enfant sur lequel le locataire exerce une garde partagée, si la convention instituant celle-ci a fait l'objet d'une ratification judiciaire ou administrative et que l'enfant est effectivement confié au locataire la moitié du temps, au moins;
- l'enfant sur lequel le locataire exerce un droit de visite et pour lequel il s'acquitte d'une pension en vertu d'un jugement ou d'une convention ayant fait l'objet d'une ratification judiciaire ou administrative;
- le parent auquel le locataire doit des aliments au sens des articles 328 et suivants du Code civil, en vertu d'un jugement ayant fait l'objet d'une ratification judiciaire ou administrative.

Art. 3 Compétences

La GIM, sur délégation du Conseil administratif, gère l'ensemble des logements définis à l'article 1 du présent règlement. Elle fixe les montants des loyers des logements de la Ville de Genève.

Chapitre II Dispositions applicables aux logements à caractère social

Section 1 Attribution des logements

Art. 4. Demande de location

¹ Toute personne qui désire louer un logement doit s'inscrire au préalable auprès de la GIM.

² Elle doit remplir de manière cumulative les conditions suivantes:

- a) être genevoise ou titulaire d'un permis d'établissement ou de séjour valable depuis deux ans au moins;
- b) être assujettie à l'impôt dans le canton de Genève depuis deux ans au moins;
- c) ne pas bénéficier d'exonérations fiscales pour plus de la moitié du revenu familial.

³ Lorsque des circonstances exceptionnelles le justifient, la GIM peut déroger aux critères ci-dessus.

⁴ L'inscription du demandeur n'est effective que lorsqu'il a fourni tous les documents requis par la GIM et mentionnés sur le formulaire d'inscription.

Art. 5 Critères

¹ Selon les disponibilités, l'attribution d'un logement s'effectue notamment sur la base des critères suivants:

- a) relogement d'un locataire de la Ville pour cause de démolition ou de transformation importante de l'immeuble où il habite ou de résiliation de son bail donnée par le bailleur sans que le locataire soit en faute;
- b) logement actuel manifestement inadapté à la situation personnelle, familiale ou économique du demandeur;
- c) logement actuel insalubre;
- d) raisons médicales;
- e) durée d'inscription du demandeur auprès de la GIM.

² Afin de favoriser un taux d'occupation optimal, les échanges de logements entre locataires de la Ville de Genève sont encouragés par les mesures suivantes:

- a) octroi de dérogations temporaires au taux d'effort et au taux d'occupation appliqués;
- b) octroi de dérogations temporaires quant au montant du loyer proportionnel au revenu familial.

³ Une directive accessible au public définit plus en détail la procédure et les critères d'attribution des logements que la GIM doit appliquer. Cette directive est annexée au présent règlement.

Art. 6 Conditions

¹ Le logement attribué doit être le domicile principal du candidat et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.

² En règle générale, il ne peut être attribué de logement 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 lui permettrait d'y résider.

³ A la signature du bail ou au plus tard à l'entrée dans les locaux, le candidat fournira une copie attestant de la résiliation du contrat de bail pour le logement qu'il occupait jusqu'alors.

Art. 7 Taux d'occupation

¹ En règle générale, il est attribué un logement d'au maximum une pièce supérieure au nombre d'occupants lorsqu'il y a un couple. A défaut, il est attribué deux pièces de plus par rapport aux occupants. Pour les appartements présentant une demi-pièce, celle-ci n'est pas prise en compte.

² Est considéré comme un occupant du logement l'enfant en garde partagée, si la convention l'instituant a fait l'objet d'une ratification judiciaire ou administrative et que l'enfant est effectivement confié au locataire la moitié du temps, au moins.

³ Il peut être dérogé au taux d'occupation par l'attribution d'un logement comportant une pièce supplémentaire par rapport à la règle définie à l'alinéa 1 pour les familles monoparentales et lorsque le locataire bénéficie d'un droit de visite sur un ou plusieurs enfants, et l'exerce régulièrement.

