

SI VOUS SOUHAITEZ BÉNÉFICIER D'UN LOGEMENT SUBVENTIONNÉ...

Sachez qu'un logement **HBM** est destiné aux personnes ayant un revenu très modeste, **HLM** aux personnes à revenu modeste et **HCM** aux personnes à revenu moyen.

Ce sont des logements pour lesquels l'Etat accorde une aide aux propriétaires sous forme de rabais fiscaux et/ou de subventions, afin d'abaisser le montant du loyer à payer par le locataire.

L'Etat paie donc une partie du loyer.

L'aide de l'Etat est accordée pendant 10 ans pour les HCM, 20 ans pour les HLM. Les logements HBM, quant à eux, restent sous le contrôle permanent de l'Etat.

L'AIDE DE L'ÉTAT DIMINUE À DATES FIXES

L'aide que l'Etat verse diminue avec les années et les loyers augmentent d'autant.

Concrètement, cela signifie que **le montant de votre loyer progressera à dates fixes pour compenser la diminution de l'aide de l'Etat.**

Il pourra également évoluer, à la hausse ou à la baisse, chaque fois que les circonstances économiques le justifieront (par exemple à la suite d'une modification du taux hypothécaire ou d'une augmentation des frais d'entretien de l'immeuble).

Ces modifications s'appliquent à la même date pour l'ensemble des logements d'un immeuble subventionné et peuvent intervenir quelle que soit la date de signature de votre bail, moyennant un préavis de 30 jours.

LE REVENU DU LOCATAIRE ET L'OCCUPATION DU LOGEMENT SONT CONTRÔLÉS



Les locataires ne peuvent accéder et demeurer dans un HBM, HLM ou HCM que si les normes, notamment celles relatives au revenu et au nombre de personnes occupant le logement, sont respectées.



LES CLÉS D'ACCÈS AUX LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Pour pouvoir accéder à un logement subventionné (ou pour continuer à y résider), le locataire doit correspondre à certains critères fixés par le législateur, le principe général étant que les logements subventionnés sont octroyés, en priorité, aux personnes qui en ont le plus besoin. Pour cela, différents critères ont été retenus:



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 assujettie 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 au maximum qu'à un 4 pièces, 3 personnes à un 5 pièces, etc.).



3. Limites de revenu: le revenu déterminant du groupe de personnes occupant le logement ne doit pas dépasser le barème d'accès. Il se calcule en prenant en considération le 90% du barème d'entrée, soit le loyer effectif divisé par le taux d'effort (voir définitions ci-après svp).

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 réglementaire: c'est le pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au paiement du loyer pour habiter ou entrer 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).

26% si vous habitez un logement dont le nombre de pièces dépasse de plus de 2 unités le nombre de personnes (sous-occupation) ou si vous avez atteint le barème de sortie.

EXEMPLE

Une famille de 3 personnes souhaite entrer dans un logement HLM de 4 pièces, au loyer annuel de 15'400 F (sans les frais de chauffage, d'eau chaude et de parking ou de garage).

Taux d'effort réglementaire:	18%
Déductions forfaitaires pour 3 personnes:	22'500 F
Barème d'entrée:	85'556 F
Barème d'accès (= 90% du barème d'entrée):	77'000 F

Autrement dit, cette famille pourra accéder à ce logement pour autant que son **revenu annuel brut soit inférieur à 99'500 F** (77'000 F + 22'500 F)

Barème d'entrée: c'est le revenu au-delà duquel le locataire est astreint au paiement d'une surtaxe. Il se calcule en divisant le loyer effectif par le taux d'effort.

Barème de sortie: c'est le revenu au-delà duquel le locataire ne répond plus aux conditions permettant de rester dans un logement subventionné. Il correspond au barème d'entrée multiplié par 1,75.

Sous-location et domiciliation principale: Il est strictement interdit de sous-louer un logement subventionné à des tiers, et le locataire ou tout autre personne résidant dans le logement ne doit(vent) être titulaire(s) d'aucun bail dans le canton autre que celui de son domicile principal. Tout contrevenant verrait son bail immédiatement résilié.

L'ÉTAT N'EST PAS LE PROPRIÉTAIRE

Pour 80% des logements subventionnés, les locataires sont choisis par le propriétaire via la régie, l'Etat ayant pour mission de vérifier que les critères d'accès soient respectés.

S'agissant des 20% restants, l'Etat dispose d'une priorité de choix des locataires selon les mêmes critères.

SURTAXE & RÉSILIATION DU BAIL

La surtaxe consiste en la restitution à l'Etat d'une prestation destinée à abaisser le loyer, dont le locataire n'a plus besoin en totalité, si son revenu déterminant dépasse le barème d'entrée de son logement.

La surtaxe peut également devenir une pénalité pour les locataires qui, ayant atteint le barème de sortie, occupent un logement qui ne leur est, désormais, plus destiné.

Lors de dépassement du barème de sortie, ou en cas de sous-occupation, le bail peut être résilié sur simple réquisition du service compétent.

Pour plus d'informations, se reporter à la brochure CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR LA SURTAXE.

ALLOCATION DE LOGEMENT



L'allocation de logement est une aide financière personnalisée, consentie par l'Etat aux locataires dont le loyer représente une part trop importante de leur budget.

Pour l'obtenir, il faut notamment démontrer qu'il est impossible de trouver un logement moins cher ailleurs et répondre à un certain nombre de critères cumulatifs.

Pour plus d'informations, se reporter à la brochure CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR L'ALLOCATION DE LOGEMENT.

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 cantonale.

POUR TOUT RENSEIGNEMENT

Direction du logement
Service des demandes de logement
Rue du Stand 26 Case postale 3937
1211 Genève 3

Téléphone: 022 327 56 73

E-mail: info.logement@etat.ge.ch
Site internet: <http://www.geneve.ch/dae/logement>

Gaichets ouverts de 9 heures à 13 heures
sans interruption, ascenseurs B, 7^e étage

DAEL

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR SUR

LES LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

