

Règlement relatif à l'attribution des logements et locaux de la Fondation immobilière de la Ville de Carouge

PA 553.04

du 29 novembre 2023

(Entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023)

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

Titre I Dispositions générales

Chapitre I Généralités

Art. 1 But

Le présent règlement a pour but de définir les compétences et les modalités relatives aux inscriptions, à leur gestion et à l'attribution des logements, des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt général et des places de stationnement et de parkings, propriété de la Fondation immobilière de la Ville de Carouge (ci-après la fondation) ou dont la gestion lui est confiée.

Art. 2 Compétences

¹ L'attribution des logements, est de la compétence de la commission d'attribution.

² L'attribution des locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt public est de la compétence du bureau du conseil de Fondation.

³ L'attribution des places de stationnement et parkings est de la compétence de l'administration de la fondation.

Titre II Commission d'attribution

Art. 3 Composition

¹ Le conseil de fondation désigne en son sein 5 membres pour former la commission d'attribution des logements, (ci-après la commission).

² Sont éligibles au sein de la commission d'attribution 4 membres du conseil de fondation qui ne sont pas membres du bureau, ainsi qu'un membre du bureau, qui assure la présidence de la commission.

³ Elle est désignée lors de la première séance du conseil pour une durée d'une année s'achevant toujours le 31 août de l'année suivante. Le conseil désigne les membres de la commission en une seule fois pour toutes les périodes de la législature, pour assurer une véritable alternance au sein de la commission ; cette alternance étant différente pour la présidence, dans la mesure où le conseil ne désigne que 2 membres du bureau qui président la commission une année sur deux, afin de garantir la continuité des travaux de celle-ci. Aucun des membres de la commission n'est immédiatement rééligible.

⁴ La commission désigne en son sein son vice-président qui remplace le président en cas d'absence ou d'indisponibilité.

⁵ Le secrétariat de la commission est assuré par l'administration de la fondation.

Art. 4 Démission, révocation

¹ Un membre de la commission peut démissionner en tout temps en adressant une lettre au président du conseil.

² Un membre de la commission est considéré comme démissionnaire dès qu'il cesse d'être membre du conseil quel qu'en soit le motif.

³ Le conseil peut révoquer les membres de la commission pour justes motifs, en particulier s'ils ne participent pas régulièrement aux séances ou manque à leurs devoirs.

⁴ Le conseil pourvoit immédiatement à leur remplacement pour la période restant à courir jusqu'au 31 août.

Art. 5 Missions

¹ La commission, sur délégation du conseil, est chargée, lorsque des logements sont disponibles de procéder à l'attribution de ceux-ci sur la base des critères définis dans l'annexe 1 au présent règlement, en respectant l'anonymat des dossiers durant tout le processus de sélection jusqu'à l'attribution du logement.

² Elle statue également sur les demandes d'échanges et les demandes de sous-locations relatives à des logements.

³ En tout temps, mais au moins une fois par législature, elle analyse les critères d'attribution et leur pondération figurant dans les annexes 1 du présent règlement, et émet, si nécessaire, des propositions de révision de ces critères à destination du conseil de fondation.

Chapitre III Organisation

Art. 6 Séances

¹ La commission se réunit en principe 10 fois par an. Elle doit veiller à ne pas retarder l'attribution de des logements disponible.

² Au moins 5 jours à l'avance, sauf urgence avérée, elle est convoquée, par écrit par son président, qui peut déléguer cette compétence à l'administration de la fondation.

³ L'ordre du jour mentionne uniquement le type d'objets à attribuer, mais ne détaille pas chaque objet et son lieu de situation. Il comprend toujours un point divers. La commission ne prend connaissance des objets à attribuer et des dossiers de candidature présélectionnés qu'en séance.

⁴ Les membres de la commission sont tenus à la discrétion sur les travaux de la commission et ne doivent pas divulguer la teneur de ceux-ci, ni les documents qui sont en leur possession.

⁵ Les séances de la commission ne sont pas publiques.

Art. 7 Délibération et décisions

¹ La commission peut valablement délibérer que si la majorité des membres est présente. Si ce n'est pas le cas le président convoque une nouvelle séance au moins 3 jours à l'avance. Dans ce cas, elle délibère valablement quel que soit le nombre des membres présents.

² Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. Le président ne prend part au vote que pour départager en cas d'égalité des voix.

Art. 8 Procès-verbal

¹ Il est dressé un procès-verbal des séances de la commission.

² Il comprend de manière succincte les délibérations de la commission, énonce le résultat de l'analyse des dossiers de demande, l'application des critères et les points attribués, ainsi que les décisions prises.

³ Il est communiqué au président de la fondation et au directeur de la fondation pour la mise en œuvre des décisions. Le procès-verbal n'est pas public.

