COMMUNE DE
PLAN-
LES-
OUATES

Règlement sur les logements de la Commune de Plan-les-Ouates

LC 33 531

du 16 mai 2024

(Version du 16 mai 2024)

Toute désignation de personne, de statut ou de fonction dans le présent Règlement vise indifféremment l'homme ou la femme.

Préambule
La Commune de Plan-les-Ouates est propriétaire d'un parc immobilier de plusieurs centaines de logements (patrimoine financier).

Ce patrimoine financier doit être géré selon des principes d'économie rationnelle, mais n'a pas pour vocation de générer des rendements financiers supérieurs aux besoins d'entretien et de conservation.

Ce parc immobilier communal est géré par des régies privées, sur la base de contrats de mandat.

L'attribution des logements communaux demeure toutefois du ressort de la Commune. Aussi, le présent Règlement a pour objectif de définir les dispositions concernant le processus d'inscription, de calcul des points et d'attribution des logements communaux.

Art. 1 Inscription
Seules les personnes majeures, pouvant justifier d'un lien avec la Commune, sont habilitées à s'inscrire pour un logement communal (cf. art. 3.1 Critères - Rubrique *Lien du requérant avec la Commune*). Si ce lien disparaît par la suite, l'inscription ne peut plus être renouvelée (par exemple : disparition du lien de parenté).

La demande doit être soumise via le formulaire ad hoc disponible sur le site Internet de la Commune ou auprès de l'Accueil de la Mairie. Le formulaire doit être rempli de manière exhaustive, avec exactitude et accompagné de l'ensemble des justificatifs requis, lesquels sont mentionnés sur le formulaire. Seuls les dossiers complets seront traités par l'administration.

Tout autre document peut être exigé en tout temps par l'administration. En cas de refus de produire le document demandé, l'inscription est considérée comme incomplète et n'est pas traitée.

Si le requérant transmet à dessein de fausses ou inexactes informations, l'administration se réserve le droit de l'exclure du processus d'attribution des logements communaux.

Sur la base des inscriptions réceptionnées, l'administration tient une liste d'attente des demandes de logement.

Art. 2 Renouvellement de l'inscription
Tous les requérants ont l'obligation de renouveler leur inscription dans un délai maximum de 12 mois après la date de dépôt de la demande initiale ou du renouvellement, faute de quoi celle-ci est considérée comme caduque et sera archivée. Le renouvellement consiste simplement à indiquer que la demande de logement est toujours d'actualité. Le renouvellement peut être effectué par téléphone, courrier, courriel, ou en personne auprès de l'Accueil de la Mairie. Le requérant est seul responsable de demander un justificatif qui confirme le renouvellement de son inscription.

A l'occasion d'un renouvellement, l'administration effectue un contrôle de cohérence entre le dossier papier et la base de données et peut requérir tout document nécessaire à la mise à jour du dossier.

Par ailleurs, il est de la responsabilité du requérant de transmettre en tout temps les documents les plus récents et d'informer l'administration communale de tout changement de situation.
Régulièrement, le secteur logements identifie les inscriptions n'ayant pas été renouvelées depuis un an et les archive selon les dispositions légales applicables.

Art. 3 Critères et principes d'attribution
L'attribution des logements communaux s'effectue sur la base des critères et des principes ci-dessous

Art. 3.1 Critères
Chaque demande est étudiée par l'administration afin de calculer les points à lui attribuer sur la base des critères ci-dessous.

CRITÈRES	COMPLÉMENTS	POINTS
Ancienneté de la demande	Par tranche de 6 mois effectifs	1
Lien du requérant avec la Commune		
Déjà domicilié sur la Commune		3
Enfant de la Commune ou « ancien » de la Commune	Requérant ayant habité au moins 5 ans à Plan-les-Ouates durant son enfance (entre l'âge de 6 et 18 ans) ou ayant vécu au minimum 10 ans dans la Commune	4
Travaillant sur la Commune	Employé ou employeur (taux d'activité minimum de 50%, en contrat fixe)	2
Membre du comité d'une société communale	Société communale reconnue en tant que tel	2
Parenté habitant la Commune	Père, mère, enfant, frère, sœur ou grands-parents	2
Logement actuellement occupé par le requérant		
Appartement propriété de la Commune (sauf logements OCLPF)	Les points sont attribués uniquement si le locataire libère le logement	5
Pour un requérant habitant un appartement de la Commune et en situation de sous-occupation	Nombre de chambres > nombre d'occupants (1 couple = 1 occupant)	5
Actuellement en sur-occupation	Moins d'une chambre à coucher par couple et enfant(s) de moins de 25 ans	3
Situation particulière du requérant		
En instance de divorce ou de séparation et vivant sous le même toit, ou famille monoparentale	Avec des enfants mineurs à charge	4
	Avec des enfants majeurs de moins de 25 ans à charge	3
Taux d'effort du logement actuel (sur présentation de l'avis de taxation et du bail)	De 30 à 39,9 %	2
	Plus de 40 %	4
En situation de précarité sociale avérée	Sur la base d'un préavis du service social	5

Art. 3.2 Principes
Outre les critères ci-dessus, les principes suivants s'appliquent en matière d'attribution.

