



**Règlement fixant les conditions d'attribution des logements  
et d'octroi d'une aide personnalisée dans les immeubles  
locatifs communaux**

**L 02 533**



*du 16 octobre 2023*

(Entrée en vigueur le 16 janvier 2024 )

**Art. 1 But**

<sup>1</sup> Le présent règlement fixe :

- a) Les conditions de conclusion du contrat de bail.
- b) Les principes de détermination des loyers et des taux d'effort applicables.
- c) Les conditions d'octroi d'une allocation personnalisée de logement.

<sup>2</sup> Sous réserve des instructions de la Commune, les mandataires chargés de la gérance des immeubles doivent observer les dispositions du présent règlement.

<sup>3</sup> La commune est autorisée à collecter et à traiter des données personnelles non sensibles ou des données personnelles sensibles aux fins d'accomplir les tâches régies par le présent règlement. La collecte et le traitement des données sont effectués conformément au Règlement communal sur la protection des données.

**Art. 2 Compétences**

Dans le présent règlement, les termes ci-après ont la signification suivante :

- a) Revenu déterminant : par revenu déterminant, il faut entendre la somme des ressources du titulaire du bail, additionnées à celles des personnes faisant ménage commun avec lui, dont à déduire une somme de 2 600 F par charge de famille, augmentée de 300 F pour les charges de famille supplémentaires.
- b) Taux d'effort : le taux d'effort est le pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au loyer.

**Art. 3 Annonce d'un logement vacant**

Le logement vacant est annoncé publiquement par la mairie, en indiquant le délai impératif d'inscription pour autant que le bien n'intéresse aucun candidat éligible figurant sur la liste d'attente.

Suite de quoi il est demandé à la régie en charge du bien d'ouvrir publiquement la recherche d'un locataire.

**Art. 4 Demande de location**

<sup>1</sup> Les personnes qui désirent louer un logement doivent s'inscrire auprès de la mairie.

<sup>2</sup> Les inscriptions permanentes doivent être renouvelées chaque année.

#### **Art. 5 Critère d'appréciation et d'attribution**

<sup>1</sup> L'attribution d'un appartement par la mairie s'effectue sur la base des critères suivants pour l'ensemble du parc immobilier locatif à l'exception de l'appartement d'urgence et les studios dans l'immeuble Le Léman.

<sup>2</sup> Les appartements situés en rez de chaussée au sein d'immeubles ne disposant pas d'ascenseurs sont destinés en priorité aux personnes à mobilité réduite et aux personnes de plus de 65 ans.

<sup>3</sup> A titre exceptionnel, l'Exécutif est le seul compétent pour prendre toute disposition non prévue dans la présente directive. Le caractère exceptionnel devra être précisé dans le procès-verbal de l'Exécutif.

### **Liens du candidat avec la Commune**

<b>Candidat dont les parents étaient domiciliés à Anières au moment de sa naissance</b>	<b>Candidat ayant une activité bénévole sur la Commune (membre du comité d'une société communale), y compris pompiers et anciens pompiers, ainsi qu'élus et anciens élus</b>	<b>Candidat ayant une activité professionnelle sur la Commune</b>
<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

### **Autres critères d'appartenance (un seul choix possible)**

<b>Enfant de la Commune ou « ancien » de la Commune : ayant passé au moins 5 ans à Anières entre l'âge de 6 ans et 18 ans ou ayant vécu au minimum 10 ans dans la Commune</b>	<b>Domicilié sur la Commune depuis au moins deux ans à la date de la demande de logement</b>	
<b>8</b>	<b>4</b>	

### **Situation particulière du candidat (un seul choix possible)**

<b>En situation d'urgence ou de précarité sociale avérée (sur la base d'un préavis de l'Exécutif)</b>	<b>En instance de divorce ou de séparation alors que vivant sous un même toit avec le conjoint, ou en situation de monoparentalité, et avec un ou plusieurs enfants mineurs à charge, naissance</b>	<b>En instance de divorce ou de séparation alors que vivant sous un même toit avec le conjoint, ou en situation de monoparentalité, et avec un ou plusieurs enfants entre 18 et 25 ans à charge</b>
<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

### **Logement actuellement occupé par le requérant (un seul choix possible)**

<b>Le requérant libère son logement et ce</b>	<b>Le requérant libère son logement et ce</b>	<b>Le requérant libère son logement et ce</b>
---	---	---

logement est propriété de la commune, dont le nombre de chambres à coucher est supérieur au nombre d'occupants (1 couple=1 occupant, enfant dès 25 ans=0 occupant)	logement est propriété de la commune, dont le nombre de chambres à coucher est égal au nombre d'occupants (1 couple=1 occupant, enfant dès 25 ans=0 occupant)	logement est propriété de la commune, dont le nombre de chambres à coucher est inférieur au nombre d'occupants (1 couple=1 occupant, enfant dès 25 ans=0 occupant)
6	4	3

#### **Ancienneté de la demande**

<sup>4</sup> En cas d'égalité de points, les candidats sont contactés par ordre d'ancienneté.

