

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3643/2019-LOGMT

ATA/41/2020

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 14 janvier 2020**

**1<sup>ère</sup> section**

dans la cause

**Madame et Monsieur A\_\_\_\_\_**

contre

**OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION  
FONCIÈRE**

---

### EN FAIT

- 1) Madame et Monsieur A\_\_\_\_\_ (ci-après : les époux) sont nés, respectivement, les \_\_\_\_\_ 1940 et \_\_\_\_\_ 1934.
- 2) Des travaux de surélévation de l'immeuble dans lequel les époux habitaient, sis au B\_\_\_\_\_ à Genève, ont été prévus à compter du mois de juin 2018.
- 3) Dès la connaissance des travaux envisagés, les époux ont adressé différentes correspondances, notamment à l'office du logement social, au secrétariat des fondations immobilières de droit public, à la gérance immobilière municipale afin de trouver un nouveau logement. Leur appartement était situé au 6<sup>ème</sup> étage directement sous la dalle, base de la surélévation. Le changement d'ascenseur et la modification de la cage d'escalier pour l'accès aux nouveaux appartements leur rendaient impossible l'occupation de leur logement. Ils devaient trouver un nouvel appartement dans les meilleurs délais et n'écartaient pas la possibilité de logement dans un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (ci-après : IEPA). L'urgence était aussi financière. Ils ne disposaient que de la rente AVS pour couple et d'une rente de deuxième pilier représentant au total CHF 4'327.- mensuels alors que leur logement leur coûtait CHF 3'540.- par mois. Ils l'avaient pris dans l'urgence au mois de juin 2013 et cherchaient, depuis cette date, sans succès, un appartement adapté à leurs ressources.
- 4) À compter du 15 mai 2019, les époux ont obtenu un appartement de trois pièces et demi au 6<sup>ème</sup> étage, en IEPA, à la route C\_\_\_\_\_, auprès de la fondation carougeoise pour le logement de personnes âgées. Le loyer mensuel était de CHF 1'840.-, soit avec les charges et CHF 37.- dus pour le système d'alarme, un total de CHF 1'970.- mensuels.
- 5) Par demande reçue le 5 août 2019, les époux ont sollicité une allocation de logement auprès de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF).
- 6) Par décision du 29 août 2019, l'OCLPF a refusé d'octroyer une allocation de logement aux époux. Le couple occupait un appartement de trois pièces au sens de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) dont le loyer annuel, charges et garage compris, s'élevait à CHF 22'080.-, soit CHF 7'360.- par pièce, dans un immeuble construit en 2018. Or, le loyer annuel maximum admis par l'OCLPF pour l'année 2019 fixait un loyer maximum annuel à la pièce de CHF 5'300.-.
- 7) Le 7 septembre 2019, les époux ont formé réclamation contre la décision précitée. Toutes leurs démarches de recherche d'appartement avaient été vaines

avant qu'un collaborateur de l'OCLPF leur conseille de s'orienter plutôt vers un logement IEPA. Ils avaient ainsi trouvé un lieu de vie adapté à leur âge et leur fournissant un encadrement sécurisé, correspondant à leurs besoins. Leur santé était fragile, ce qu'ils pouvaient attester par un certificat médical. Leur refus d'une allocation de logement les conduisait vers la précarité et l'endettement, ce qu'ils tentaient d'éviter. C'était notamment à cette fin qu'ils avaient effectué de nombreuses démarches auprès des services ou institutions à même de leur proposer un logement. Ils aspiraient à poursuivre « leur chemin de vie dans le calme et la sérénité que [leur] procur[ait] [leur] cadre de vie actuel ».

8) Par décision du 23 septembre 2019, l'OCLPF a rejeté la réclamation des locataires et persisté dans les termes de sa précédente décision, quand bien même il relevait que les arguments développés dans la réclamation rencontraient toute leur compréhension.

9) Par acte du 1<sup>er</sup> octobre 2019, les époux ont interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision sur réclamation du 23 septembre 2019.