Art. 8 Absence de recours

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

Section 2 *Loyer*

Art. 9 Calcul et adaptation

¹ Le loyer des logements à caractère social ne dépasse pas les montants suivants:

- 5000 francs par pièce pour les appartements de 1 à 2 pièces;
- 4800 francs par pièce pour les appartements de 3 pièces;
- 4600 francs par pièce pour les appartements de 4 pièces;
- 4400 francs par pièce pour les appartements de 5 pièces;
- 4200 francs par pièce pour les appartements de 6 pièces et plus.

² Le loyer libre est calculé en fonction des normes fixées par le titre huitième du Code des obligations (articles 253 et ss CO).

Section 3 Loyer proportionnel au revenu familial du locataire

Art. 10 Loyer proportionnel

¹ Le loyer proportionnel au revenu familial du locataire (ci-après «le loyer proportionnel») est calculé sur la base d'un taux de 20% par rapport à la somme des revenus bruts du locataire, déterminés à l'article 2, alinéa 4 du présent règlement.

² Au-delà d'un revenu familial annuel de:

- 50 000 francs pour un appartement de 1 à 2 pièces;
- 72 000 francs pour un appartement de 3 pièces;
- 92 000 francs pour un appartement de 4 pièces;
- 110 000 francs pour un appartement de 5 pièces;
- 126 000 francs pour un appartement de 6 pièces et plus;

le loyer proportionnel n'est plus admis.

Art. 11 Calcul du revenu familial

¹ Le revenu familial tel que défini à l'article 2, alinéa 5, est déterminé, une fois l'an, sur la base de la taxation ICC du dernier exercice, de la dernière déclaration ICC ou de tout autre document pertinent.

² Il est diminué de 2600 francs par charge de famille.

³ 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'activités mentionnés ci-dessus.

Cette mesure ne s'applique pas aux familles monoparentales.

Art. 12 Adaptation ou refus du loyer proportionnel

¹ En cas de sous-occupation, le loyer proportionnel est majoré en principe de:

- 25% si le locataire dispose d'une pièce excédentaire;
- 50% si le locataire dispose de plus d'une pièce excédentaire.

² Toute modification du revenu familial entraîne automatiquement, une fois l'an, une adaptation du loyer proportionnel.

³ Le loyer proportionnel n'est pas appliqué lorsque le titulaire du bail ou l'une des personnes faisant ménage commun avec lui ne remplit pas les conditions d'attribution d'un logement prévues par l'article 4, alinéas 2 et 6, ou lorsqu'il atteint le montant du loyer fixé à l'article 9, alinéa 1, du présent règlement.

⁴ Sauf cas de rigueur, le loyer proportionnel n'est également pas appliqué au locataire et à toutes les personnes faisant ménage commun avec lui, s'ils possèdent une fortune supérieur à 100 000 francs pour une personne seule ou 150 000 francs pour un couple.

⁵ Les articles 14, alinéa 3, et 21 sont réservés.

⁶ Le loyer proportionnel n'est pas appliqué au locataire qui refuse d'admettre que le présent règlement lui est applicable.

Art. 13 Montant du loyer proportionnel

Lorsque le calcul du loyer proportionnel a pour effet qu'il est supérieur au montant du loyer fixé à l'article 9, alinéa 1, du présent règlement, le locataire doit payer une surtaxe de 30% par rapport au loyer précité.

Art. 14 Obligation du locataire

¹ 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 chaque année sa dernière taxation ICC, sa dernière déclaration ICC et tout autre document pertinent.

² Toute modification du revenu familial ou du nombre d'occupants du logement doit être immédiatement annoncée à la GIM et justifiée par pièces.

³ L'absence des renseignements demandés au locataire dans les délais requis entraîne la suspension immédiate du loyer proportionnel appliqué et à la suite d'un premier rappel sa suppression. Le loyer est adapté au montant de celui fixé à l'article 9, alinéa 1, du présent règlement. Le bail est résilié pour sa prochaine échéance à la suite d'un deuxième rappel.

Art. 15 Procédure

¹ La GIM vérifie les indications fournies dans un délai de trente jours, dès réception de toutes les pièces réclamées. En principe, la modification du loyer proportionnel prend effet le premier jour du mois suivant l'expiration de ce délai.