1. Le dossier à considérer en priorité est celui qui présente le nombre de points le plus élevé ; à défaut, le dossier considéré en priorité est le suivant dans la liste et ainsi de suite.
2. Lorsque des demandes présentent le même nombre de points, la date d'inscription la plus ancienne les départage.
3. Le nombre de pièces du logement ne doit pas dépasser la somme « nombre d'occupants + 1 » (un couple = un occupant), sauf pour les familles monoparentales, les personnes seules ou des étudiants en colocation auxquels s'applique la règle « nombre d'occupants +2 ». Un enfant de 25 ans révolus et plus n'est plus considéré comme un occupant et n'entre donc pas en considération dans le calcul.
4. Pour un logement donné, le taux d'effort du requérant (loyer + charges / revenus bruts) doit se situer entre 15 et 29%. Le calcul des revenus bruts comprend tous les revenus y compris les aides sociales et la fortune.

5. Un parent accueillant ses enfants un week-end sur deux et la moitié des vacances scolaires pourra intégrer un logement de 4 pièces au maximum, indépendamment du nombre d'enfants.
6. Les conditions applicables aux situations de garde partagée sont identiques à celles appliquées aux gardes exclusives. Un justificatif de la garde et de l'éventuelle pension versée ou perçue est indispensable.

Art. 4 Dérogations
Afin de favoriser la politique d'attribution des logements communaux, il peut être dérogé aux principes et critères ci-dessus dans les cas suivants :

1. Les échanges d'appartements entre locataires de logements communaux sont favorisés.
2. L'attribution d'un logement plus petit à des personnes qui sous-occupent un logement communal est favorisée (sauf logements OCLPF).

Art. 5 Autres dispositions
Les dispositions suivantes s'appliquent également dans le cadre de l'attribution d'un logement communal.

1. En raison de sa grande superficie et/ou de sa configuration particulière (par exemple logements avec sous-sol ou mezzanine), l'administration communale peut librement considérer qu'un logement dispose d'une pièce de plus que le nombre de pièces mentionné sur le bail (par exemple considérer un trois pièces avec mezzanine comme un quatre pièces et l'attribuer comme un quatre pièces).
2. L'exercice d'une activité professionnelle à domicile ne donne pas droit à une pièce supplémentaire.

Art. 6 Attribution
Sur la base des critères (nombre de points), des principes et des dérogations précitées, l'administration édite la liste des demandes auxquelles peut être proposé le logement à attribuer.

Cette liste, accompagnée d'une note explicative, est soumise à un groupe de concertation. Ce groupe est composé du conseiller administratif en charge des logements, du secrétaire général de la Commune, du responsable du service de l'administration générale, de la responsable du service de l'action sociale et du responsable du service des constructions.

Le groupe de concertation doit valider la proposition d'attribution. Il peut, sur la base de ladite liste, faire une contre-proposition d'attribution. Si celle-ci déroge aux dispositions du présent Règlement, elle doit être validée par le Conseil administratif.

Le fonctionnement du groupe de concertation est précisé dans une directive interne à l'administration.

Art. 7 Refus et pénalités
Lorsque le requérant refuse un logement qui correspond à sa demande, les pénalités suivantes seront appliquées :

- -2 points dès le deuxième refus
- -5 points dès le quatrième refus

Art. 8 Disposition finale
Le Conseil administratif est le seul compétent pour accorder des dérogations, et prendre toute disposition non prévue dans le présent Règlement et il est le seul juge pour trancher les cas litigieux. Il peut, cas échéant, déroger au présent Règlement et a la possibilité en tout temps de le modifier.
Les décisions d'attribution ou de refus d'attribution d'un logement ne sont pas des décisions administratives susceptibles de recours. Ses décisions sont sans appel, hormis les droits réservés par la juridiction des tribunaux genevois compétents.

Art. 9 Entrée en vigueur
Le présent règlement a été approuvé par le Conseil administratif le 16 mai 2024 et entre en vigueur le jour même. Il remplace et annule toutes les anciennes versions.