

Location d'un logement subventionné

Sommaire

Généralités

Descriptif

Procédure

Obtenir un logement subventionné

Demande d'une allocation de logement

Versement de l'allocation

Recours

Généralités

Il existe 3 types de logements subventionnés :

- catégorie 1, HBM, habitations bon marché pour personnes à revenus très modestes;
- catégorie 2, HLM, habitations à loyer modéré pour personnes à revenus modestes;
- catégorie 4, HM, immeubles d'habitation mixte, comprenant des logements avec subvention personnalisée, c'est-à-dire variant en fonction des revenus des locataires et des logements sans subvention.

Une allocation de logement peut être accordée aux locataires qui habitent un logement soit dans un immeuble subventionné par l'Etat, soit dans un immeuble non subventionné mais dont les caractéristiques sont similaires, agréé par le service compétent.

Pour ce faire, il faut que le loyer représente une charge manifestement trop lourde et qu'un échange avec un logement moins onéreux ne puisse pas se réaliser sans inconvénients majeurs.

Descriptif

Le logement attribué ne peut comprendre un nombre de pièces dépassant de plus de 2 unités le nombre de personnes composant le groupe familial au moment de la conclusion du bail (I 4 05.01 art. 7).

En cas de sous-occupation, le bailleur est tenu de résilier le bail.

Pour obtenir un logement subventionné, il faut remplir les conditions suivantes au moment de l'inscription :

- avoir résidé à Genève au minimum pendant 4 années continues durant les 8 dernières années;
- avoir son domicile fiscal à Genève et y être assujéti à l'impôt sur le revenu;
- ne pas bénéficier d'exonérations fiscales sur le produit de son travail;
- faire état d'un revenu déterminant (ajouté, s'il y a lieu, à celui des personnes faisant ménage commun avec le demandeur) ne dépassant pas le barème d'entrée fixé pour le logement en fonction du montant du loyer et du taux d'effort du groupe familial.

Lorsque le loyer représente manifestement une charge trop lourde, une allocation de logement peut être octroyée sur demande. Elle ne peut toutefois être octroyée au locataire d'un logement HM, en raison de l'interdiction de cumul d'allocations personnalisées.

Allocation de logement

Le pourcentage minimal du revenu déterminant que le groupe familial doit consacrer à son loyer s'appelle "taux d'effort". Il varie en fonction du revenu, du montant du loyer (sans les charges), du nombre de personnes et du nombre de pièces, selon le tableau figurant à l'article 8 du

règlement I 4.05.01.

L'allocation de logement comble la différence entre le taux d'effort et le loyer effectivement payé, jusqu'au maximum de Fr. 1'000.- la pièce par an, à concurrence de la moitié du loyer au maximum (art. 24 du règlement I 4 05.01). A noter que pour la période du 1er avril 2023 au 31 mars 2024, le montant maximal de l'allocation de logement était porté à Fr. 1'400.-- par pièce et par an. Ce montant s'applique également durant la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2025 (art. 90 al. 3 du règlement I 4.05.01).

Condition d'octroi d'une allocation logement

Les locataires doivent remplir les conditions suivantes :

- en principe, être au bénéfice d'un bail en vigueur;
- le loyer représente une charge trop lourde;
- démontrer avoir entrepris des recherches suffisantes en vue de trouver, ailleurs, un appartement moins cher que le logement actuel;
- être assujettis à l'impôt sur le revenu à Genève;
- avoir résidé au minimum 2 années consécutives durant les 5 dernières années dans le canton de Genève;
- respecter le taux d'occupation du logement;
- ne pas sous-louer tout ou partie de son logement;
- ne pas bénéficier des prestations complémentaires à l'AVS/AI, ni d'une autre forme d'allocation personnalisée ou d'un loyer fixé en fonction de son revenu (art. 23B loi I 4 05).

La personne qui bénéficie d'une allocation de logement doit informer sans délai l'Office du logement de toute modification significative de sa situation propre à changer le montant de l'allocation ou à la supprimer, notamment en cas de début ou cessation d'activité ou de changement dans la composition du groupe familial.

De même, toute modification du loyer doit être communiquée à l'Office afin de pouvoir obtenir cas échéant une adaptation de l'allocation, moyennant éventuellement une contestation de la hausse du loyer si la Direction l'estime justifiée. Pour la procédure de contestation d'une hausse de loyer, se référer à la [fiche fédérale contrat de bail](#).

L'office du logement examine les justificatifs dans un délai de 30 jours au maximum et fixe le nouveau montant de l'allocation ou la supprime. La décision prend effet le 1er jour du mois suivant la date de modification de la situation du locataire.