⁴ Le procès-verbal, après approbation, est signé par le président.

Art. 9 Rapport d'activité

¹ La commission, par son président, avec l'appui de l'administration de la fondation doit, chaque année, avant la fin du 1^{er} trimestre rédiger un rapport d'activité comprenant au moins la liste des biens locatifs attribués, les éventuels biens vacants au 31 décembre, le nombre de demandes enregistrées durant l'année (nouvelles et renouvellement) et le nombre total de demandes en suspens.

² Ce rapport est remis au conseil, qui peut en faire figurer des extraits dans le rapport de gestion annuel.

Titre III Attributions de biens locatifs

Chapitre I Inscription

Art. 10 Formulaire d'inscription

¹ Toute personne physique ou morale peut s'inscrire auprès de la fondation en vue de se porter candidate à l'attribution d'un bien locatif en remplissant de manière complète et précise et en signant un formulaire de demande.

² Elle doit attester dans le formulaire que les informations énoncées sont exactes et produire à cet effet la liste des justificatifs demandés. Elle autorise la fondation et plus particulièrement l'administration de celle-ci à procéder à toute vérification des informations énoncées.

³ D'autre part, doivent être joints à la demande :

A.) *Pour des logements*

- a) une copie de la pièce d'identité du demandeur et de toute personne qui ferait ménage commun avec lui ;
- b) permis de séjour ou d'établissement pour les personnes étrangères;
- c) une copie du dernier bordereau d'impôts du demandeur et de toute personne qui ferait ménage commun avec lui ou à défaut copie de leurs trois dernières fiches de salaire ou tout autre élément permettant la détermination de leur revenu ;
- d) une attestation de non poursuite, qui devra à nouveau être produite lors de l'attribution d'un bien locatif ;
- e) une copie de toute pièce permettant de justifier sa demande et attestant des éléments énoncés dans le formulaire ;
- f) toute autre pièce demandée spécifiquement par l'administration de la fondation.

B.) *Pour les locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt général*

- a) pour les personnes morales un extrait de l'inscription au registre du commerce et une copie de ses statuts ;
- b) pour les indépendants un extrait de l'inscription au registre du commerce et une copie de l'attestation de la caisse de compensation AVS démontrant son inscription comme indépendant ;
- c) une attestation de non poursuite, qui devra à nouveau être produite lors de l'attribution d'un bien locatif ;
- d) une copie de toute pièce permettant de justifier sa demande et attestant des éléments énoncés dans le formulaire ;
- e) toute autre pièce demandée spécifiquement par l'administration de la fondation.

C.) *Pour les places de stationnement et parking*

- a) pour les personnes physiques une copie de la pièce d'identité du demandeur
- b) pour les personnes morales un extrait de l'inscription au registre du commerce ;
- c) une copie du permis de circulation du véhicule appelé à se stationner à l'emplacement ;
- d) une attestation de non poursuite qui devra à nouveau être produite lors de l'attribution d'un bien locatif.

Art. 11 Durée de validité de l'inscription

L'inscription est valable 12 mois à compter de la date de son dépôt. Elle est radiée si elle n'est pas valablement renouvelée avant son échéance. Lors de tout renouvellement, le demandeur doit signaler toute modification dans sa situation et celle de toute personne qui ferait ménage commun avec lui. S'il s'avère que le formulaire n'est pas complètement rempli ou que les informations communiquées sont inexactes le dossier de demande ne peut être pris en considération pour une attribution, il est radié. Il en va de même des dossiers incomplets.

Art. 12 Base de données

L'administration gère la base de données informatisée des demandeurs en attente de logements, de places de stationnement et parkings, de locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt général. Cette base de données permet un tri par type d'objets. Elle est tenue à jour en permanence et peut être consultée en tout temps par la commission. Elle comprend l'entier des informations nécessaires à l'application des critères d'attribution définis dans l'annexe 1 du présent règlement.

Chapitre II Processus d'attributions

Art 13 Processus d'attribution de logements

¹ Lorsqu'un logement est vacant, la commission, via un processus garantissant l'anonymat des dossiers, présélectionne de 3 à 5 dossiers de demandes en attente de logements, extraits de la base de données des demandeurs de la fondation, répondant à l'objet demandé et aux critères définis dans l'annexe 1 lettre A. Afin que les dossiers de candidature soient éligibles l'administration vérifie au préalable que les dossiers comprennent l'entier des documents et informations exigés dans le formulaire de demandes et qu'ils sont toujours conformes. S'ils ne sont pas complets ou échus, ils ne peuvent être pris en considération et sont rayés de la base de données.

