

21 janvier 2010

Rapport de la commission du logement chargée d'examiner le projet d'arrêté du 13 mai 2009 de M^{mes} Marie-France Spielmann, Ariane Arlotti, Hélène Ecuyer, Maria Casares, Charlotte Meierhofer, Salika Wenger, MM. Pierre Rumo et Christian Zaugg: «Introduction de nouvelles dispositions transitoires au règlement fixant les conditions de location des logements sociaux de la Ville de Genève».

Rapport de M^{me} Anne Moratti Jung.

La commission s'est réunie les lundis 14 septembre et 5 octobre 2009, sous la présidence de M. Pierre Rumo. Les notes de séance ont été prises par M^{me} Ariane Pollet, que la rapporteuse remercie de son excellent travail.

Rappel du projet d'arrêté

Considérant:

- le règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève adopté par le Conseil municipal le 18 février 2009 (entré en vigueur le 8 avril 2009);
- que les multiples inquiétudes soulevées par la future mise en application des nouvelles dispositions de ce règlement vont mettre certains locataires de la Gérance immobilière municipale dans une situation difficile, notamment les personnes âgées qui ont vu le taux d'occupation de leur logement se modifier en raison d'un décès ou de départ,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

sur proposition de huit de ses membres,

arrête:

Article unique. – Le règlement LC 21 531 fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève est complété à son article 17 par les nouvelles lettres l) et m):

«l) Toute modification des conditions locatives applicables à un locataire bénéficiaire d'une rente AVS ou AI ou domicilié durant vingt ans au moins, dans

le même logement de la Ville de Genève, doit être adaptée en fonction de son âge et de sa situation personnelle, notamment sur le plan familial et financier.

»m) L'avenant au bail à loyer envoyé aux locataires de la Gérance immobilière municipale, visant à les faire passer dans le nouveau règlement du 18 février 2009, ne saurait engager les locataires sur des modifications ultérieures du règlement actuel.»

Note de la rapporteuse

Seul l'article 17 du règlement est concerné par ce projet d'arrêté, mais la problématique concerne les articles 15 et 17. Vous trouverez ces articles à la fin de ce rapport.

Séance du 14 septembre 2009

Audition de M^{me} Salika Wenger, auteure du projet

M^{me} Wenger explique qu'en dépit de toutes les précautions prises lors du travail en commission sur le nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève (PR-626), il est vite devenu évident qu'il fallait améliorer l'article 17, vu l'inquiétude qu'a provoqué le courrier annonçant les modifications liées au nouveau règlement.

En effet, le nouveau règlement prévoit que, en cas de sous-occupation ou de sous-location, le bail peut être résilié. Or il est plus que délicat pour des personnes âgées, vivant depuis plus de vingt ans dans un appartement, de quitter leurs logements.

Les modifications proposées permettront de traiter chaque cas, selon les circonstances, en fonction de l'âge de la personne, du temps passé dans l'appartement et de sa situation personnelle, notamment sur le plan familial et financier. M^{me} Wenger ne doute pas des bonnes intentions de M^{me} Salerno, mais les courants politiques changent et d'autres magistrat-e-s pourraient avoir moins de doigté lors de l'application de ce règlement.

Elle trouve que la communication faite par la magistrate n'était pas appropriée et qu'elle a provoqué beaucoup d'inquiétudes. Elle relève que le contrat stipulait de signer pour d'éventuelles modifications ultérieures. Sans doute que la magistrate pensait, ce faisant, laisser un peu de latitude, au cas où il faudrait corriger la mauvaise rédaction de certains points. Sauf que les locataires étaient contraints de signer au préalable, avant même que le règlement ne soit fixé. Il aurait fallu être un peu plus subtil et donner plus d'humanité à ce règlement très rigoureux.

Plusieurs questions sont posées par les commissaires. Est-ce que l'ajout à l'alinéa 17 va réellement changer l'application du règlement, sachant que l'article 17 est un article provisoire initialement inclus dans le règlement pour pallier à l'impossibilité provisoire d'utiliser le revenu déterminant unifié (RDU) pour fixer les loyers?

M^{me} Wenger pense que la prise en compte des cas personnels et la spécification d'une possibilité de gestion au cas par cas rassurent la population. Ces alinéas marquent de manière écrite qu'une adaptation sera possible selon les situations.

