

Location d'un logement subventionné

Généralités

Se référer à la fiche fédérale correspondante.

Descriptif

Depuis le 31 décembre 2001 (mais depuis le 1^{er} janvier 1999, plus de demandes pour la construction d'immeubles locatifs subventionnés pour le canton du Valais), l'encouragement dans le cadre de la Loi fédérale visant à faciliter la construction d'immeubles destinés à la location de logements subventionnés et à abaisser le coût du logement ainsi que l'acquisition de la propriété d'appartements et de maisons familiales (LCAP) a été suspendu. A la fin de l'année 2023, l'octroi de subvention pour la location s'arrête, il n'y aura donc plus d'immeuble subventionné en Valais.

Ce qui signifie qu'aucun nouveau dossier (concernant les constructions d'immeubles locatifs) ne peut bénéficier du subventionnement octroyé par la Confédération et le canton du Valais.

Les aides octroyées sous la LCAP continuent de déployer leurs effets.

Autrement dit, les aides versées permettent aux propriétaires d'abaisser le loyer des locataires bénéficiaires d'un logement subventionné et ceci par l'intermédiaire des gérances.

L'aide fédérale et cantonale consiste en des subventions à fonds perdus (c'est-à-dire qu'elles ne sont pas remboursables) qui sont accordées aux propriétaires qui les portent ensuite en déduction des loyers (mensuellement ou annuellement).

Au niveau fédéral, voici les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abaissement supplémentaire (AS) :

- Le revenu pris en considération est le revenu net soumis à l'impôt fédéral direct (IFD), il ne doit pas dépasser CHF 50'000.- augmenté de CHF 2'500.- par enfant à charge (enfants mineurs ou jeunes en formation jusqu'à 25 ans révolus).
- La fortune imposable ne doit pas dépasser CHF 144'000 augmentée de CHF 16'900.- par enfant à charge (enfants mineurs ou jeunes en formation jusqu'à 25 ans révolus).

Au niveau cantonal, voici les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abaissement supplémentaire (AS) :

- Le revenu pris en considération est le revenu net soumis à l'impôt fédéral direct (IFD), il ne doit pas dépasser CHF 45'000.- augmenté de CHF 2'300.- par enfant à charge (enfants mineurs ou jeunes en formation jusqu'à 25 ans révolus).
- La fortune imposable ne doit pas dépasser CHF 130'000 augmentée de CHF 15'300.- par enfant à charge (enfants mineurs ou jeunes en formation jusqu'à 25 ans révolus).

La condition d'occupation (cantonale et fédérale) :

Pour les personnes à l'AVS/AI ou les étudiants : une pièce de plus que le nombre d'occupants. Pour les autres personnes : deux pièces de plus que le nombre d'occupants (aucune prescription pour les logements jusqu'à 3 pièces).

Procédure

Le candidat pour un logement subventionné doit s'adresser auprès des agences immobilières qui gèrent les immeubles de ce type.

La liste de ces agences peut être demandée au Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation (par email à seti@admin.vs.ch ou par téléphone au 027 606 73 50 (FR)/027 606 73 51 (DE).

Le bailleur ou la gérance choisit le futur locataire et établit un contrat de bail pour le locataire retenu. Il devra demander au locataire de remplir un formulaire de demande d'abaissement supplémentaire (WEG 8.5L) avec ses données personnelles. Puis le bailleur transmettra la demande au Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation de l'État du Valais, qui se procurera les données fiscales (les personnes qui ne proviennent pas du canton du Valais, doivent fournir elles-mêmes les documents qui concernent leurs données fiscales) et fera suivre la demande à l'Office fédéral du logement (OFL).

Lorsque les logements sont seulement soumis à l'aide fédérale, le loyer n'est pas soumis aux variations à court terme des taux de l'intérêt hypothécaire.

