



**DÉROGATIONS AU REVENU MAXIMUM
POUR L'ACCÈS AUX LOGEMENTS SOUMIS À LA LGL/LUP**
(Refonte des PA/L/001.02, PA/L/020.02, PA/L/022.06 et PA/L/042.01)

PA_DLOC_102.01

Entrée en vigueur : 1.09.2025

I. Bases normatives

Art. 30 al. 1 LGL

Les logements visés à l'article 16, catégories 1 et 2, sont destinés aux personnes dont le revenu, à la conclusion du bail, n'excède pas le barème d'entrée et dont le revenu, en cours de bail, n'excède pas le barème de sortie. Dans les immeubles de catégorie 4, les 60% au moins des logements sont destinés, lors de la première location, à des locataires pouvant bénéficier d'une subvention personnalisée au sens de l'article 30A; en cas de relocation, la priorité doit être donnée à un locataire respectant les conditions fixées à l'article 30A, si les 60% au moins des logements ne sont plus occupés par des locataires bénéficiant d'une subvention personnalisée.

Art. 31A al. 3 LGL

Le Conseil d'État est autorisé à édicter des mesures exceptionnelles permettant de déroger en faveur du locataire au barème d'entrée et au barème de sortie, aux conditions d'octroi et au montant de l'allocation de logement et de la subvention personnalisée, ainsi que de réduire, voire de supprimer les surtaxes, ou de fixer un délai pour appliquer le taux d'effort prévu en cas de sous-occupation, en particulier pour des motifs sociaux.

Art. 2 al. 4 LGL

Sauf disposition contraire de la présente loi, les dispositions de la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, sont applicables par analogie.

Art. 5 al. 1 RGL

Dans les immeubles soumis à la loi, tous les appartements, studios et chambres individuelles, doivent être séparément offerts et donnés à bail. Les logements doivent impérativement être offerts à des candidats locataires dont le revenu déterminant n'excède pas 90% du barème d'entrée.

Art. 8 al. 2 RGL

Si, pour un logement déterminé, le bailleur apporte la preuve que, malgré des recherches diligentes, notamment par voie de presse, il n'est pas à même de présenter des candidats dont le revenu correspond au barème d'entrée, le service compétent peut autoriser la conclusion de baux avec d'autres personnes pour autant que leur revenu soit inférieur au barème de sortie. Restent réservées les dispositions relatives au paiement de la surtaxe prévues à l'article 31 de la loi

Art. 20A al. 1 et 2 RGL

- ¹ *Lors de la première mise en location des logements d'un immeuble de la catégorie 4 HM, les 60% des locataires doivent pouvoir bénéficier au moins de la moitié du montant maximum de la subvention personnalisée.*
- ² *En cas de relocation, la priorité est donnée à des locataires pouvant bénéficier au moins de la moitié du montant maximum de la subvention personnalisée lorsque le pourcentage visé à l'alinéa 1 n'est plus atteint.*

Art. 19 al. 1 RUP

- ¹ *Les logements LUP des catégories I, II et III au sens de l'article 12 du présent règlement sont destinés aux personnes dont le revenu, à la conclusion du bail, n'excède pas le barème d'entrée et dont le revenu, en cours de bail, n'excède pas le barème de sortie. Quant aux logements LUP de catégorie IV, ils sont destinés aux personnes dont le revenu, à la conclusion du bail, n'excède pas le barème d'entrée.*



II. Objectif

Préciser les cas dans lesquels une dérogation à la condition de revenu peut être accordée pour l'accès à un logement de catégorie HBM, HLM, HM et/ou [LUP](#).

III. Ce que fait le service compétent dans la pratique

A. Une dérogation peut être accordée lorsque :

- 1) Le revenu déterminant excède les 90 % du barème d'entrée applicables aux logements HBM et HLM ;
- 2) Le revenu déterminant excède le barème d'entrée prévu pour les logements [LUP](#) ;
- 3) Le dossier de candidature ne permet pas l'octroi du montant de subvention personnalisée requis dans le cas où le quota minimal de 60 % prévu pour les logements HM n'est pas atteint.

B. L'octroi de cette dérogation est possible aux conditions cumulatives suivantes :

- L'existence d'un juste motif est démontrée par la ou le propriétaire ;
- Le barème de sortie éventuellement applicable au logement concerné n'est pas dépassé.

C. Sont notamment considérés comme justes motifs :

- 1) Pour toutes les catégories d'immeubles :
 - a) Une dérogation temporaire, limitée à 12 mois au maximum, à l'issue de laquelle la condition de revenu devra être réalisée ;
 - b) Une situation de sous-occupation dans un logement soumis à la [LGL](#) et/ou à la [LUP](#) ;
 - c) Une résiliation du bail en vue d'une rénovation ou d'une démolition de l'immeuble actuellement occupé ;
 - d) Une demande de changement de logement dans le même immeuble, motivée par un besoin objectif, excluant toute convenance personnelle (par exemple : meilleur taux d'occupation ou d'effort, logement mieux adapté à une situation de handicap, etc.) ;
 - e) L'impossibilité, pour la ou le propriétaire, de trouver une candidate ou un candidat locataire répondant aux conditions de revenu, et l'absence de dossier adéquat identifié par le service compétent dans la base des candidates et candidats locataires des Fondations immobilières de droit public ;
 - f) Le statut de garde-frontière en poste à Genève de la candidate ou du candidat locataire.
- 2) Pour les logements HBM, HLM et/ou [LUP](#) :
 - g) Le revenu déterminant du groupe de personnes est constitué essentiellement de prestations sociales au sens de la LRDU ;
 - h) La sortie du logement concerné du régime du contrôle étatique dans un délai de 12 mois.
- 3) Pour les logements HM :
 - i) La perception par la candidate ou le candidat locataire d'une prestation sociale non cumulable avec une subvention personnalisée, alors que le revenu déterminant global permettrait théoriquement de bénéficier du montant minimal exigé au titre du quota de 60 %.



D. La perception d'une surtaxe est réservée pour les logements HBM et HLM.

E. Pour les dérogations relatives aux candidates et candidats locataires bénéficiant d'un statut particulier ou en cas d'échanges d'appartements, il convient également de se référer aux pratiques administratives suivantes :

- [PA_DLOC_104.01](#) Dérogation en cas d'échange d'appartements ;
- [PA_DLOC_109.01](#) Concierges d'immeubles HBM ou HLM ;
- [PA_DLOC_110.01](#) Logements soumis à la [LGL/LUP](#) avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).