Un commissaire démocrate-chrétien pense que l'alinéa l) englobe trop de choses et que, de ce fait, tend à annuler tout le contenu du règlement proposé. Ne serait-il pas pertinent de mieux cibler la population concernée, à savoir les personnes à l'AVS?

M^{me} Wenger insiste sur la nécessité de prendre en compte une large population de locataires. Il y a d'autres problèmes à résoudre: difficultés familiales, économiques, etc.

Une commissaire explique qu'elle n'a pas eu l'occasion de lire la lettre incriminée (ce qui est le cas pour beaucoup des commissaires présents) et que, pour mieux comprendre où se situe le problème, il lui serait utile d'en avoir une copie. Par ailleurs, elle craint que les modifications demandées ne simplifient pas les choses, bien au contraire.

Selon M^{me} Wenger, l'alinéa l) est proposé afin d'éviter que les modifications politiques engendrées par les changements de magistrat-e-s n'influencent la portée de ce règlement.

Une commissaire d'A gauche toute! ne comprend pas les craintes de M^{me} Wenger sur le plan financier, les loyers étant fixés selon les revenus dans le nouveau règlement.

M^{me} Wenger dit qu'elle n'a personnellement pas de craintes et qu'il s'agit simplement de rassurer certaines personnes très inquiètes.

Une commissaire Verte demande pourquoi cet article figure dans les dispositions transitoires, qui sont liées au RDU.

M^{me} Wenger pense que les appartements se vident de manière naturelle, ce qui teinte l'alinéa d'un aspect transitoire. Le RDU est l'Arlésienne, c'est une hypothèse et donc M^{me} Wenger propose de ne pas faire d'hypothèse sur des hypothèses.

La même commissaire se demande à quoi sert l'alinéa m).

M^{me} Wenger est surprise que cet alinéa fasse l'objet de la présentation. Elle précise que cet alinéa m) doit être réécrit, il ne veut rien dire en l'état, car il est

très mal rédigé. Elle ne le défendra donc pas. Il ne faut pas le prendre en compte, car il n'est pas conforme au droit. On ne peut pas signer un contrat qui inclut des modifications ultérieures.

Une commissaire de l'Union démocratique du centre est étonnée que, après des années de travail sur le nouveau règlement et un consensus obtenu par une majorité de la commission du logement, A gauche toute! veuille remettre tout en question à cause d'une lettre écrite par la magistrate et qui n'aurait pas été assez délicatement rédigée selon A gauche toute!.

Audition de M^{me} Sandrine Salerno, conseillère administrative chargée du département des finances et du logement, de M. Philippe Aegerter, directeur du département, et de M^{me} Kostadinov

M^{me} Salerno prévient que, si ces modifications sont acceptées, il faudra refaire tout le travail de communication auprès de la population, ce qui engendrera une importante charge de travail et qui risquera de provoquer de nouvelles craintes au sein de la population. Si, sur le fond, la proposition est très pertinente, sur la forme par contre elle pose problème. En effet, il ne s'agit pas de modifications d'ordre du détail, ce qui va venir compliquer l'application du règlement. En outre, cette disposition laisse une marge de manœuvre importante à l'administration, ce que voulait justement éviter A gauche toute! avec cette modification.

De plus, le volet social de la Gérance immobilière municipale (GIM) a été repourvu par M^{me} Carmona Fischer, ancienne responsable du secteur juridique de Caritas, qui connaît donc très bien la thématique de la précarité ainsi que les diverses problématiques sociales. Par ailleurs, elle sait appréhender les subtilités des textes de loi et discuter avec de multiples intervenants.

En ce qui concerne les critiques sur la lettre, il est toujours possible de mieux faire, mais les instructions qu'elle a données allaient dans le sens de rassurer les locataires. En effet, la méthode généralement utilisée est d'envoyer de manière unilatérale une modification du bail. Ensuite, ceux qui veulent faire valoir leurs droits vont en commission de conciliation. Par ailleurs, le bailleur peut toujours se laisser la possibilité de modifier certains points sans modifier tout le règlement.

M^{me} Kostadinov précise que le processus du Code des obligations a été respecté. Dans le cas d'une lettre personnalisée, elle est ensuite systématiquement fiscalisée. Les 2000 lettres ont été envoyées avec des notices explicatives et des exemples simples. Parallèlement, une *hot line* a été mise en place pour répondre aux questions générales et globales. Le cas par cas ne peut être traité que sur la base de documents précis.