Autrement dit, les loyers au bénéfice de l'abaissement de base subissent une adaptation bisannuelle. Le bail à loyer doit renseigner les locataires sur les particularités du modèle de l'abaissement de base.

C'est la Confédération qui fixe les loyers dans un plan des loyers établis que les locataires peuvent consulter auprès des gérances. La fixation du loyer ne relève pas des conditions du droit de bail selon le Code des obligations (CO), l'adaptation est communiquée par le bailleur/bailleresse en temps opportun. Les locataires peuvent faire contrôler gratuitement par l'OFL la conformité de leur loyer et de leur adaptation.

La variation des frais accessoires pour un logement subventionné (acompte de chauffage, d'eau chaude et autres frais accessoires) n'est pas soumise aux mêmes règles que celles pour les logements du marché dit libre.

A noter qu'il est impératif que les frais accessoires soient inventoriés en détail dans le contrat de location. Le plan des loyers de l'OFL permet de vérifier le loyer de base et les charges pour un montant global.

Lorsque le contrat de droit public qui règle le versement de l'aide fédérale cesse, les loyers ne sont plus fixés en fonction des limites du plan des loyers établis par l'OFL mais selon les dispositions du Code des obligations.

L'abaissement supplémentaire est versé pendant 25 ans aux locataires qui sont au bénéfice d'une rente AVS/AI ou en formation (pour autant que les conditions revenus/fortune et d'occupation soient remplies).

L'OFL informe plusieurs mois à l'avance le bailleur de l'échéance du contrat de droit public, du passage à venir du régime LCAP au régime CO. Suite à cela, les augmentations de loyer et les modifications de bail devront être notifiées aux locataires au moyen du formulaire officiel et en respectant les délais et les termes de résiliation contractuels.

Recours

Se référer à la législation en vigueur.

Sources

Responsables rédaction: HESTS Valais et Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation de l'État du Valais

Adresses

Aucune adresse trouvée en lien avec cette fiche

Lois et Règlements

Arrêté fixant les limites de revenu et de fortune en matière d'aide au logement du 19 février 1992

Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) du 4 octobre 1974

Loi sur le logement du 30 juin 1988

Règlement d'exécution de la loi sur le logement du 7 février 1990

Ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements du 30 novembre 1981

Sites utiles

Fiche info. : Augmentations de loyer des appartements subventionnés au titre de la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP)

Office fédéral du logement (OFL)

Fiche info. pour les locataires sur le site de l'OFL (Feuilles d'information / Informations)

Location d'un logement subventionné

Généralités

La Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements visant à encourager la construction de logements, à abaisser le coût du logement et à faciliter l'acquisition de la propriété d'appartements et de maisons familiales (LCAP) a été suspendue le 31 décembre 2001.

De nouveaux objets ne peuvent donc plus être subventionnés. Cependant, les engagements pris antérieurement continuent d'être honorés.

Environ 800 logements bénéficient aujourd'hui de l'aide au logement accordée par la Confédération, voire du Canton.

L'aide fédérale et cantonale consiste en des subventions à fonds perdu accordées aux foyers de revenu modeste.

Trois types d'aide peuvent être accordés selon la situation des occupants (aide simple, aide spécifique pour foyer avec enfant, aide spécifique pour preneur de bail au bénéfice d'une rente AVS ou AI, ou suivant une formation à plein temps).

Les aides sont versées au propriétaire qui en déduit d'autant le loyer des bénéficiaires.

Logement des personnes âgées: voir la fiche cantonale y relative.

Procédure

Le candidat pour un logement subventionné ou à loyer modéré doit s'inscrire auprès des agences immobilières qui gèrent des immeubles de ce type.

Retrouvez toutes les informations, de même que la liste des logements subventionnés, sur le site internet du Service de l'économie et de l'emploi (SEE) du canton du Jura.

