

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/324/2012-LDTR

ATA/66/2013

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 6 février 2013

dans la cause

ASSOCIATION GENEVOISE DES LOCATAIRES, (ASLOCA)

représentée par Me Romolo Molo, avocat

contre

SWISS LIFE AG

représentée par Me Dominique Lévy, avocat

et

DÉPARTEMENT DE L'URBANISME

**Recours contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du
29 juin 2012 (JTAPI/852/2012)**

EN FAIT

1. Swiss Life AG est propriétaire de l'immeuble d'habitation sis au 14, rue Charles-Giron, 1203 Genève, sur la parcelle 1030, feuille 35 de la commune de Genève/Petit-Saconnex.
2. Le 10 septembre 2010, GA Groupement d'Architectes SA, mandaté par la société précitée, a requis du département des constructions et des technologies de l'information, devenu depuis le département de l'urbanisme (ci-après : le département), une autorisation de construire dans le but de créer un appartement dans les combles et de procéder à la réfection des trois façades de l'immeuble susmentionné.

Le département a enregistré cette demande sous le dossier N° DD 103862-4.
3. Lors de l'instruction de la requête, les préavis techniques ont été favorables.
 - a. Le 30 septembre 2010, la police du feu a émis un préavis favorable.
 - b. Le 12 octobre 2010, le service de la planification de l'eau a rendu un préavis favorable.
 - c. Le 20 octobre 2010, le conseil administratif de la Ville de Genève (ci-après : la ville) a émis un préavis favorable, sous réserve de l'avis de la commission des monuments, de la nature et des sites (ci-après : CMNS) et d'un traitement le plus discret possible du garde-corps de la terrasse.
 - d. En octobre 2010, l'office des autorisations de construire a rendu un préavis sécurité locataires favorable.
 - e. Le 13 septembre 2011, après un préavis défavorable émis le 7 avril 2011 par lequel le service de l'énergie (ci-après : ScanE) considérait que l'aménagement de la toiture plate en terrasse ne justifiait pas une dérogation à la pose de capteurs solaires thermiques et que le plan « aménagement panneaux solaires possibles » confirmait la possibilité de poser au minimum 24 m² de tels capteurs, ce dernier a rendu un préavis énergétique favorable sous conditions notamment d'équiper en capteurs solaires thermiques permettant de couvrir au moins 30% des besoins de chaleur admissibles pour l'eau chaude sanitaire de l'ensemble du bâtiment, conformément à l'art. 15 al. 2 de la loi sur l'énergie du 18 septembre 1986 (LEn - L 2 30), que l'émission de chaleur soit dimensionnée et exploitée de manière à ce que la température de départ ne dépasse pas 35°C pour les chauffages au sol et 50°C pour les autres corps de chauffe lorsque la température extérieure atteint la valeur servant au dimensionnement et de remettre certaines pièces énergétiques au ScanE, au plus tard 30 jours avant le début des travaux.

Concernant l'aménagement des combles, il fallait que la construction respecte les normes SIA s'appliquant au bâtiment neuf, notamment les normes SIA 180, 380/1, 382/1 et 380/4. Pour ce qui était de la rénovation, le coefficient de transmission thermique U des éléments modifiés devait respecter la norme SIA 380/1 éd. 2009 et les températures de départ et d'émission de chaleur, ainsi que l'équilibrage hydraulique de la distribution devaient être optimisés, en conséquence de la diminution des besoins de chaleur du bâtiment. Enfin, toute modification du projet ayant un impact énergétique devait être signalée au SCanE et les justificatifs remis à jour le cas échéant.

f. En date du 13 septembre 2011, le bâtiment en cause appartenant à un ensemble protégé de la fin du XX^{ème} siècle au sens de l'art. 89 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 (LCI - L 5 05), la sous-commission architecture (ci-après SCA) de la CMNS a indiqué être favorable à la création d'un appartement dans les combles, à la réfection des façades, à la transformation au sous-sol et à la pose de panneaux solaires, sous réserve de la pose desdits panneaux solaires avec une exécution soignée, eu égard aux qualités de la toiture d'angle de l'immeuble.

Ladite sous-commission a ainsi confirmé son préavis positif du 12 octobre 2010 dans lequel elle avait notamment demandé de limiter la dimension des châssis de toiture à 94 x 160 centimètres et d'étudier un traitement adéquat pour la lucarne existante, afin de minimiser son impact.

g. Le 6 octobre 2011, le service juridique LDTR du département a émis un préavis favorable selon l'art. 9 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi) (LDTR - L 5 20).

Le logement de 6 pièces aménagé dans les combles devait notamment être destiné à la location et son loyer ne devait pas excéder CHF 69'298.- au total par an, pendant une période de cinq ans à dater de la première mise en location après la fin des travaux. Une note technique détaillée était annexée à ce préavis, dont il résultait que les travaux portaient sur la création d'un appartement dans les combles et d'une buanderie au sous-sol, sur la réfection de façade ainsi que sur l'installation des panneaux solaires en terrasse. Ladite note technique prévoyait également les montants suivants:

<u>Coûts des travaux:</u>	Combles:	CHF 1'073'557.-
	Immeuble existant:	CHF 637'528.- (façades)
		CHF 100'400.- (annexes)

Calcul loyers combles:

Part à plus value: 100 %	CHF 1'073'557.-
Taux hypothécaire: 2,75 % + 0,5 % / 2 :	1,625 %
Amortissement 30 ans:	3,33 %
Charge entretien:	1,50 %
<u>Rendement théorique:</u>	<u>6,458 %</u>
Loyer annuel x 6 pièces:	CHF 69'298.-
Loyer annuel à la pièce:	CHF 11'549.-

Valeur bâtiment selon assurance incendie: CHF 14'788'433.-

4. Par décision du 7 décembre 2011, parue dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 12 décembre 2011, le département a délivré à Swiss Life AG l'autorisation de construire sollicitée.