Cette ligne servait à rassurer les habitants. Ce courrier a été envoyé le 18 mai avec un délai de réponse au 29 mai. Ce délai peut sembler court, mais il a été

raccourci par des problèmes liés à la Poste. Des personnes ont reçu le courrier le 29 ou le 30 mai. Un courrier de rappel a été envoyé laissant un délai de trois semaines. Malgré l'affrètement en courrier A, les lettres ont mis une semaine pour arriver à destination. Concernant les appels sur la *hot line*, on en compte 283, soit environ 10% de la population concernée.

Au niveau de l'application du règlement, les personnes âgées qui pourraient décompter une augmentation de loyer peuvent déroger au taux d'effort. Ainsi, les personnes qui touchent des prestations complémentaires, du type AI, Hospice général, etc., la GIM peut déroger en appliquant le taux d'effort. S'il devait y avoir des augmentations de loyers, certains organismes doivent être réactifs et réadapter leurs prestations.

Aujourd'hui, sur les 2000 courriers envoyés, 93% des avenants ont été signés, ce qui signifie que le règlement 2009 est largement accepté. Les autres n'ont pas contesté, ils n'ont simplement pas répondu. Un courrier recommandé leur a donc été envoyé, ils sont 130 et personne n'a encore contesté, ils ont d'ailleurs un délai de trente jours pour le faire. Les augmentations de loyers seront proportionnelles à la situation des locataires et appliquées selon les situations personnelles.

M. Aegerter précise que la commission de conciliation a changé de dynamique. Les gérants assurent l'hétérogénéité dans les immeubles. Elle attribue cinq à six logements par semaine, ce qui est peu sur un parc de plusieurs milliers d'appartements. Il y a donc peu de rotation, à cause de la stabilité de la population vivant dans ces immeubles.

Questions

Plusieurs commissaires demandent à pouvoir recevoir une copie de la lettre incriminée, afin de se faire une idée.

Une commissaire socialiste pense qu'il s'agit plus d'un problème de communication que d'un problème avec le règlement lui-même.

Une commissaire Verte demande si, juridiquement, le fait d'insérer des modifications à l'article 17 concernant les dispositions transitoires est possible. En effet, l'article 17 est une définition du revenu familial déterminant pour la fixation du loyer en l'absence du RDU. Elle s'interroge sur la validité d'une telle insertion, alors que les modifications demandées concernent les conditions de résiliation du bail.

Des commissaires demandent:

- s'il y a eu des baisses de loyer depuis l'entrée en vigueur du règlement;
- quel est le taux de sous-occupation aujourd'hui à la GIM;

- si on propose des aides aux personnes âgées qui acceptent de faire une rocade d'appartement.

M^{me} Salerno répond qu'en cas de rocade les aides au déménagement sont dirigées par le Service social de la Ville et ce service fonctionne très bien.

En ce qui concerne les chiffres des hausses et des baisses éventuelles de loyer, ils ne sont pas encore significatifs, car le règlement vient d'être appliqué. Dans trois ou six mois, les chiffres seront plus tangibles en matière d'aide personnalisée au loyer.

La lettre incriminée sera fournie.

Sur le caractère transitoire de l'article 17, il faudra vérifier avec des juristes, la réponse sera fournie par écrit.

Une commissaire A gauche toute! demande si les personnes qui ont des réticences pour envoyer des informations sont celles qui n'ont pas rendu de comptes jusqu'à présent.

Du point de vue juridique, est-ce que ces personnes risquent de poser plus de problèmes?

M^{me} Salerno répond que ces personnes auront un positionnement socioéconomique et des réseaux qui leur permettront de ne pas subir l'entrée en vigueur du nouveau règlement, puisque le droit de réglementer est toujours possible. Les demandes de renseignements auprès des locataires servent de recensement, les résultats permettront de voir où se situent ces gens, s'ils sont dans une zone d'ombre.

Une commissaire radical demande quand s'achèvera la récolte des informations pour la base de données.

M^{me} Salerno dit qu'une année semble un délai raisonnable pour que tous les locataires aient répondu.

Un commissaire demande si l'on peut changer le règlement unilatéralement.

