Source SILGENEVE PUBLIC

Dernières modifications au 14 septembre 2022

Règlement d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique (RUP)

I 4 06.01

du 23 novembre 2009

(Entrée en vigueur : 1er décembre 2009)

Le CONSEIL D'ETAT de la République et canton de Genève,
vu la loi pour la construction de logements d'utilité publique, du 24 mai 2007 (ci-après : la loi);
vu la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (ci-après : la loi générale sur le logement);
vu la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (ci-après : la loi générale sur les zones de développement),
arrête :

Titre I Définitions et dispositions générales

Art. 1 Logement d'utilité publique

1 Un logement est d'utilité publique au sens de la loi s'il est locatif, si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués et s'il est détenu par l'Etat, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif.

2 Des logements d'utilité publique peuvent également être détenus par toute autre entité si celle-ci s'engage contractuellement à cette fin, pour 50 ans au moins, avec l'Etat de Genève.

Art. 2 Loyer

Le loyer de deux tiers au moins des nouveaux logements d'utilité publique construits doit respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'article 16, alinéa 1, de la loi générale sur le logement. Le loyer de la totalité des nouveaux logements qui bénéficient d'un financement du Fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique, visé à l'article 4, alinéa 1, de la loi (ci-après : Fonds), doit respecter lesdites normes.

Art. 3 Taux d'effort

1 Le taux d'effort est la part en pour-cent du revenu, au sens de l'article 31C, alinéa 1, lettre a, de la loi générale sur le logement, que doit consacrer le locataire au loyer.

2 Le taux d'effort des logements d'utilité publique ne doit pas être inférieur à 12%. Les dispositions des articles 19 et suivants sont applicables pour le surplus.

Art. 4 Taux d'occupation

1 Le taux d'occupation correspond au nombre de personnes occupant l'appartement en relation avec le nombre de pièces du logement.

2 Le taux d'occupation maximum admissible est de 2 pièces de plus que le nombre d'occupants.

Art. 5 Parc locatif du canton

1 Le parc locatif du canton, au sens de la statistique cantonale, est composé des logements situés dans des immeubles destinés à la location comprenant plus d'un logement.

2 L'office cantonal de la statistique publie chaque année le nombre de logements faisant partie du parc locatif.

Art. 6 Composition du parc de logements d'utilité publique

Le parc de logements d'utilité publique comprend les logements qui répondent aux exigences de l'article 1 du présent règlement et qui :

a) sont acquis ou construits au bénéfice du Fonds visé à l'article 4 de la loi;
b) sont en mains des fondations immobilières de droit public, au sens des articles 14A et suivants de la loi générale sur le logement;
c) appartiennent à toute entité qui s'est engagée pour une durée minimale de 50 ans, préexistants à l'entrée en vigueur de la loi ou réalisés ultérieurement, selon les modalités définies au titre II;
d) appartiennent à une commune ou un organisme sans but lucratif.

Art. 7 Intégration de logements existants dans le parc de logements d'utilité publique

[1] Le service compétent interpelle tout propriétaire de logements d'utilité publique, soit les fondations de droit public, les communes et les organismes sans but lucratif, qui pourraient détenir un ou plusieurs logements pouvant être considérés comme des logements d'utilité publique au sens de l'article 1 aux fins d'obtenir la production d'un état locatif, ainsi que les conditions de contrôle et les normes relatives aux taux d'effort et d'occupation.

[2] Si les conditions de l'article 1 sont respectées, le service compétent comptabilise les logements considérés dans le parc de logements d'utilité publique.

[3] L'intégration d'un ou de plusieurs logements dans le parc de logements d'utilité publique fait l'objet d'une information au propriétaire.

Art. 8 Information sur la composition du parc

[1] Le service compétent publie périodiquement le nombre de logements et la liste des immeubles intégrés au parc de logements d'utilité publique.

[2] Les propriétaires des logements d'utilité publique sont tenus de communiquer périodiquement au service compétent l'évolution du nombre de logements d'utilité publique qu'ils détiennent. Les logements auxquels les conditions de taux d'effort et de taux d'occupation ne sont plus appliquées ne sont plus dénombrés dans le parc de logements d'utilité publique par le service compétent.

Art. 9 Prestation LUP

[1] Constitue une prestation LUP la mise à disposition de terrains ou d'immeubles acquis par l'Etat au moyen du Fonds, ainsi que les dotations de l'Etat accordées dans le cadre du Fonds.

[2] Le service compétent rend compte périodiquement de l'utilisation du Fonds.

Art. 10 Echange de logements

[1] L'Etat veille à favoriser l'échange de logements dans le parc de logements LUP, afin de permettre aux locataires concernés de répondre en tout temps aux normes de taux d'effort et de taux d'occupation.

[2] Le service compétent propose en priorité aux locataires qui ne répondent plus aux normes de taux d'effort et de taux d'occupation d'autres logements du parc de logements d'utilité publique qui leur correspondent.

Art. 11 Bail type obligatoire

Le Conseil d'Etat, après consultation des milieux intéressés, établit un bail type obligatoire pour les logements d'utilité publique bénéficiant d'une prestation LUP.

Titre II Modalités

Chapitre I Catégories de logements d'utilité publique

Art. 12 Catégories

Il existe 4 catégories de logements d'utilité publique déterminées en fonction des prestations LUP et LGL octroyées :

a) LUP I : tout logement acquis ou construit au bénéfice d'une prestation LUP telle que définie à l'article 9;
b) LUP II : tout logement acquis ou construit au bénéfice d'une prestation LUP telle que définie à l'article 9 du présent règlement et bénéficiant au surplus d'une aide au sens de l'article 15 de la loi générale sur le logement;
c) LUP III : tout logement répondant aux définitions de la loi, ne bénéficiant pas d'une prestation LUP mais au bénéfice d'une prestation LGL;
d) LUP IV : tout logement répondant aux définitions de la loi sans prestation LUP ni aide LGL.

Chapitre II Demande de prestations LUP

Art. 13 Utilisation du Fonds propre affecté

[1] Si une commune, une fondation communale de droit public ou une fondation immobilière de droit public souhaite acquérir ou construire des logements d'utilité publique avec l'aide du Fonds, elle doit adresser une demande écrite au service compétent.

[2] Les prestations sollicitées doivent être indiquées dans les conclusions de la demande.

Art. 14 Commission d'attribution

[1] A la demande du département du territoire[5] (ci-après : département), les fondations immobilières de droit public, la Fondation pour la promotion du logement bon marché et de l'habitat coopératif, les associations professionnelles représentatives de l'immobilier et de la construction, les milieux de défense des locataires et l'Association des communes genevoises présentent au minimum chacun 2 candidats pour siéger à la commission d'attribution.

[2] Le département nomme les membres de la commission d'attribution parmi les propositions faites par les entités représentées, pour une durée de 5 ans. Il peut radier les membres en cas de faute grave ou de non-présence répétée à la commission d'attribution.[4]

[3] La commission d'attribution siège en fonction des besoins à la demande du président, mais au minimum 3 fois par an.

[4] Elle rend un préavis d'attribution de prestations au département.

[5] Les membres de la commission d'attribution perçoivent une rémunération pour les séances auxquelles ils participent. Son montant est fixé par le département.

Art. 15 Critères d'attribution des dotations

[1] L'utilisation du Fonds est prioritairement destinée aux entités dont tout ou partie de leurs logements est intégré dans le parc de logements d'utilité publique.

[2] Le service compétent :

a) veille à la qualité des logements et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation;
b) tient compte de leur implantation dans le territoire genevois au regard des objectifs de mixité territoriale;
c) se réfère à la situation financière et patrimoniale des requérants.

Art. 16 Remise de terrains en droit de superficie

[1] Les terrains acquis par l'exercice du droit de préemption de l'Etat et financés par le Fonds peuvent être cédés ou accordés sous forme d'un droit de superficie à une fondation de droit public et à une commune. Un droit de superficie peut être accordé à un organisme sans but lucratif aux fins d'y réaliser des logements d'utilité publique.

[2] Lorsque l'Etat possède des droits à bâtir qu'il compte remettre en droit de superficie à un organisme sans but lucratif, le département publie un appel à candidatures dans la Feuille d'avis officielle, sauf si le projet de construction comporte moins de 50 logements d'utilité publique. La commission d'attribution visée à l'article 14 examine les offres reçues en présence d'un représentant des milieux des coopératives et rend un préavis au département, qui statue.[6]

Art. 17 Octroi de prestations LUP

[1] L'octroi d'une prestation LUP fait l'objet d'un arrêté départemental qui, en principe, soumet l'immeuble à la catégorie 1 de l'article 16 de la loi générale sur le logement (HBM) pendant toute la durée de la prestation, mais au minimum pour 50 ans.

[2] Dans le cas où l'immeuble au bénéfice d'une prestation LUP bénéficie au surplus d'une aide au sens de l'article 15 de la loi générale sur le logement, il est soumis aux règles de la loi générale sur le logement pendant la durée des prestations LGL. A l'issue de cette période, les conditions applicables, en particulier celles relatives aux locataires, sont celles des articles 18 et suivants du présent règlement.

[3] Lorsque l'immeuble est au bénéfice de prestations relatives à la catégorie 4 de l'article 16 de la loi générale sur le logement (HM), l'octroi d'une prestation LUP est subordonné au respect d'un taux d'effort de 12% et d'un taux d'occupation pour l'ensemble des locataires, y compris ceux qui pourraient ne pas devoir bénéficier de la subvention personnalisée prévue à l'article 30, alinéa 1, de la loi générale sur le logement.[7]

Chapitre III Conditions relatives aux locataires

Section 1 Principe

Art. 18 Pour les locataires déjà en place lors de l'intégration de l'immeuble dans le parc de logements d'utilité publique

[1] Le bail du locataire en vigueur au moment de l'intégration du logement au parc LUP ne peut pas être résilié en raison de cette intégration.

[2] Lors de l'intégration d'un immeuble dans le parc LUP, les locataires en place sont informés du changement de propriétaire.

[3] Après analyse, les locataires sont informés individuellement des conditions et de la possibilité d'être soumis au système LUP de l'immeuble.

[4] Si le locataire respecte les normes de revenus et d'occupation, il peut, sur la base d'une demande écrite, se voir soumis au système LUP de l'immeuble et proposer un nouveau bail.

[5] Dans le cas contraire, le bail du locataire en place au moment de l'intégration du logement au parc LUP perdure sans modification.

Art. 19 Normes de taux d'effort(7)

[1] Les logements LUP des catégories I, II et III au sens de l'article 12 du présent règlement sont destinés aux personnes dont le revenu, à la conclusion du bail, n'excède pas le barème d'entrée et dont le revenu, en cours de bail, n'excède pas le barème de sortie. Quant aux logements LUP de catégorie IV, ils sont destinés aux personnes dont le revenu, à la conclusion du bail, n'excède pas le barème d'entrée.(7)

[2] Le barème d'entrée s'obtient en divisant le loyer effectif du logement (à l'exclusion des frais de chauffage et d'eau chaude et du loyer du garage) par le taux d'effort.

[3] Le barème de sortie correspond au barème d'entrée multiplié par 1,75.

[4] Les taux d'effort pour les diverses catégories de LUP sont les suivants :

a) pour les LUP de catégorie I à III, les taux d'effort fixés sont ceux de la loi générale sur le logement, soit :
   1° pour l'occupation d'un logement d'une pièce de plus que le nombre de personnes : 21%,
   2° pour une occupation supérieure à celle visée au chiffre 1 : 19%,
   3° pour une occupation inférieure à celle visée au chiffre 1 : 23%,
   4° en cas de sous-occupation, soit lorsque le nombre de pièces du logement dépasse de plus de 2 unités le nombre de personnes occupant le logement, ou lorsque le barème de sortie est atteint : 29%;
b) pour les LUP de catégorie IV, les taux d'effort sont les mêmes que ceux visés à la lettre a, diminués de 6 à 4 points, conformément à l'alinéa 5 du présent article, selon les répartitions suivantes :
   1° pour l'occupation d'un logement d'une pièce de plus que le nombre de personnes : de 15% à 17%,
   2° pour une occupation supérieure à celle visée au chiffre 1 : de 13% à 15%,
   3° pour une occupation inférieure à celle visée au chiffre 1 : de 17% à 19%.(7)

[5] Pour les LUP de catégorie IV, le département arrête le taux d'effort exigé afin de promouvoir la mixité sociale en fonction des spécificités du cas d'espèce.(7)

Art. 20(7) **Contrôle du taux d'effort et du taux d'occupation**

[1] Le contrôle du taux d'effort ou du taux d'occupation s'exerce de la façon suivante :

a) pour les LUP de catégorie I, la résiliation n'est pas requise s'il est constaté une sous-occupation égale ou inférieure à 3 pièces de plus que le nombre de personnes;
b) pour les LUP de catégorie II et III, pendant la durée des prestations LGL, les normes applicables sont celles prévues pour les catégories LGL;
c) pour les LUP de catégorie IV, le contrôle du taux d'occupation s'exerce à l'accès au logement.