Le bénéficiaire doit fournir à première réquisition tous les documents justifiant son droit à l'allocation; s'il omet ou refuse de les fournir, il est réputé renoncer avec effet immédiat à l'allocation.

Subvention personnalisée

La subvention personnalisée HM (habitation mixte) est une aide personnalisée versée par l'Etat directement à un locataire de logement HM (habitation mixte). Elle est calculée sur la différence entre le loyer effectif ("ce que le locataire paie à son bailleur") et le loyer théorique ("ce que le locataire devrait payer à son bailleur en fonction de ses revenus". Le locataire d'un logement HM bénéficie automatiquement d'une subvention HM (variable en fonction de ses revenus, du taux d'occupation et du loyer),

Cette subvention est limitée à 1700 F par pièce et par an au maximum (art. 23B loi I 4 05). Elle n'est pas octroyée si le montant de l'aide est inférieur à 300 F par pièce et par an.

La subvention HM ne peut pas être cumulée avec les prestations complémentaires à l'AVS/AI délivrées par le Service des Prestations Complémentaires (SPC).

Procédure

Obtenir un logement subventionné

La première démarche en vue d'obtenir une location dans un logement subventionné est de s'inscrire auprès d'une régie ou de l'Office du logement en remplissant une demande de location et de fournir les documents mentionnés par le formulaire de demande (le formulaire et la liste des pièces à fournir figurent sur les pages internet de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière).

Il faut alors présenter notamment :

- l'attestation RDU ou le dernier bordereau d'impôts et un certificat de salaire signé par l'employeur;
- tout document attestant d'autres revenus: pension, rentes, etc.;
- la pièce d'identité ou le permis de séjour ou d'établissement (permis B ou C);
- pour les enfants à naître, une attestation médicale précisant le terme prévu.

Il convient encore de remplir une attestation autorisant, d'une part, l'administration fiscale cantonale à donner connaissance à l'Office cantonal du logement des revenus de l'intéressé et des personnes partageant éventuellement l'appartement avec lui et, d'autre part, certifiant qu'il n'est pas titulaire d'un autre bail dans le canton.

Il reste encore à trouver un logement disponible.

Demande d'une allocation de logement

La personne qui désire bénéficier de l'allocation de logement doit en faire la demande auprès de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière, sur formulaire ad hoc, disponible sur [les pages internet de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière](#). Ce formulaire devra être retourné, dûment complété, signé et accompagné de tous les documents requis pour l'étude du cas.

Lors du dépôt de la demande, il est tenu compte du revenu déterminant résultant de la loi sur le revenu déterminant unifié, du 19 mai 2005 (cf. art. 31C al. 1 let. a de la loi I 4 05).

L'office vérifie les indications contenues dans la requête et notifie sa décision dans les 30 jours suivant la réception du dossier complet. Pour les logements non subventionnés, il doit auparavant agréer le logement; dans ce cas le délai de notification de sa décision est de 60 jours.

Versement de l'allocation

L'allocation prend effet le premier du mois suivant la décision et est versée mensuellement.

Lors de chaque nouvelle période réglementaire, du 1er avril au 31 mars de l'année suivante, le locataire doit présenter une nouvelle demande.

Lorsqu'un locataire au bénéfice d'une allocation quitte son logement, l'allocation n'est due que pour la période durant laquelle il a occupé les locaux. De même, s'il survient une sous-occupation du logement suite au décès d'un des membres du groupe familial, l'allocation continue d'être versée jusqu'à la fin de la période suivant le décès.

Recours

En cas de refus d'octroyer une allocation de logement, l'office cantonal du logement et de la planification foncière doit rendre une décision motivée. Cette dernière peut faire l'objet d'une réclamation auprès de l'office cantonal du logement et de la planification foncière dans les 30 jours suivant sa réception.

La décision sur réclamation peut faire l'objet d'un recours auprès de la Chambre administrative de la Cour de Justice dans les 30 jours suivant sa réception.

En cas du non-paiement du loyer, l'office peut, sur demande écrite dûment motivée du bailleur, verser à ce dernier l'allocation de logement qui est portée en déduction du loyer dû par le locataire. Il informe le locataire de sa décision.

Le bailleur doit joindre à sa requête tous les justificatifs attestant le non-paiement du loyer, notamment copie de la mise en demeure et de la réquisition de poursuite.

Si le locataire forme réclamation contre la décision de l'office compétent, le versement de l'allocation de logement est alors suspendu jusqu'à droit jugé.

Sources

Législation citée et pages internet mentionnées

Adresses

Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) (Genève 3)
Chambre administrative de la Cour de justice (Genève 1)

Lois et Règlements

Loi générale sur le logement et la protection des locataires I 4 05
Règlement d'application de la loi 4 05.01

Sites utiles

Office cantonal du logement
La clé - répertoire d'adresses