REVENU VARIABLE, EXCEPTIONNEL OU PÉRIODIQUE

(Refonte des PA/L/006.02 et PA/L/007.03)

PA_DLOC_502.01 Entrée en vigueur : 1.09.2025

I. Bases normatives

Art. 31C al. 1 let. a LGL

Revenu : par revenu, il faut entendre le revenu déterminant résultant de la loi sur le revenu déterminant le droit aux prestations sociales cantonales, du 19 mai 2005, du titulaire du bail, additionné à celui des autres personnes occupant le logement, dont à déduire une somme de 10 000 francs pour la première personne, de 7 500 francs pour la deuxième personne et de 5 000 francs par personne dès la troisième personne occupant le logement.

Art. 9 al. 1 et 2 RGL

[1] Le revenu déterminant unifié actuel doit être pris en considération.

[2] Il appartient au locataire de justifier sans délai au service compétent toute modification significative de revenu ainsi que tout changement dans la composition du groupe de personnes occupant le logement, survenant en cours de bail.

Art. 10 al. 6 LRDU (RSGE J 4 06)

Un contrôle du revenu déterminant actualisé intervient ultérieurement dès que le revenu déterminant unifié calculé selon l'article 9, alinéa 1, est disponible dans la base de données visée à l'article 13B. Ce contrôle permet de vérifier les informations fournies par l'intéressé lors de l'actualisation de son revenu déterminant unifié.

Art. 2 al. 4 LUP

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.

II. Objectif

Déterminer les dérogations à la prise en compte du revenu actuel et celles à son annualisation.

III. Ce que fait le service compétent dans la pratique

A. Revenu fortement variable d'un mois à l'autre

1. Afin de ne pas devoir revoir, de mois en mois, la situation des personnes ayant un revenu fortement variable d'un mois à l'autre (activité indépendante, rémunération à l'heure notamment), le service compétent prend en considération le revenu réalisé par les personnes concernées l'année précédente (période de détermination du revenu correspondant à celle du 1er janvier au 31 décembre).

2. Pour la première année d'activité générant des revenus mensuels très variables, le montant de référence est déterminé comme suit :

   a) Pour les travailleuses et travailleurs indépendant-e-s, il repose sur un bilan intermédiaire annualisé ou, à défaut, sur une déclaration écrite et détaillée présentant les prévisions de revenus.

   b) Pour les salariées et salariés, il est basé sur la moyenne annualisée des salaires perçus, calculée à partir des fiches de paie disponibles, ou, à défaut, estimé à partir des informations figurant dans le contrat de travail.

3. Au début de chaque année civile, mais au plus tard le 31 mars, il appartient à la ou au locataire de fournir les justificatifs des revenus qu'elle ou qu'il a réalisés l'année précédente (quelle que soit la date à laquelle il établit sa déclaration fiscale).

4. Le service compétent prend en considération le revenu ainsi déterminé inchangé pendant toute l'année, hormis les cas où une modification de situation intervient en cours de période, à savoir lors de la prise d'un emploi à revenu moins variable, notamment.

   Dans ce cas particulier, il est tenu compte de la nouvelle situation dès le 1er jour du mois suivant son annonce.

5. En cas de hausse de revenus non annoncée par la ou le locataire, le service compétent calcule rétroactivement la situation en prenant en considération l'année effective de réalisation.

6. Pour le surplus, il est renvoyé au guide de l'actualisation du RDU dans sa dernière version.

B. Primes périodiques

1. En cas de versement de montants périodiques (par exemple : primes, bonus…) le service compétent les prend en considération dès le premier jour du mois suivant leur versement, ce durant une année.
2. Pour le surplus, il est renvoyé au guide de l'actualisation du RDU dans sa dernière version.

✍ Par exemple :

Revenu mensuel usuel	5'000 F
Prime annuelle versée le 15.7.202	70'000 F
Revenu pris en considération du 1.08.2025 au 31.07.2026	130'000F
	(soit 5'000 F X 12 + 70'000 F)

C. Revenus exceptionnels

1. En cas de versement d'un montant exceptionnel n'étant plus appelé à se reproduire, à l'instar d'une prime de licenciement ou d'un gain à la loterie, il est tenu compte de ce revenu uniquement durant le mois suivant son versement, en le cumulant une seule fois au revenu usuel.
2. Si le revenu déterminant excède le barème de sortie, le taux applicable à ce dernier est mis en œuvre pendant le mois considéré, étant précisé que la remise prévue sous lettre A de la pratique PA_DLOC_307.01 est exclue dans ce cas.
3. Une décision prise sur une base mensuelle (revenu, déductions forfaitaires, loyer) est notifiée à la ou au locataire.
4. Pour le surplus, il est renvoyé au guide de l'actualisation du RDU dans sa dernière version.

✍ Par exemple :

Revenu annuel usuel	60'000 F
Prime unique versée le 15.11.2024	30'000 F
Revenu pris en considération en décembre 2024	90'000 F
	(soit 60'000 F + 30'000F)
Revenu pris en considération dès janvier 2025	60'000 F