M^{me} Salerno répond que l'administration change le contrat de bail à loyer, qui peut ensuite être contesté dans les trente jours. Elle rappelle que l'administration aurait pu agir de cette manière, afin de se faciliter la tâche, mais que la salve de critiques aurait sans doute été proportionnelle à la facilité.

Un commissaire s'interroge sur le Service des prestations complémentaires.

M^{me} Kostadinov explique que ces prestations s'élève à 13 500 francs pour une personne seule et à 15 000 francs pour un couple. Désormais, l'Etat subventionne ces personnes.

Une commissaire demande s'il y a une souplesse dans l'application du taux d'effort lors de situations sociales difficiles, personnes toxico-dépendantes par exemple, ou quand l'employeur ne veut ou ne peut pas accéder à la demande de la Ville.

M^{me} Salerno rappelle que toutes ces personnes polytoxicomanes sont à l'AI. Pour les autres, il faut examiner les situations au cas par cas, sans tomber dans l'arbitraire. Dans d'autres cas encore, il faut des attestations d'employeur.

Un commissaire démocrate-chrétien déclare qu'au terme de cette audition il est satisfait de l'approche de l'administration auprès de la population. Il avait été alerté par la polémique sur l'application du nouveau règlement de la GIM, à la suite du courrier du 6 avril dernier. Aujourd'hui, s'il comprend la peur que cette lettre a provoquée chez de nombreux locataires, il est néanmoins fier de voir que la Ville s'engage auprès de la population qui en a besoin.

Séance du 5 octobre 2009

Le président ouvre la discussion en notant que les documents de M^{me} Salerno ne sont pas arrivés (la lettre, du 18 mai dernier, envoyée aux locataires de la GIM ainsi que les réponses aux questions des commissaires).

Une commissaire d'A gauche toute! propose l'audition de l'Avivo et de M^e Lachat.

Une majorité de la commission va dans le sens de finir les travaux sur ce projet d'arrêté, estimant avoir assez d'éléments pour passer au vote.

Le président met au vote les propositions d'auditions.

L'audition de l'Avivo est refusée par l'ensemble des commissaires présents, à l'exception des deux commissaires d'A gauche toute!.

L'audition de M. Lachat est refusée par l'ensemble des commissaires présents, à l'exception des deux commissaires d'A gauche toute!.

Le président propose de changer l'ordre du jour et de voter sur le projet d'arrêté PA-98. Cette proposition est acceptée.

Le président met au vote le projet d'arrêté PA-98. Le projet d'arrêté est refusé par 8 non (2 UDC, 2 S, 1 R, 2 V^e, 1 L) contre 1 oui (AGT) et 1 abstention (AGT).

Annexes: articles 15, 16, 17 du règlement de la GIM, courriers de la GIM

Chapitre V Résiliation du bail

Art. 15 Résiliation du bail

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.

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.

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

¹ Le présent règlement entre en vigueur immédiatement au terme du délai référendaire.

² 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^e 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.

DÉPARTEMENT DES FINANCES
ET DU LOGEMENT

LA CONSEILLÈRE ADMINISTRATIVE

VILLE DE
GENÈVE

Commission du logement

Monsieur
Pierre Rumo
Président
Rue de la Croix-Rouge 4
1211 GENEVE 3

Genève, le 2 octobre 2009

Objet PA-98 « Introduction de nouvelles dispositions transitoires au règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève »

Sandrine Salerno Monsieur le Président,

022 418 22 33
sandrine.salerno@ville-ge.ch

Votre commission m'a auditionnée en date du 14 septembre 2009 sur le projet d'arrêté 98 traitant du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social (ci-après Règlement). Conformément à votre demande, je vous apporte la réponse aux questions suivantes :

- ♦ La Commission peut-elle avoir une copie des courriers envoyés aux locataires au bénéfice d'une aide personnalisée leur proposant d'adhérer au nouveau règlement par la signature d'un avenant ?

La copie du courrier du 18 mai 2009 et de son rappel du 8 juin 2009 sont annexés à la présente. Pour mémoire, ces deux lettres ont été envoyées en courrier prioritaire A. Je tiens à souligner qu'il n'est pas de la responsabilité de la Gérance Immobilière municipale (GIM) d'assumer les éventuels retards de la Poste dans la distribution du courrier le lendemain.

- ♦ Les amendements l) et m) sont-ils à intégrer à l'article 17 « Dispositions transitoires » ?