Ils ont persisté dans leurs précédents arguments et indiqué que leur installation à Carouge se justifiait par la proximité des commerces et des moyens de transports publics, leurs moyens financiers ne leur permettant pas de supporter l'entretien d'un véhicule. Ils avaient fait leur possible pour réduire au minimum leurs charges mensuelles et avaient notamment résilié leurs assurances complémentaires et vendu leur véhicule. Ils n'étaient plus en mesure de procéder à d'autres suppressions de charges. Ils ne pouvaient pas non plus imaginer refaire des recherches de logement. Ils étaient fatigués des démarches vaines et de n'avoir pas pu trouver à se loger dans un appartement conforme à leurs moyens après une « vie de participation active à l'économie du pays dont nous sommes originaires tous deux ». Ils sollicitaient de la compréhension, notamment quant à leur incapacité tant morale que physique d'envisager de reprendre le « parcours du combattant ». Une attention bienveillante devait être portée à l'examen de leur recours, leur situation actuelle les conduisant vers l'endettement, ce qu'ils avaient activement tenté d'éviter.

10) L'OCLPF a conclu au rejet du recours. Même à considérer que le logement comportait trois pièces et demi, le prix annuel à la pièce de CHF 6'308.- excéderait toujours la limite admise de CHF 5'300.-.

11) Les époux n'ont pas souhaité répliquer dans le délai qui leur avait été imparti.

12) Sur ce, la cause a été gardée à juger le 23 décembre 2019.

- 13) En parallèle de la présente procédure, le 8 octobre 2019, les époux ont déposé une demande d'assistance juridique. La chambre de céans a en conséquence annulé, par courrier du 11 octobre 2019, la demande d'avance de frais de CHF 300.- précédemment formulée.

Par courrier du 16 octobre 2019, directement adressé à l'assistance juridique, les époux A\_\_\_\_\_, faisant référence au courrier du 11 octobre 2019, ont déclaré retirer leur demande d'assistance juridique, ce dont le service compétent leur a donné acte par décision du 18 octobre 2019.

## EN DROIT

- 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) a. Un locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si son loyer constitue une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune, et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39A al. 1 de loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).

L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut être mis au bénéfice d'une telle allocation dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées par l'art. 39B LGL, c'est-à-dire que son logement soit agréé par l'État.

Le loyer et les caractéristiques du logement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (art. 39B al. 3 LGL).

b. À teneur de l'art. 21B al. 3 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01), le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit après 1976 est agréé lorsque le loyer par pièce ne dépasse pas le loyer fixé chaque année par le service compétent sur la base du loyer maximum admis pour les logements subventionnés neufs.

c. L'OCPLF a prononcé, le 19 décembre 2018, une décision générale arrêtant que, pour les logements à loyer libre dans les immeubles construits après 1976, le loyer maximum admis en application de l'art. 21B al. 3 RGL était fixé à CHF 5'300.- la pièce par année.

Ce montant correspond au loyer maximum admissible pour les logements subventionnés neufs dans les immeubles des catégories HLM et HM, ressortant de la pratique administrative de l'autorité intimée concernant les loyers maximums par pièce par accord de principe du 1<sup>er</sup> janvier 2008, mis à jour le 1<sup>er</sup> octobre 2012 (PA/SI/005.03, consultée le 9 janvier 2020 sur <https://www.ge.ch/document/loyer-maximum-admis-piece-obtention-accord-principe/>).

d. Le but de ces dispositions est d'éviter que l'allocation de logement ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou la location de logements luxueux (ATA/664/2006 du 12 décembre 2006 ; ATA/411/1999 du 6 juillet 1999 et la jurisprudence citée).

- 3) En l'espèce, le montant du loyer annuel par pièce s'élève à CHF 7'360.-. Il est ainsi supérieur au loyer maximum de CHF 5'300.- admis par l'OCLPF pour 2019. Partant, le logement des recourants ne peut pas être homologué. Aucune allocation de logement ne peut être octroyée, étant précisé que la législation pertinente en la matière ne laisse pas d'espace à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert une telle allocation. La décision de l'autorité intimée étant conforme au droit, ce grief sera écarté.

Mal fondé, le recours doit être rejeté.

Bien que la procédure en matière d'allocation de logement ne soit pas gratuite (art. 87 al. 1 LPA cum art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - E 5.10 03), il sera exceptionnellement renoncé à réclamer un émolument aux recourants, au vu des circonstances particulières du cas d'espèce. Au vu de l'issue du litige aucune indemnité de procédure ne leur sera allouée (art. 87 al 1 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 1<sup>er</sup> octobre 2019 par Madame et Monsieur A\_\_\_\_\_ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 23 septembre 2019 ;

**au fond :**

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ni alloué d'indemnité de procédure ;

dit que, conformément aux art. 82 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'art. 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à Madame et Monsieur A\_\_\_\_\_ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : Mme Payot Zen-Ruffinen, présidente, Mme Krauskopf, M. Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

S. Hüsler Enz

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :