



**Fondation de la Commune de Bellevue
pour la construction et la gestion de
logements
Case postale 33 – 1293 Bellevue**

Critères de priorisation des demandes de logement (version 8.3)

Statuts

Les statuts stipulent les buts de la Fondation : « mettre à disposition de la population de Bellevue en priorité, des logements à loyers correspondant aux besoins de la population ».

Interprétation

En priorité signifie qu'ils ne sont pas exclusivement réservés aux habitants de Bellevue. Il faut préciser que ces logements sont destinés notamment aux personnes qui bénéficient de la législation en matière de logement d'utilité publique. Il faut toutefois comprendre que cela n'exclut pas les personnes dont le revenu serait supérieur au maximum légal.

Critères éliminatoires

Avant de considérer des critères de priorité, il y a lieu de vérifier que les candidats satisfont aux exigences suivantes :

- Le locataire principal ou garant est de nationalité suisse ou permis C / Ci / B (l'objectif est de privilégier les candidats présentant une stabilité et une autorisation de séjour de moyenne à longue durée) ;
- Le taux d'effort financier dévolu au loyer est compris entre 12 % et 30 % du revenu annuel selon la méthode de calcul de l'Office du logement et de la planification foncière (OCLPF) basée sur le revenu déterminant unifié (RDU) ;
- Pas de bail temporaire ou de courte durée ;
- Pas de sous occupation manifeste (nombre de pièces moins le nombre d'occupants > à 2,5). Ceci à l'exception des cas de rocadés visant à améliorer le taux d'occupation des logements antérieurement attribués – cf. critère 2).

Pour les logements HM, les critères éliminatoires supplémentaires suivants sont appliqués:

- Le nombre de pièces déduit du nombre d'occupants ne peut pas être supérieur à 2 ;
- Le locataire principal a résidé à Genève pendant au minimum deux années continues au cours des cinq dernières années ;
- Avoir son domicile fiscal dans le canton et être assujetti à l'impôt à Genève ;
- La fortune du candidat ne doit pas être manifestement excessive (supérieure à 25 fois le loyer annuel du logement).

Critère de priorité 1 : lien avec Bellevue (maximum 12 points)

On entend par lien avec Bellevue, le nombre d'années que le ou les locataires potentiels a ou ont passé à Bellevue soit en y habitant soit en y travaillant (une scolarisation à Bellevue est assimilée à un travail). Une année de travail à Bellevue égale une année de vie à Bellevue.

Par contre, si la personne a quitté Bellevue depuis plus d'une année, le nombre d'années passées en dehors de la commune, divisé par 2, est déduit. Il n'est pas tenu compte d'autres liens tels qu'un parent habitant la commune.

Le nombre de points alloués correspond à la traduction en points du **total** des années cumulées par l'ensemble des membres du noyau familial selon l'échelle ci-dessous.

Précisions :

Toutes les années passées à Bellevue avant l'âge de 18 ans par le/la candidat/e et son/sa conjoint/e comptent double. Par contre les années des enfants du/des candidats, membres du noyau familial, sont comptabilisées à partir de 8 ans seulement. Elles comptent également doubles.

Nombre de points :

< 1 an	1
1 à < 4 ans	2
4 à < 8 ans	3
8 à < 12 ans	4
12 à < 16 ans	5
16 à < 20 ans	6
20 à < 24 ans	7
24 à < 29 ans	8
29 à < 34 ans	9
34 à < 40 ans	10
40 à < 46 ans	11
> 46 ans	12

Exemples :

- une personne née à Bellevue, qui a quitté notre commune à 22 ans et qui vit et travaille à Genève depuis 3 ans aurait un total de 38,5 ans ($18 \times 2 + 4 - 1,5$) = 10 points ;
- un couple installé depuis 10 ans dans la commune aurait 7 points ;
- une personne de 26 ans qui n'aurait jamais habité la commune (ex : à Genthod), mais aurait vécu sa scolarité à l'école de Bellevue (de 4 à 12 ans) totaliserait 9 ans ($8 \times 2 - 14/2 = 9$ ans) = 4 points ;
- un couple installé depuis 10 ans dans la commune, avec 2 enfants de 14 et 16 ans cumulerait 48 ans ($10 + 10 + 12 + 16 = 48$ ans) = 12 points ;
- un père (ou une mère) avec un enfant de 15 ans installés depuis 10 ans à Bellevue cumuleraient 24 ans ($10 + 14 = 24$ ans) = 8 points.

Critère 2 : taux d'occupation (maximum 6 points)

Les candidats mentionnant une grossesse doivent le prouver à l'aide d'un certificat médical. Le désir d'avoir un enfant n'est pas pris en compte pour le calcul du taux d'occupation. Ce critère a pour but de ne pas attribuer un appartement surdimensionné par rapport aux besoins.

En principe, un locataire ne peut avoir un appartement plus grand que le nombre d'occupants + 2,5. Ainsi une personne seule ne peut avoir plus d'un 3 pièces^{1/2}, un couple plus d'un 4 pièces^{1/2}, etc. Par ailleurs, il faut aussi tenir compte de certaines réalités ; par exemple, une personne âgée qui souhaiterait quitter un 7 pièces pour trouver un logement plus petit pourrait tout de même bénéficier d'un appartement plus grand qu'un 3 pièces.

Pour les logements HM, le nombre de pièces moins le nombre d'occupants ne peut pas être supérieur à 2.

Pour le demandeur dont l'enfant a un domicile légal différent du sien, le mineur peut être inscrit dans cette rubrique. Toutefois, si la garde est inférieure à 40%, l'enfant comptera pour 1/2. Les justificatifs doivent être remis (décision judiciaire ou convention sous seing privé).

Le nombre de points est calculé comme suit : nombre de pièces moins le nombre d'occupants,

<2 = 6 points

2-2,5= 4 points

> 2,5 = 0 point

Pour favoriser l'échange d'appartement, en particulier de couples âgés ou de personnes seules qui souhaitent un appartement plus petit, il est pris en compte le nombre de pièces du logement libéré par le locataire potentiel selon la formule suivante :

Nombre de pièces = Nombre de pièces du futur logement - ((Nombre de pièces de l'ancien logement – nombre de pièces du futur logement)/2).

Exemples :

Un couple pose sa candidature pour un 4 pièces : 4 points

Une personne seule pour le même appartement : 0 point

Une famille avec 2 enfants, toujours dans le même appartement : 6 points

Une personne âgée qui libère un 6 pièces pour un 4 pièces : nombre de pièces : $4 - ((6-4)/2)$ soit 3) ;

Nombres de pièces – nombre d'occupants = $3-1$ soit 2 : 4 points

L'idée est de diminuer le nombre de pièces du futur logement de la moitié des « pièces libérées de l'ancien logement ».

Critère 3 : taux d'effort (maximum 4 points)

L'objectif est de favoriser les plus faibles revenus sans pour autant trop pénaliser les couples qui ont deux revenus. Le taux d'effort se calcule en divisant le loyer effectif (loyer sans les charges ni les frais de parking) par le revenu RDU de tous les occupants potentiels.

A noter que 1/15 de la fortune est rajouté au revenu, selon la pratique du calcul du RDU effectué par l'OCLPF.

Occupation d'un logement d'une pièce de plus que le nombre de personnes (ex: un couple dans un 3 pièces)	Occupation d'un logement de plus d'une pièce de plus que le nombre de personnes (ex: un couple dans un 4 pièces)	Occupation d'un logement d'autant de pièces que le nombre de personnes voire davantage (ex: 3 personnes dans un 3 pièces)
29 à 30 % : 2 points	26 à 30% : 3 points	29 à 30 % : 2 points
25 à 28% : 3 points	23 à 26% : 4 points	24 à 28% : 3 points
21 à 24% : 4 points	20 à 23% : 3 points	19 à 24% : 4 points
19 à 21% : 3 points	17 à 20% : 2 points	17 à 19% : 3 points
17 à 19% : 2 points	14 à 17% : 1 point	15 à 17% : 2 points
15 à 17% : 1 point	12 à 14% : 0 point	13 à 15% : 1 point
12 à 15% : 0 point		12 à 13% : 0 point

Exemple

Un couple qui a un revenu RDU de 100'000 F et pose sa candidature pour un appartement de 4 pièces dont le loyer est de 2000 F, charges non comprises, par mois aurait 4 points (taux d'effort = 24 %).

En principe, il n'est pas attribué d'appartement pour des taux d'effort < à 12% et > à 30%.

Critère 4 : années d'attente (maximum 2 points)

Nombre de points selon le délai d'attente depuis la première inscription à la Fondation:

< 1 an :	0 point
1 à 2 ans :	1 point
> 2 ans :	2 points

En principe, le refus d'un logement proposé (pour un logement répondant aux besoins énoncés par le candidat) induit une remise à zéro de ce critère.

Bonus (maximum 3 points pour l'ensemble des membres du noyau familial)

Des situations particulières donnent droit à des points « bonus ».

Leur rôle est de permettre de classer les candidats dont le total de points est très proche et de laisser à la commission un espace d'interprétation des résultats.

Cumuler des points bonus dans un même item ci-dessous est possible.

ENGAGEMENT DE LA PERSONNE DANS LA VIE COMMUNALE

L'engagement actif de la personne dans la vie communale (par exemple, membre actif du comité d'une société communale), fait l'objet d'un point de bonus.

LIEN FAMILIAL AVEC HABITANTS DE BELLEVUE

Déménagement vers Bellevue pour se rapprocher d'un père, d'une mère, d'une ex-femme, d'un ex-mari, d'enfants ou de frères et de sœurs habitant la commune.

STATUT DU LOCATAIRE PAR RAPPORT A SON LOGEMENT ACTUEL

Candidat qui vit chez des tiers, en compagnie de ceux-ci (y compris lorsqu'il s'agit d'un enfant majeur chez ses parents). Couples en instance de divorce ou séparation de concubins.

TAUX D'EFFORT FINANCIER EXCESSIF LIE AU LOGEMENT ACTUEL

Taux d'effort / surtaxe : de 30 à 40%

MENACES – DANGER LIE A LA LOCALISATION DU LOGEMENT ACTUEL

Menaces à l'intégrité corporelle (violences verbales ou physiques, menaces // cartes de protection, certificat médical, etc.)

URGENCE SOCIALE

Fin de bail imposée par un propriétaire dans un délai inférieur à 6 mois (expulsion justifiée par non-paiement du loyer exclue)

CONCLUSIONS :

En résumé, le nombre maximum de points selon les **critères objectifs** serait de **24**, répartis comme suit :

- lien avec Bellevue : 12 points
- taux d'occupation : 6 points
- taux d'effort : 4 points
- durée d'attente : 2 points

Des points bonus peuvent être additionnés de cas en cas :

- bonus : 3 points maximum

L'objectif est de pouvoir établir un premier classement. La commission se réserve une certaine marge d'appréciation.