Sources

Service de l'action sociale

Adresses

Service cantonal de l'économie et de l'emploi (logements subventionnés) (Delémont)

Lois et Règlements

Loi du 31 mars 1988 concernant l'amélioration du marché du logement (RSJU 844.1)
Décret du 13 décembre 1991 encourageant la construction et la rénovation de logements à caractère social (RSJU 844.12)

Sites utiles

Service de l'économie et de l'emploi - Aides au logement
Office fédéral du logement - Aides au logement

Location d'un logement subventionné ou soutien aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique

Généralités

La mission de l'office est la mise en œuvre des lois cantonales et fédérales en matière de politique de logement. La politique du logement du canton de Neuchâtel a pour but de favoriser l'offre de logements d'utilité publique et d'augmenter puis de maintenir la proportion de logements à loyer abordable par rapport à l'ensemble du marché immobilier du canton.

Les mesures suivantes existent dans le canton de Neuchâtel à cet effet:

- Aide à la pierre pour les Coopératives d'habitation, Fondations d'utilité publique et communes (logement d'utilité publique, appartement avec encadrement pour bénéficiaires AVS/AI et logement pour étudiant)
- Aide financière individuelle à la personne sous forme de subventions

Depuis le 1er janvier 2019, la loi et son règlement concrétisent une nouvelle mesure phare, à savoir la possibilité pour des acteurs privés de construire des logements reconnus par le département d'utilité publique pour autant que certaines conditions, notamment la fixation de loyers abordables, soient respectées. Les logements à loyers abordables (LLA) sont plafonnés conformément à un tableau mis à jour annuellement par le Département. Ils ne bénéficieront d'aucune aide à la pierre.

Descriptif

Encouragement à la réalisation et à la rénovation de logements d'utilité publique (art. 12 ss LAL2, 8 ss RAL2)

Les maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP, coopératives d'habitation, fondations d'utilité publique, communes) ont pour but de procurer des logements à des prix favorables. Leur activité ne comporte aucun but lucratif. La loi prévoit des mesures d'encouragement à la réalisation et à la rénovation de logements d'utilité publique par les MOUP sous la forme de mise à disposition de terrains, de cautionnement d'emprunts, d'octroi de prêts, d'acquisition de parts sociales ou encre de prise en charge d'intérêts.

Aide individuelle (art. 30 ss LAL2, 13 RAL2)

L'Etat peut accorder une aide financière aux locataires dont le loyer représente une charge trop importante de leur revenu. Elle peut prendre la forme d'une aide au paiement du loyer, d'un prêt, voire d'une garantie, pour l'acquisition de parts sociales dans une coopérative d'utilité publique. Elle dépend des critères suivants :

- Le degré d'occupation du logement;
- Le montant maximum du loyer;
- Le taux de pénurie de logement dans la commune concernée;
- Le taux d'effort du bénéficiaire;
- La situation financière (revenus et fortune déterminants) du bénéficiaire.

Procédure

Le candidat pour un logement subventionné doit s'inscrire auprès des gérances qui gèrent ces immeubles subventionnés.

Recours

Litiges

Les contestations relatives à la fixation des loyers et des subventions doivent être adressées à l'Office cantonal du logement. En cas de litige important, celui-ci transmet ces contestations à l'Office fédéral du logement.

En revanche, les litiges concernant les charges et les immeubles non-subventionnés sont de la compétence de la Chambre de conciliation des Tribunaux régionaux.

Sources

Office du logement

Adresses

Office cantonal du logement (Neuchâtel 2)

Chambre de conciliation - Tribunal régional des Montagnes et du Val-de-Ruz (La Chaux-de-Fonds)

Chambre de conciliation - Tribunal régional du Littoral et du Val-de-Travers, Boudry (Boudry)

Chambre de conciliation - Tribunal régional du littoral et du Val-de-Travers, Neuchâtel (Neuchâtel)

Lois et Règlements

Règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement (RAL2), du 22 décembre 2008

Loi sur l'aide au logement (LAL), du 17 décembre 1985

Loi sur l'aide au logement (LAL2), du 30 janvier 2008

Règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement (RAL), du 3 septembre 1986

Sites utiles

Chambre de conciliation

Office fédéral du logement

Office du logement

Location d'un logement subventionné - à loyer modéré

Généralités

Contactez les services de la commune où se trouve l'immeuble convoité.