Pour vous apporter la réponse à cette question, j'ai sollicité l'avis de Maître Lachat, spécialiste du droit du bail et expert nommé par votre commission lors de l'étude du Règlement.

S'agissant de la :

Lettre l) « Toute modification des conditions locatives applicables à un locataire bénéficiaire d'une rente AVS ou AI ou domicilié durant vingt ans au moins, dans le même logement de la Ville de Genève, doit être adaptée en fonction de son âge et de sa situation personnelle, notamment sur le plan familial et financier. »

La lettre l) peut effectivement être intégrée à l'article 17 du Règlement. Comme il s'agit d'une condition de fond, il faudrait l'intégrer après la lettre h) pour respecter l'ordre logique. En effet, les lettres actuelles de i) à k) concernent la procédure de fixation du loyer et de notification. A noter que si les auteur-e-s du PA-98 entendent donner un caractère permanent à la proposition l), elle devrait également être intégrée à l'article 10.

RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE 5
CASE POSTALE, CH-1211 GENÈVE 3
T +41(0)22 418 22 33
F +41(0)22 418 22 51

www.ville-ge.ch
www.geneva-city.ch
TPG BUS 36 (ARRÊT HÔTEL-DE-VILLE)

PAPIER ÉCOLOGIQUE, 100% RECYCLÉ

Je tiens à rappeler que la proposition d'introduire cette lettre dans le Règlement donne un immense pouvoir d'appréciation à la GIM et déroge aux normes de fixation du loyer telles que le taux d'effort. A mon sens, elle n'est pas souhaitable et n'assure pas l'égalité de traitement des locataires de la GIM.

Lettre m) « L'avenant au bail à loyer envoyé aux locataires de la Gérance immobilière municipale, visant à les faire passer dans le nouveau règlement du 18 février 2009, ne saurait engager les locataires sur des modifications ultérieures du règlement actuel. »

La lettre m) n'a pas sa place dans le Règlement étant donné qu'elle se réfère à un courrier de la GIM.

Je tiens à rappeler, comme je l'ai déjà fait à plusieurs reprises, que la réserve figurant sur l'avenant liée aux modifications ultérieures du Règlement, n'engage pas les locataires sur des modifications de fond du Règlement qui pourraient changer le contenu de leur bail à loyer (telles que le taux d'effort, le taux d'occupation, etc.).

Pour terminer, je tiens à préciser une nouvelle fois qu'introduire aujourd'hui une modification dans le Règlement n'est pas adéquat. En effet, ceci amènerait un surcroît de travail administratif conséquent à la GIM et annihilerait tous les travaux importants déjà entamés dans la mise en œuvre de ce nouveau règlement.

Demeurant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.



Sandrine Salerno

Annexes mentionnées

**Lettre aux locataires bénéficiant d'une aide
personnalisée**

**TITULAIRES BAIL / SIGNATAIRES DE
L'AVENANT**

Genève, le 18 mai 2009

Concerne : **mêmes éléments que l'objet de l'avenant + Loc.XXXXX**

Madame/Monsieur,

Dans sa séance du 18 février 2009, le Conseil municipal a adopté un nouveau règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève entré en vigueur le 8 avril 2009.

En annexe, vous trouverez le texte de ce règlement accompagné d'une notice explicative.

En principe, votre loyer est désormais fonction de vos revenus. Il est tenu compte du taux d'occupation du logement et du taux d'activité professionnelle. De manière générale, tant que vos revenus ne se modifient pas, vous ne devriez pas vous acquitter d'un montant sensiblement différent de celui que vous payez actuellement.

Comme vous le constaterez à la lecture du nouveau règlement, la notion d'aide personnalisée n'existe plus. Pour ce qui vous concerne, cela présente l'avantage que les prestations dont vous bénéficiez de la part de la Ville de Genève ne sont pas soumises à l'impôt.

Par conséquent, nous vous adressons ci-joint deux exemplaires d'un avenant à votre bail se référant au nouveau règlement d'ores et déjà signés par la Ville de Genève. En les signant, vous adhérez au nouveau règlement. Nous attirons votre attention sur le fait que tant que vous ne nous aurez pas retourné un exemplaire de l'avenant, dûment signé, le nouveau règlement ne vous sera pas applicable. Nous serons alors tenus d'établir une attestation des aides personnalisées qui vous ont été octroyées et vous devrez les déclarer à l'Administration fiscale cantonale, cela aussi longtemps que vous continuerez de les percevoir en vertu de l'ancien règlement.