² La commission procède à l'analyse détaillée des dossiers présélectionnés (affichés sur la base des points obtenus, le dossier ayant le plus de points étant le premier), présentés sur la base des critères définis et pondérés, tels que figurant dans l'annexe 1 précitée. En cas de doute sur les documents ou les informations figurant au dossier, elle peut demander à l'administration de procéder à des vérifications complémentaires.

³ La commission procède à l'attribution du logement sur la base de ces critères en retenant si possible au moins 3 dossiers qu'elle communique à l'administration, avec l'ordre de priorité. Elle veille à ce que les baux soient conclus dans les meilleurs délais, dans le respect des critères et des attributions décidées.

⁴ La commission, par son président, peut saisir le conseil pour des cas particuliers ou particulièrement délicats.

Art. 14 Processus d'attribution de locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt général

¹ Lorsqu'un local, qui n'est pas un logement, est vacant, l'administration présélectionne de 2 à 4 dossiers de demandes en attente extraits de la base de données des demandeurs de la fondation, répondant à l'objet demandé et aux critères définis dans l'annexe 1 lettre C et les remet au bureau du conseil. L'administration vérifie que les dossiers comprennent l'entier des documents et informations exigés dans le formulaire de demandes et qu'ils sont toujours conformes. S'ils ne sont pas complets ils ne peuvent être pris en considération et sont rayés de la base de données.

² Si aucune demande n'est enregistrée pour ce type de local, une annonce est insérée par l'administration sur le site internet, dans la presse genevoise ou tout autre média adéquat pour proposer cet objet à la location. Dans ce cas, l'administration soumet à la commission 2 à 4 dossiers de demande conformément à l'alinéa 1.

³ Le bureau du conseil procède à l'analyse détaillée des dossiers présélectionnés sur la base des critères définis, tels que figurant dans l'annexe 1 lettre A précitée, pour chaque dossier et détermine l'ordre de priorité sur la base des points obtenus, le dossier ayant le plus de points étant le premier. En cas de doute sur les documents ou les informations figurant au dossier, elle peut demander à l'administration de procéder à des vérifications complémentaires.

⁴ Le bureau du conseil procède à l'attribution du local sur la base de ces critères en retenant si possible au moins 2 dossiers qu'il communique à l'administration, avec l'ordre de priorité. Il veille à ce que les baux soient conclus dans les meilleurs délais, dans le respect des critères et des attributions décidées.

⁵ Le bureau du conseil, par son président, peut saisir le conseil pour des cas particuliers ou particulièrement délicats.

Art. 15 Processus d'attribution de places de stationnement et parking

¹ Les locataires de la fondation sont prioritaires pour obtenir une place de stationnement ou de parking, y compris box (ci-après places) dans les immeubles et les parkings de la fondation.

² Lorsqu'une place est vacante l'administration présélectionne de 2 à 3 dossiers de demandes en attente extraits de la base de données des demandeurs de la fondation, répondant à l'objet demandé et aux critères définis dans l'annexe 1 lettre D. L'administration vérifie que les dossiers comprennent l'entier des documents et informations exigés dans le formulaire de demandes et qu'ils sont toujours conformes. S'ils ne sont pas complets ils ne peuvent être pris en considération et rayés de la base de données.

³ Si aucune demande n'est enregistrée pour ce type de places, l'administration peut demander à la Ville de Carouge de lui transmettre des noms de personnes inscrites sur sa liste d'attente de places pour ses parkings publiques ou s'il n'y en a pas non plus, d'insérer une annonce telle que prévue à l'article 14, alinéa 2.

⁴ L'administration procède à l'analyse détaillée des critères définis et pondérés, tels que figurant dans l'annexe 3 précitée, pour chaque dossier et détermine l'ordre de priorité sur la base des points obtenus, le dossier ayant le plus de points étant le premier.

⁵ L'administration procède à l'attribution de la place, dans le délai de 15 jours au maximum, sur la base de ces critères. Elle veille à ce que les baux soient conclus dans les meilleurs délais, dans le respect des critères et des attributions décidées.

Art. 16 Dérogation au processus d'attribution

¹ Lorsque des locataires de la fondation souhaitent échanger leurs logements actuels pour un appartement plus petit, la commission peut déroger à l'application stricte des critères d'attributions notamment en cas d'éventuelle sous occupation dans le futur objet.

² En cas de situation d'urgence, notamment pour les dossiers émanant du Service des affaires sociales de la Ville de Carouge, la commission peut déroger à l'application des critères d'attributions.

³ De manière exceptionnelle, fondé sur un juste motif avéré, la commission peut déroger à ses critères d'attributions.

Titre IV Dispositions finales

Art. 17 Recours

La décision d'attribution de la commission, du bureau du conseil et de l'administration est définitive et non susceptible de recours, conformément à l'article 59, lettre d) de la loi sur la procédure administrative

Art. 18 Adoption et entrée en vigueur

Le présent règlement, adopté par le conseil de fondation en date du 29 novembre 2023, entre en vigueur le 1^{er} décembre 2023.