Il est possible de prendre des renseignements auprès de l'ASLOCA : <https://www.asloca.ch/>

Il existe une liste des immeubles subventionnés par le canton :

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/aides-et-subsidations/logements-subsidies-aide-a-la-pierre/trouver-un-logement>

Il est possible de prendre contact avec la Direction générale du territoire et du logement

Direction du logement

Rue Caroline 11 bis

1014 LausanneSuisse

+41 21 316 74 11

info.dgtl(at)vd.ch

www.vd.ch/dil

Descriptif

Location d'un logement subventionné ou à loyer modéré

La location d'un logement subventionné est régie par la loi sur le logement du 9 septembre 1975 (LL) et son règlement d'application du 17 janvier 2007 (RLL), ainsi que par le règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) pour les immeubles avec aide dégressive au logement (logements subventionnés) et le règlement du 17 janvier 2007 sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés (RCOLLM) pour les immeubles avec aide linéaire au logement (logements à loyers modérés). Le département chargé de l'application de ces dispositions est le Département des institutions et du territoire (DIT). La Direction du logement (ci-dessous DIL) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) est chargée de veiller à l'harmonisation des mesures prises dans ce domaine par les communes.

Peuvent bénéficier d'un logement subventionné ou à loyer modéré les personnes majeures vivant seules, en couple (avec ou sans enfants) ou faisant ménage commun avec des tiers. Les règlements sur les conditions d'occupation ci-dessus (RCOL et RCOLLM) précisent les limites de revenu, de fortune et de degré d'occupation (nombre de personnes par rapport au nombre de pièces du logement) que doivent respecter les candidats pour un logement subventionné ou à loyer modéré. Le respect des conditions d'occupation communales est réservé (p. ex. la durée de domicile sur le territoire communal).

Procédure

Procédure concernant la location d'un logement subventionné

Le candidat pour un logement subventionné ou à loyer modéré doit s'inscrire auprès des agences immobilières qui gèrent des immeubles de ce type ou d'un Office communal du logement. Une liste des logements subventionnés est disponible auprès de DIL

(lien ci-dessous).

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/aides-et-subventions/logements-subventionnes-aide-a-la-pierre/trouver-un-logement/>

La proposition de location est présentée par le bailleur (ou son gérant) à la DIL ou à l'Office communal du logement qui a reçu une délégation de compétence (communes concernées : Lausanne, Montreux, Morges, Nyon, Vevey et Yverdon-les-Bains). La DIL ou l'Office communal du logement concerné est l'autorité compétente pour statuer sur les candidatures en application des règles cantonales (RCOL ou RCOLLM) et communales (pour les communes qui ont obtenu l'approbation cantonale pour des règles communales spéciales).

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/logement/aides-et-subventions/logements-subventionnes-aide-a-la-pierre/trouver-un-logement/>

Le bailleur choisit le futur locataire, parmi les candidats qui respectent les conditions requises. Il établit un contrat de bail pour le locataire retenu.

Fixation, évolution du loyer, recours

La DIL fixe annuellement le loyer net, sans les frais accessoires.

Le loyer net, calculé par la DIL, peut augmenter ou diminuer une fois par année en fonction des critères fixés dans le RLL (la dégressivité des aides des pouvoirs publics si l'immeuble bénéficie d'une aide dégressive, la modification du taux hypothécaire applicable à l'immeuble ou du taux hypothécaire de référence, l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation)

La hausse ou la baisse du loyer net, calculé par la DIL, pour les logements subventionnés ou à loyers modérés ne sont pas soumises aux règles du marché dit libre.

