

## SI VOUS SOUHAITEZ BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT DE TYPE H.M. (HABITATION MIXTE)

Sachez qu'un logement HM (habitation mixte) correspond entièrement, de par ses caractéristiques, à un logement de type HLM.

Toutefois, dans les HM, en lieu et place d'une subvention accordée au propriétaire pour abaisser les loyers, **l'Etat verse, pendant 25 ans au maximum, une subvention personnalisée directement aux locataires** qui remplissent les conditions réglementaires.

La surtaxe et le congé pour dépassement des normes de revenu ne sont pas applicables.

## LES CLÉS D'ACCÈS AUX LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS



Pour pouvoir accéder à un logement de type HM, le locataire doit correspondre à certains critères, communs à l'ensemble des logements subventionnés, fixés par le législateur, le principe général étant que les logements sont octroyés, en priorité, aux personnes qui en ont le plus besoin.

Il s'agit des critères suivants:

### 1. Le statut du demandeur:

Le demandeur d'un logement subventionné doit:

- être inscrit à la Direction du logement.
- avoir résidé à Genève au minimum pendant deux années continues durant les cinq dernières années.
- avoir son domicile fiscal dans le canton.
- être assujéti(e) à l'impôt sur le revenu à Genève.
- ne pas bénéficier d'exonérations fiscales sur le produit du travail.

**2. Taux d'occupation:** le locataire doit correspondre aux normes d'occupation minimum qui précisent qu'un locataire ne peut occuper ou prendre à bail un logement dont le nombre de pièces excède de plus de deux unités le nombre de personnes occupant le logement.

(exemple: 2 personnes ne peuvent accéder ou résider au maximum qu'à un 4 pièces, 3 personnes à un 5 pièces, etc.).

## DES CONDITIONS PARTICULIÈRES...



Dans les logements HM, à la première location, au moins 60% des locataires de l'immeuble doivent justifier d'une situation financière qui implique le versement de la moitié au moins de la subvention personnalisée maximale (soit au moins 75 F par pièce et par mois).

En cas de relocation et lorsque le pourcentage de 60% n'est plus atteint, la priorité est donnée à des locataires pouvant bénéficier des conditions citées ci-dessus.

## PARLONS DE LA SUBVENTION PERSONNALISÉE...



Cette subvention est limitée à 150 F par mois et par pièce au maximum pendant les vingt premières années. Elle diminue ensuite progressivement pour disparaître entièrement la 26<sup>e</sup> année.

Elle n'est pas octroyée si le montant de l'aide est inférieure à 100 F par an et par pièce (soit 8,35 F par pièce et par mois).

La subvention varie en fonction du revenu et du groupe de personnes occupant le logement.

En cas de modification du revenu, la subvention personnalisée est recalculée.

**Remarque:** la subvention personnalisée versée fait partie du revenu imposable et doit, à ce titre, être déclarée avec les autres revenus du contribuable.

## MODE DE VERSEMENT



La subvention personnalisée est versée par mois d'avance directement sur le compte bancaire ou postal du locataire.

Dans des cas particuliers, et notamment en cas de non-paiement du loyer, la subvention peut, toutefois, être versée directement au bailleur.

## COMMENT CALCULER LA SUBVENTION PERSONNALISÉE ?



La subvention personnalisée est calculée sur la différence entre le loyer effectif («ce que je paie au bailleur») et le loyer théorique («ce que je devrais payer compte tenu de mes revenus») déterminé en fonction du revenu brut du groupe de personnes occupant le logement, des déductions forfaitaires autorisées et des taux d'effort en vigueur.

### EXEMPLE

Une famille de 3 personnes souhaite entrer dans un logement HM de 4 pièces, au loyer annuel de 18'000 F (sans les frais de chauffage, d'eau chaude et de parking ou de garage).

Le revenu brut du groupe de personnes est de: 100'000 F  
Déductions forfaitaires pour 3 personnes: 22'500 F  
**Revenu déterminant: 77'500 F**

Taux d'effort réglementaire: 18%

Loyer théorique (77'500 × 18%): 13'950 F  
Loyer réel: 18'000 F

**Subvention personnalisée annuelle:**  
(18'000 F – 13'950 F = 4'050 F/an) soit 337,50 F/mois

## QUELQUES DÉFINITIONS POUR COMPRENDRE...

**Revenu déterminant:** c'est l'ensemble des ressources brutes des personnes habitant officiellement le logement, dont il est déduit 10'000 F pour la première personne, 7'500 F pour la deuxième personne et 5'000 F par personne dès la troisième personne (sur demande, les pensions alimentaires effectivement payées, les rentes AVS, AI, OCPA d'une personne accueillie chez un locataire et, dans certains cas, une partie des intérêts hypothécaires liés à l'acquisition d'un revenu immobilier, peuvent être déduits).

**Taux d'effort:** c'est le pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au paiement du loyer pour habiter dans un logement subventionné. Il est de:

**18%** si le logement compte 1 pièce de plus que le nombre de personnes qui l'habitent,

**16%** si le nombre de pièces est identique ou inférieur au nombre de personnes qui l'habitent,

**20%** si le logement compte 2 pièces de plus que le nombre de personnes, sans qu'il y ait sous-occupation (+ de 2 pièces de plus).

**Loyer effectif:** loyer réellement payé annuellement, sans frais de chauffage, d'eau chaude et de parking ou de garage.

**Loyer théorique:** revenu déterminant multiplié par le taux d'effort (voir définition des taux ci-dessus).

## DEVOIR D'INFORMATION



Le locataire est tenu d'informer, sans délai, la Direction du logement de tout changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement ainsi que de toute modification de la situation financière de chaque membre du groupe (revenu et fortune).

Il autorise également l'Etat à contrôler, en tout temps, son revenu et sa fortune auprès de l'administration fiscale.

Il existe également les plaquettes d'information suivantes:

Ce que vous devez savoir sur les logements subventionnés

Ce que vous devez savoir sur l'allocation de logement

Ce que vous devez savoir sur la surtaxe

Guide pratique destiné aux demandeurs de logements



## POUR TOUT RENSEIGNEMENT

Direction du logement  
Rue du Stand 26 Case postale 3937  
1211 Genève 3

Lignes téléphoniques ouvertes de 9 heures à 12 heures  
Zone 1: 022/327.53.27  
Zone 2: 022/327.53.28  
Zone 3: 022/327.53.28

E-mail: [info.logement@etat.ge.ch](mailto:info.logement@etat.ge.ch)  
Site internet: <http://www.geneve.ch/logement>

Guichets ouverts de 9 heures à 16 heures sans interruption  
Ascenseurs B, 7<sup>e</sup> étage

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE  
Département des constructions et des technologies de l'information

## CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR

# LES H.M. (HABITATIONS MIXTES)