Art. 16 Fin de l'application du loyer proportionnel

¹ Le loyer proportionnel n'est plus appliqué lorsque le titulaire du bail ou l'une des personnes faisant ménage commun avec lui ne remplit plus les conditions d'octroi prévues aux articles 10 à 12.

² Le rétablissement du loyer proportionnel s'effectue sans effet rétroactif, sous réserve de cas particuliers.

Art. 17 Sous-location

¹ Toute sous-location nécessite une autorisation préalable et écrite de la GIM, conformément à l'article 262 du Code des obligations.

² En cas de sous-location, le loyer proportionnel n'est pas appliqué.

Section 4 *Sous-location et résiliation*

Art. 18 Motifs de résiliation

¹ En sus des cas prévus aux articles 253 et suivants du Code des obligations, le bail à loyer peut être résilié pour son échéance:

- a) si le locataire, après avoir été mis en demeure de le faire, ne fournit pas les renseignements visés à l'article 14 du présent règlement;
- b) si les locaux loués sont sous-occupés et si le locataire a refusé une ou plusieurs offres de relogement;
- c) si les revenus et la fortune du locataire lui permettent d'assumer un loyer supérieur au loyer proportionnel en fonction du montant du loyer fixé à l'article 9, alinéa 1, du présent règlement;
- d) si le titulaire du bail ou l'une des personnes faisant ménage commun avec lui ne remplit plus les conditions d'attribution prévues à l'article 4, alinéa 2, lettre c), après avoir été mis en demeure de se conformer aux conditions précitées.

² Dans la mesure du possible, notamment en cas de sous-occupation, une proposition de relogement sera faite au locataire en place.

Section 5 *Dispositions diverses*

Art. 19 Répétition de l'indû

La Ville de Genève est en droit de réclamer au locataire la différence entre le loyer proportionnel et le loyer libre indiqué dans le bail dont il a bénéficié indûment durant les cinq dernières années.

Art. 20 Rapport annuel de la GIM

La GIM adresse un rapport annuel d'activités au Conseil administratif et au Conseil municipal, indiquant notamment le pourcentage des logements sociaux et la liste des dérogations accordées.

Art. 21

Le produit des surtaxes perçues en vertu de l'article 13 du présent règlement est affecté à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social pour contribuer au financement de la construction de logements sociaux.

Chapitre III Droit applicable (-)

Art. 22 Droit applicable aux logements sociaux

¹ Les logements sociaux sont soumis, à titre supplétif, aux dispositions du Code des obligations, en particulier de son titre huitième (bail à loyer).

² Les logements sociaux de la Ville de Genève sont, en particulier, régis par les articles 269 à 270e du Code des obligations.

Art. 23 Droit applicable aux logements libres

Les logements libres de la Ville de Genève sont exclusivement soumis au Code des obligations.

Chapitre IV Dispositions de procédure

Art. 24 Décisions

¹ Pour toutes les questions relatives à l'octroi, au retrait et au calcul du loyer proportionnel, la GIM rend une décision motivée et notifiée par courrier recommandé.

² L'absence de décision dans les délais fixés à l'article 15 est une décision négative au sens du présent article.

Art. 25 Réclamation

Les décisions rendues par la GIM concernant l'octroi ou le calcul ou la suppression du loyer proportionnel sont susceptibles de réclamation auprès du service dans les trente jours à compter de leur notification. La réclamation n'a pas d'effet suspensif.

Art. 26 Recours

Les décisions rendues sur réclamation sont susceptibles de recours devant le Tribunal administratif, en vertu des articles 56A et suivants de la loi sur l'organisation judiciaire, du 22 novembre 1941, et de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985. Le recours n'a pas d'effet suspensif.

Chapitre V Dispositions finales et transitoires

Art. 27 Disposition transitoire

¹ L'application du présent règlement à l'ensemble des contrats de bail en vigueur doit être réalisée dans un délai de trois ans.

² La GIM est compétente pour gérer les éventuels cas de rigueur.

Art. 28 Entrée en vigueur et abrogation

¹ Le présent règlement entre en vigueur le ...

² Il abroge dès cette date tous les règlements et normes antérieurs.