La contestation écrite de la hausse ou de la baisse de loyer net autorisé par la DIL doit être adressée au Département des institutions et du territoire (DIT) dans les 30 jours dès leur communication.

La variation des frais accessoires pour un logement subventionné ou à loyer modéré (acompte de chauffage et d'eau chaude, autres frais accessoires) est soumise aux mêmes règles que celles pour les logements du marché dit libre (contestations possibles devant les Commissions de conciliation en matière des baux à loyer du lieu de situation de l'immeuble - Préfectures).

Le loyer net, calculé annuellement par la DIL, peut également augmenter lorsque le locataire ne respecte plus les conditions d'occupation du logement (RCOL ou RCOLLM). La DIL ou l'Office communal du logement ayant une délégation de compétence (Lausanne, Montreux, Morges, Nyon, Vevey et Yverdon-les-Bains) peut contrôler à tout moment le respect des conditions de revenu, de fortune et de degré d'occupation du logement. Si le locataire ne respecte plus ces limites, les aides au logement sont totalement ou partiellement supprimées. La conséquence est que le loyer net du locataire augmentera d'autant dans les 6 mois dès la décision de l'autorité administrative et lorsque l'immeuble est récent (dès 2008), le bail peut également être résilié.

Recours

Les recours dirigés contre les décisions des six Offices communaux du logement ci-dessus sont à adresser, par écrit, aux municipalités concernées dans les 20 jours dès leur communication.

Les recours dirigés contre les décisions de la DIL sont à adresser, par écrit, au Département des institutions et de la sécurité dans les 20 jours dès leur communication.

Résiliation de bail

En application de la réglementation cantonale (RCOL et RCOLLM), le contrat de bail du locataire peut être résilié à titre de sanction - obtention ou conservation du logement grâce à des déclarations erronées, refus de fournir les renseignements demandés par l'autorité administrative de contrôle des conditions d'occupation, non respect de l'obligation d'informer spontanément l'autorité compétente ou la gérance immobilière des changements intervenus dans la situation financière (revenu, fortune) ou personnelle (nombre de personnes qui occupent le logement).

Les baux des logements à loyers modérés (avec l'aide linéaire - RCOLLM) peuvent également être résiliés par le bailleur en application d'une décision de l'autorité administrative lorsque le locataire ne respecte plus les limites de revenu, de fortune ou de degré d'occupation du logement.

Sources

Adresses

Aucune adresse trouvée en lien avec cette fiche

Lois et Règlements

Loi sur le logement du 9 septembre 1975

Règlement d'application de la loi sur le logement du 9 septembre 1975

Règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics

Règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyers modérés

Sites utiles

Ville de Montreux / Logement

Ville de Vevey / Logement

Site du canton de Vaud / Logement subventionné

Ville d'Yverdon-les-Bains / Logement

Ville de Lausanne / Logement

Ville de Morges / Logement

Ville de Nyon / Logement

Site du canton de Vaud - aide en matière de logement

Location d'un logement subventionné

Généralités

L'aide en matière de logement est avant tout fédérale. Elle peut être complétée par une aide cantonale à la construction de logements locatifs.

Descriptif

Le système d'aide fédérale

La Confédération peut procurer aux collectivités de droit public ainsi qu'à des maîtres d'ouvrage et à des organisations s'occupant de la construction de logements, **des prêts** pour l'équipement de terrains destinés à ces fins; elle peut également se porter caution à cette fin. (LCAP art.12)

La Confédération peut soutenir par des **mesures spécifiques**, la construction de logements à loyer particulièrement avantageux. Ces mesures comprennent: (LCAP art.35)

- **L'abaissement de base** qui, en assurant le financement complémentaire, permet, lorsque certaines conditions sont réunies, de fixer les loyers initiaux à un niveau aussi bas que possible, au-dessous des charges du propriétaire;
- **L'abaissement supplémentaire qui vise à réduire de 30 %** au total le loyer initial couvrant le coût de revient de logements destinés à des classes de la population à revenus limités;
- **L'abaissement supplémentaire qui vise à réduire de 40 %** au total le loyer initial couvrant le coût de revient de logements destinés à des personnes âgées, à des invalides et à des personnes ayant besoin de soins, y compris le personnel soignant nécessaire, ainsi que de logements destinés à des personnes qui reçoivent une formation.