#### **Conflit d'intérêt**

<sup>5</sup> En cas de conflit d'intérêt de l'un ou de plusieurs de ses membres, l'Exécutif de la Commune délègue la décision d'attribution à la commission municipale compétente.

#### **Art. 6 Contrat de bail**

Le contrat de bail fait référence au présent règlement.

#### **Art. 7 Occupation normale**

<sup>1</sup> Lors de la conclusion et pendant toute la durée du bail, le logement doit être occupé au minimum par un nombre de personnes inférieur d'une unité au nombre de pièces qu'il comporte lorsque l'appartement est occupé par un couple ou de deux unités lorsque l'appartement n'est pas occupé par un couple (co-location).

<sup>2</sup> Le nombre de personnes occupant le logement ne doit pas excéder le nombre de pièces du logement.

<sup>3</sup> La sous-occupation du logement ne peut durer plus de 12 mois. Passé ce délai l'allocation personnalisée de logement est supprimée.

<sup>4</sup> Le logement doit en tout temps être le domicile principal du locataire et de toutes les personnes faisant ménage commun avec lui.

<sup>5</sup> Des dérogations aux alinéas 1 à 3 peuvent être appliquées dans les cas suivants :

- a) Famille monoparentale.
- b) Divorce conduisant à une garde alternative des enfants : la sous-occupation est admise pour autant que le taux de garde au parent concerné soit d'au moins 40% et que le jugement définissant le taux figure dans le dossier de candidature.
- c) Divorce ou décès, pour autant que le locataire et la mairie n'aient pas trouvé un logement de substitution.

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

<sup>1</sup> Le locataire ne peut sous-louer tout ou partie du logement qu'avec le consentement écrit et préalable de la Commune, aux conditions fixées à l'article 262 du Code des Obligations.

Dans le cas d'une sous-location, l'octroi et le calcul de l'aide personnalisée sont réexaminés.

#### **Art. 9 Fixation du loyer**

<sup>1</sup> Conformément aux dispositions légales en la matière, le loyer est calculé de façon à couvrir les charges et à obtenir un rendement équitable de l'immeuble.

<sup>2</sup> Les charges (chauffage, eau chaude, téléseu) ne sont pas comprises dans le loyer dû par le locataire.

## **Art. 10 Résiliation**

Outre les cas de résiliation des contrats de bail prévus par les dispositions légales en la matière, la Commune peut décider de résilier le bail en cas d'inobservation des dispositions fixées par l'article 7 du présent règlement.

## **Art. 11 Allocation personnalisée de logement**

<sup>1</sup> L'Exécutif détermine les immeubles communaux éligibles à une allocation personnalisée.

<sup>2</sup> En fonction du taux d'effort effectif, le locataire peut solliciter de la Commune l'octroi d'une allocation personnalisée de logement.

<sup>3</sup> L'allocation personnalisée permet d'adapter le montant versé par le locataire en tenant compte du revenu déterminant (voir exemple en annexe 1). Ce montant déduit du loyer dû a pour effet de ramener le taux d'effort à :

a) Pour les baux contractés en application du règlement du 17 septembre 1996 et jusqu'à une modification du taux d'effort

- 12 % jusqu'à Fr. 30'000.-- de revenu familial
- 13 % de Fr. 30'001.-- à Fr. 40'000.--
- 14 % de Fr. 40'001.-- à Fr. 50'000.--
- 15 % de Fr. 50'001.-- à Fr. 60'000.--
- 16 % de Fr. 60'001.-- à Fr. 70'000.--
- 17 % de Fr. 70'001.-- à Fr. 80'000.--
- 18 % de Fr. 80'001.-- à Fr. 90'000.--
- 19 % de Fr. 90'001.-- à Fr. 100'000.--
- 20 % de Fr. 100'001.-- à Fr. 110'000.--
- 21 % de Fr. 110'001.-- à Fr. 120'000.--
- 22 % de Fr. 120'001.-- à Fr. 130'000.--
- 23 % de Fr. 130'001.-- à Fr. 140'000.--
- 24 % de Fr. 140'001.-- à Fr. 150'000.--
- 25 % de Fr. 150'001.-- à Fr. 160'000.--

b) Pour tout nouveau bail ou après toute modification du taux d'effort, la progression prévue à la lettre a) devient progressive par paliers de 0,1 % (par exemple : 13 % de 30'001.-- à 31'000.--, 13,1 % de 31'001 à 32'000.--, etc.).