Il est donc dans votre intérêt de nous retourner au plus tard **d'ici au 29 mai 2009** l'un des deux exemplaires de l'avenant, dûment contresigné, l'autre exemplaire vous étant destiné. A sa réception, nous traiterons votre dossier pour procéder au calcul de votre loyer conformément au nouveau règlement.

La Gérance immobilière municipale demeure à votre disposition pour toute précision souhaitée. A cette fin, une hotline a été mise en place et vous pouvez vous adresser par téléphone au 022.418.23.50 ou au 022.418.20.50 du lundi au vendredi de 9h à 13h.

Nous vous prions d'agréer, **Madame/Monsieur**, nos salutations distinguées.

Philippe Aegerter
Direction de la Gérance immobilière municipale

Annexes :

- Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009 entré en vigueur le 8 avril 2009
- Notice explicative
- Avenant à votre bail signé par la Ville de Genève (2 exemplaires)

	Loc. XXXXX	
V I L L E D E G E N E V E	D É P A R T E M E N T D E S F I N A N C E S E T D U L O G E M E N T	G É R A N C E I M M O B I L I È R E M U N I C I P A L E

AVENANT au BAIL A LOYER

conclu entre

Bailleresse : VILLE DE GENEVE – Gérance immobilière municipale, propriétaire----

Locataire-s : Madame
Monsieur

Objet de la location : Logement de X pièces – No étage – Adresse - 12XX à Genève----

Les parties conviennent que dès la signature du présent avenant, leurs relations contractuelles sont régies par les dispositions du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève du 18 février 2009, entré en vigueur le 8 avril 2009, à l'exclusion de tout autre règlement municipal antérieur. De plus, elles admettent que les éventuelles modifications ultérieures du règlement du 18 février 2009 s'appliqueront à leur relation contractuelle.

Le/la/les locataire-s déclare-nt avoir reçu un exemplaire dudit règlement et en avoir pris connaissance.

Pour le surplus, la relation contractuelle demeure régie par le dernier bail en vigueur et ses avenants éventuels, ainsi que par le Code fédéral des obligations (notamment les articles 253ss).

Fait à Genève en deux exemplaires, le 18 mai 2009

Locataire-s :	Bailleresse : Ville de Genève Gérance immobilière municipale
---------------	--

Madame.....

Monsieur

**RAPPEL - Lettre aux locataires bénéficiant
d'une aide personnalisée**

**TITULAIRES BAIL / SIGNATAIRES DE
L'AVENANT**

Genève, le 8 juin 2009

Concerne : mêmes éléments que l'objet de l'avenant + Loc.XXXXX

Madame/Monsieur,

En date du 18 mai 2009, nous vous avons fait parvenir un courrier accompagné du Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social de la Ville de Genève, entré en vigueur le 8 avril 2009, ainsi que deux exemplaires d'un avenant à votre bail d'ores et déjà signés par la Ville de Genève se référant à ce nouveau règlement.

A ce jour, nous n'avons toujours pas reçu en retour un des deux exemplaires de l'avenant dûment contresigné de votre part. Nous vous rappelons que tant que vous ne nous aurez pas retourné un exemplaire de l'avenant, dûment signé, le nouveau règlement ne vous sera pas applicable. Nous serons alors tenus d'établir une attestation des aides personnalisées qui vous ont été octroyées et vous devrez les déclarer à l'Administration fiscale cantonale, cela aussi longtemps que vous continuerez de les percevoir en vertu de l'ancien règlement.

Dès lors, nous vous prions de bien vouloir nous retourner un des deux exemplaires de l'avenant dûment contresigné **d'ici au 22 juin 2009**. Cet ultime délai passé, nous vous informons d'ores et déjà que nous vous notifierons une modification unilatérale de votre bail, pour son échéance, afin de vous faire adhérer au nouveau règlement.

Si notre courrier devait s'être croisé avec votre réponse, nous vous prions de bien vouloir ne pas tenir compte de la présente.

Nous vous prions d'agréer, **Madame/Monsieur**, nos salutations distinguées.

Philippe Aegerter
Direction de la Gérance immobilière municipale