[2] Demeurent réservées les conditions particulières prévues par convention ou règlement communal approuvé, ainsi que l'article 17, alinéa 3, du présent règlement.

Art. 21 Renvoi à la loi générale sur le logement

[1] Sous réserve des dispositions spéciales du présent règlement, les règles de la loi générale sur le logement sont applicables aux locataires des logements du parc LUP.

[2] Les alinéas 2 et 3 de l'article 31B de la loi générale sur le logement ne sont pas applicables aux locataires des logements LUP des catégories I et IV.(7)

Section 2 Exceptions

Art. 22 Pour les locataires de logements en mains des fondations immobilières de droit public

Dans les logements d'utilité publique en mains des fondations immobilières de droit public au sens de l'article 14A de la loi générale sur le logement, le locataire est tenu de respecter les taux d'effort et taux d'occupation prévus par la loi générale sur le logement. Les conditions prévues aux articles 19 et 20 du présent règlement ne s'appliquent pas. Demeurent réservées les règles visées à l'article 18 du présent règlement pour les immeubles acquis avec le Fonds.

Art. 23 Pour les locataires de logements en mains des autres propriétaires de logements d'utilité publique

L'autorité compétente peut admettre un délai de 3 ans avant de requérir la résiliation du bail pour non-respect des normes de taux d'occupation lorsqu'une convention a été passée avec le propriétaire de logements d'utilité publique ou qu'un règlement a été approuvé.

Art. 24 Pour les propriétaires privés de logements d'utilité publique, les communes et les fondations communales de droit public

Lorsqu'une convention ou un règlement a été approuvé par le service compétent, des exceptions à la loi générale sur le logement peuvent être prévues. Sont notamment envisageables :

a) la renonciation par l'Etat à son contingent d'attribution de logements;
b) la délégation d'une partie des modalités du contrôle des loyers en application de l'article 42 de la loi générale sur le logement.

Section 3 Convention et mention

Art. 25 Contenu de la convention ou du règlement communal approuvé

[1] Selon les dispositions prévues pour les différentes catégories de LUP, la convention ou le règlement communal approuvé doit contenir les éléments suivants :(7)

a) une durée d'engagement d'au minimum 50 ans;
b) les plans techniques et financiers ainsi que l'état locatif initial agréé des immeubles concernés;
c) des clauses pénales en cas de dénonciation anticipée de la convention ou d'inobservation grave des conditions légales, réglementaires et/ou contractuelles;
d) les modalités de contrôle;(7)
e) un taux d'occupation lors de l'accès au logement au maximum de 2 pièces de plus que le nombre de personnes;(7)
f) un taux d'occupation en cours de bail autorisant 1 pièce de plus que celui prévu par la loi générale sur le logement, soit 3 pièces de plus que le nombre de personnes;(7)
g) un taux d'effort équivalant en tout temps à ceux prévus au chapitre III du présent règlement;(7)
h) des conséquences attachées au non-respect des taux d'effort et d'occupation en cours de bail, dont, par exemple, les conditions de la résiliation du bail;(7)
i) des conséquences attachées au non-respect des taux d'effort et d'occupation en cours de bail, dont, par exemple, une rente foncière majorée.(7)

[2] La convention fait l'objet d'une mention au registre foncier.

Titre III Dispositions finales et transitoires

Art. 26 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le lendemain de sa publication dans la Feuille d'avis officielle.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
I 4 06.01	**R d'exécution de la loi pour la construction de logements d'utilité publique**	23.11.2009	01.12.2009
Modifications :			
1.	***n.*** : 16/2	04.04.2012	14.04.2012
2.	***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (14/1)	03.09.2012	03.09.2012
3.	***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (14/1)	15.05.2014	15.05.2014
4.	***n.t.*** : 14/2	16.12.2015	19.12.2015
5.	***n.t.*** : rectification selon 7C/1, B 2 05 (14/1)	04.09.2018	04.09.2018
6.	***n.t.*** : 16/2	09.09.2020	16.09.2020
7.	***n.*** : 19/5, 21/2, (*d.* : 25/1d-h >> 25/1e-i) 25/1d; ***n.t.*** : 17/3, 19 (note), 19/1, 19/4, 20, 25/1 phr. 1	07.09.2022	14.09.2022