<sup>3</sup> Le revenu est majoré de 1/15 de la fortune déterminante. Celle-ci se calcule après déduction forfaitaire de Fr. 400'000.-- de la fortune nette.

<sup>4</sup> *Au-dessus de Fr. 160'000.-- l'allocation personnalisée n'est plus accordée.*

<sup>5</sup> Le taux d'effort est majoré dans les cas suivants :

- a) de 2 points de pourcentage en cas de sous-occupation du logement d'une unité (hormis les cas visés par l'article 7, alinéa 4, du présent règlement) ;
- b) de 4 points de pourcentage en cas de sous-occupation du logement de deux unités (hormis les cas visés par l'article 7, alinéa 4, du présent règlement).
- c) De 6 points de pourcentage en cas de sous-occupation du logement de trois unités et plus (hormis les cas visés par l'article 7, alinéa 4, du présent règlement).

<sup>5</sup> L'allocation personnalisée de logement ne peut jamais dépasser l'équivalent de 50 % du loyer dû.

<sup>6</sup> La Commune verse l'allocation de logement au mandataire chargé de la gérance des immeubles.

<sup>7</sup> L'allocation personnalisée de logement doit être déclarée aux autorités fiscales par le locataire.

#### **Art. 12 Engagement de renseigner**

<sup>1</sup> Les personnes qui sollicitent l'aide personnalisée doivent s'engager pour toute la durée du bail, de ses renouvellements ou prolongations, à communiquer à la mairie et à l'autoriser d'obtenir tout renseignement sur :

- a) le nombre d'occupants du logement et la situation de famille du locataire ;
- b) le revenu familial annuel obtenu par l'ensemble des occupants du logement ;
- c) tout autre élément pertinent, notamment fortune, que la Commune jugerait utile de posséder.

<sup>2</sup> La mairie garantit la confidentialité des informations en sa possession. Elle peut les transmettre au mandataire chargé de la gérance des immeubles, qui les traitera confidentiellement également.

#### **Art. 13 Procédure**

<sup>1</sup> La demande d'allocation personnalisée doit être déposée au secrétariat de la mairie accompagnée de tous les justificatifs nécessaires.

<sup>2</sup> L'allocataire doit avertir sans délai la Commune de tout changement significatif dans sa situation ou dans celle des autres occupants du logement propre à changer le montant de l'allocation de logement.

<sup>3</sup> La Commune se réserve le droit de contrôler en tout temps la situation du locataire.

<sup>4</sup> L'adaptation ou la suppression de l'allocation de logement intervient dans les trois mois suivant la modification de l'un des éléments qui la justifie.

<sup>5</sup> L'allocataire qui aurait tenté d'éluder les présentes dispositions ou qui les aura éludées pourra être poursuivi. Il perdra son droit à l'allocation dès la constatation de l'infraction et pourra être recherché pour ce qu'il a reçu en trop.

#### **Art. 14 Renvoi aux autres règles**

Demeurent réservées les dispositions légales de la loi générale sur le logement et la protection des locataires.

#### **Art. 15 Recours et litige**

<sup>1</sup> Toute décision prise par l'Exécutif relative à l'application du présent règlement peut faire l'objet d'un recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice dans le délai de 30 jours dès sa notification.

<sup>2</sup> Tout litige relatif au contrat de bail est de la compétence du Tribunal des Baux et Loyers.

#### **Art. 16 Clause abrogatoire**

Le règlement fixant les conditions d'attribution des logements et d'octroi d'une aide personnalisée dans le complexe immobilier du « Clos des Noyers » (LC 02 531), du 8 février 2000.

#### **Art. 17 Entrée en vigueur**

Le présent règlement, adopté par le Conseil municipal en date du 7 novembre 2023, entre en vigueur le 16/01/2024 et ne déploie pas d'effets rétroactifs.

**Table des matières** (nouvelle teneur)

Art. 1 But.....	1
Art. 2 Compétences.....	1
Article 3 Annonce d'un logement vacant.....	1
Article 4 Demande de location.....	1
Article 5 Critère d'appréciation et d'attribution.....	2
Article 6 Contrat de bail.....	3
Article 7 Occupation normale.....	3
Article 8 Sous-location.....	3
Article 9 Fixation du loyer.....	3
Article 10 Résiliation.....	4
Article 11 Allocation personnalisée de logement.....	4
Article 12 Engagement de renseigner.....	5
Article 13 Procédure.....	5
Article 14 Renvoi aux autres règles.....	5
Article 15 Recours et litige.....	5
Article 16 Clause abrogatoire.....	5
Article 17 Entrée en vigueur.....	6
<b>Table des matières.....</b>	<b>6</b>