Vous trouverez des informations détaillées sur l'aide fédérale auprès de l'Office fédéral du logement, ainsi que dans le document "Informations aux locataires - Ce que vous devez savoir en tant que locataire d'un logement LCAP".

L'aide cantonale

L'Etat de Fribourg peut compléter l'aide fédérale par une subvention cantonale. Celle-ci consiste en un **abaissement complémentaire** accordé **aux bénéficiaires des abaissements supplémentaires** prévus par la législation fédérale.

L'aide n'est allouée que pour des logements occupés par des familles, des personnes âgées, des invalides ou des personnes ayant besoin de soins, dont le revenu et la fortune ne dépassent pas les limites fixées par le Conseil d'Etat. (art. 11 de la loi encourageant la construction de logements à caractère social)

La nouvelle aide au logement

Une nouvelle forme d'aide, régie par la loi fédérale sur le logement (LOG) est en place au niveau fédéral depuis 2003.

Dès lors, **l'aide actuelle** sous forme de subventions (aide à la personne) s'arrête progressivement et les derniers logements concernés sortiront de ce régime en **2026**. Mais d'ores et déjà un nombre important d'immeubles sortent chaque semestre de l'aide et les locataires ne bénéficient plus de subventions.

La nouvelle forme d'aide prévoit des aides financières et techniques pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui construisent des logements à loyer ou prix modéré.

Concrètement, l'aide est destinée aux membres des organisations faïtières suivantes:

- Coopérative d'habitation suisse - fédération des maîtres d'ouvrages d'utilité publique (Zürich)
- ARMOUP - Association Romande des Maîtres d'Ouvrage d'utilité Publique (Lausanne)
- WOHNEN Schweiz - Association des Coopératives de Construction (Lucerne)

Voir également sous [Frimoup.ch](#)

Pour plus d'informations, consultez le [site du Service du logement \(SLog\)](#).

Procédure

Les demandes d'aide sont présentées par le requérant au Service du logement (SLog). Elles sont accompagnées des documents exigés par la Confédération, ainsi que de la décision relative à la participation financière de la commune ou du tiers. (art. 14 de la loi encourageant la construction de logements à caractère social)

Le Service contrôle périodiquement, avec la collaboration de la commune, les conditions de revenu et de fortune, ainsi que la situation personnelle des locataires bénéficiant de l'abaissement supplémentaire des loyers (art.18 de la loi encourageant la construction de logements à caractère social)

Pour plus d'informations, consultez la page "Futurs locataires: Comment accéder à un logement subventionné?" du site du Service du logement (SLog).

Recours

Les décisions prises en application de la loi encourageant la construction de logements à caractère social sont sujettes à recours auprès du Tribunal administratif (voir adresse ci-dessous) conformément au code de procédure et de juridiction administrative.

Sources

Service du logement

BDLF

Adresses

Tribunal cantonal (Fribourg)
Service du logement (Fribourg)

Lois et Règlements

Loi du 26 septembre 1985 encourageant la construction de logements à caractère social
Ordonnance du 22 mars 2005 fixant les limites de revenu et de fortune des locataires donnant droit à un abaissement supplémentaire selon la loi encourageant la construction de logements à caractère so
Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP)
Loi fédérale sur le logement (LOG)

Sites utiles

Office fédéral du logement (OFL)
Service du logement (SLog) - Logements subventionnés
[Frimoup.ch](#)

Location d'un logement subventionné

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