Annexe 1

Fondation immobilière de la Ville de Carouge

Critères d'attribution détaillés à appliquer par la commission d'attribution, le bureau du conseil et l'administration.

A) Logements à loyer libre

Les critères suivants doivent être appliqués, sans pondération :

Conditions préalables à remplir

Taux d'occupation :

Nombre de pièces du logement doit être égal au nombre d'occupants + 2 au maximum.

(En cas de garde des enfants de couple divorcé ou séparé, la sous-occupation peut être admise sur présentation du jugement ou d'une convention définissant ou attestant le droit régulier de visite.)

Un taux d'occupation efficient peut être privilégié par la commission.

Taux d'effort :

Dans le cadre de la volonté de garantir une mixité dans ses immeubles, un taux d'effort égal ou supérieur à 10% et inférieur à 30% sera privilégié.

1) Lien fort avec Carouge :

- a) Passé à Carouge (Domicile, emploi ou Ecole/Formation) :
1 point par tranche de 5 ans complète mais au max 6 points
- b) Actuellement à Carouge (Domicile, emploi ou Ecole/Formation) :
- c) Parentés à Carouge au 1^{er} degré :
- d) Activités actuelles au sein d'associations communales ou corps constitués de Carouge
1 point pour membre + 1 point si membre du comité mais au max 2 points

2) Autres critères

- a) Taux d'effort entre 20 % et 30% :
- b) Changement de situation familiale :
- c) Ancienneté de l'inscription :
1 point pour le premier renouvellement puis un point par an d'inscription supplémentaire mais au maximum 5 points

3) Refus :

- a) Après un refus injustifié, le dossier est archivé.

B) Logements subventionnés

Conditions préalables à remplir

Taux d'effort et accès au logement : selon LGL et règlement d'application

Taux d'occupation : aucune sous-occupation n'est acceptée au sens de la LGL et de son règlement d'application

Nombre de pièces du logement doit être égal au nombre d'occupants + 2 au maximum

(En cas de garde partagée des enfants de couple divorcé ou séparé, la sous-occupation est admise pour autant que le taux de garde du parent concerné soit d'au moins 40 % et que le jugement définissant ce taux figure dans le dossier de candidature)

Si les conditions préalables sont remplies par plusieurs dossiers de demandes les critères figurant ci-dessus s'appliquent pour définir la priorité entre les demandeurs.

C) Locaux professionnels, commerciaux, artisanaux et d'intérêt général

Les critères suivants sont pris en considération lors l'attribution des locaux précité, sans qu'ils soient pondérés :

- 1) **Besoin de locaux pour la fondation, la Ville de Carouge ou pour des projets ou associations à but non lucratif soutenues par la Ville de Carouge**
- 2) **Ancienneté de l'inscription**
1 point pour le premier renouvellement puis un point par an d'inscription supplémentaire mais au maximum 4 points
- 3) **Lien avec Carouge**
actuellement domicilié à Carouge ou activités professionnelles à Carouge :
1 point, plus 1 point par tranche de 5 ans complète mais au max 2 points
- 4) **Pour les arcades : activités avec ouverture au public**
permettant de favoriser de la vie dans le quartier
- 5) **Diversité des activités dans le périmètre**
Examen de l'intérêt de diversifier les activités dans le périmètre
- 6) **Solvabilité**
Critère éliminatoire si solvabilité pas démontrée, sauf cas exceptionnel justifié
- 7) **Risque de nuisances pour le voisinage**
Critère éliminatoire si nuisances possibles
- 8) **Crédibilité du plan financier pour l'activité que le demandeur prévoit de déployer**
Critère éliminatoire si le plan n'est pas crédible

D) Places de stationnement et parking

Les places de stationnement et parking sont attribuées sur la base de l'ancienneté d'inscription avec l'ordre de priorité suivant :

- locataire d'un logement de la fondation qui n'a pas de places de stationnement dans les parkings de la fondation ;
- locataire d'un local professionnel, commercial, artisanal ou d'intérêt général qui n'a pas de places de stationnement dans les parkings de la fondation ;
- locataire d'un logement de la fondation qui a déjà une place de stationnement dans les parkings de la fondation ;
- locataire d'un local professionnel, commercial, artisanal ou d'intérêt général qui loue déjà une place de stationnement dans les parkings de la fondation ;
- non locataire qui habite à proximité du parking concerné et n'est pas locataire d'autre de place de stationnement sur le territoire de la Ville de Carouge ;
- non locataire qui travaille à proximité du parking concerné et n'est pas locataire d'autre de place de stationnement sur le territoire de la Ville de Carouge.