Le loyer du nouveau logement de 6 pièces ne devait pas excéder CHF 69'298.- au total par an, pendant une période de cinq ans à dater de la première mise en location après la fin des travaux.

5. Le même jour, la direction des autorisations de construire a adressé un avis aux locataires de l'immeuble susmentionné les informant que le département avait autorisé des travaux de transformation dans celui-ci, selon décision publiée dans la FAO du 12 décembre 2011, et que, conformément à l'art. 43 LDTR, le propriétaire était tenu de les informer, individuellement et par écrit, de la liste et du programme d'exécution desdits travaux.

6. Par acte déposé le 27 janvier 2012, l'Association genevoise des locataires (ci-après : ASLOCA) a interjeté recours contre cette autorisation de construire auprès du Tribunal administratif de première instance (ci-après : TAPI), concluant à l'annulation de l'autorisation de construire précitée, ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

L'autorisation délivrée constituait une violation des art. 9 al. 1 let. c, 2 et 3 et 12 LDTR. Le projet portait sur l'aménagement d'un seul appartement de grande surface dans les combles alors que l'art. 9 al. 1 let. c LDTR exigeait la construction de plusieurs logements supplémentaires. La surface de plancher permettait la réalisation de deux appartements de quatre pièces chacun, respectant ainsi le type d'appartements locatifs répondant aux besoins de la population. Par ailleurs, la typologie et le genre des appartements existants dans l'immeuble en cause, au sens de l'art. 9 al. 2 LDTR, n'étaient pas respectés. La construction d'un

appartement de luxe de huit pièces, dont le loyer de CHF 8'500.- la pièce par an était excessif, ne répondait pas non plus aux conditions prévues par l'art. 9 al. 2 et 3 LDTR. La majorité de la population ne pouvait pas payer un loyer mensuel supérieur à CHF 2'000.-. Enfin, l'autorisation contestée prévoyait un contrôle des loyers par l'Etat, au sens de l'art. 12 LDTR, d'une durée de cinq ans, alors qu'elle devait être de dix ans, s'agissant d'une construction totalement nouvelle.

7. Le 10 février 2012, l'association précitée a déposé un mémoire complémentaire dans lequel elle concluait qu'un contrôle des loyers des appartements pendant une durée de dix ans devait être ordonné, reprenant l'essentiel des arguments invoqués dans son recours.
8. Le 5 mars 2012, Swiss Life AG a conclu à ce qu'il soit constaté que la recourante n'avait pas la qualité pour agir, subsidiairement, au rejet du recours dirigé contre l'autorisation de construire litigieuse, ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure.

L'ASLOCA n'intervenait pas pour la défense des intérêts de l'un ou plusieurs de ses membres/locataires, mais en son nom, en affirmant sa volonté d'empêcher la construction de l'appartement prévu dans les combles de l'immeuble précité. Elle ne disposait donc pas de la capacité pour agir. Il existait déjà un appartement dans les combles et il n'était pas prévu de le modifier. Il était question d'y aménager un second appartement de six pièces, d'une surface habitable de 106 m². Il était impossible d'aménager deux appartements dans cette surface. Par ailleurs, le loyer projeté avait été correctement fixé, sur la base d'un plan financier communiqué au département et établi en conformité des exigences requises, à savoir un rendement du coût de construction de 1,625 % calculé sur le taux hypothécaire de juin 2011 de 2,75 %, un amortissement des coûts de construction sur 30 ans, soit 3,33 %, et un entretien au montant admis par ledit département de 1,5 %. De plus, Swiss Life AG avait répondu à toutes les demandes du département, notamment pour satisfaire les exigences de la CMNS et du ScanE.

9. Le 14 mars 2012, le conseil de Swiss Life AG a produit des pièces complémentaires, notamment divers plans fournis au département.
10. Les 21 et 28 mars 2012, l'ASLOCA a déposé des écritures dont le contenu était identique et dans lesquelles elle déclarait persister dans les termes de son recours et dans ses conclusions des 27 janvier et 10 février 2012.

En substance, l'appartement litigieux était luxueux non seulement par sa surface de 106 m² de plancher qui ne correspondait pas au genre et à la typologie des autres appartements de l'immeuble mais aussi par son coût exorbitant de plus de CHF 1'000'000.-. Ce dernier devait être séparé en deux appartements de 4 pièces, selon les normes usuelles, vu la très grave pénurie de logements. De

plus, le loyer fixé à près de CHF 12'000.- la pièce par an était excessivement élevé et ne correspondait pas aux besoins prépondérants de la population.

11. Par écritures du 4 avril 2012, le département a fait part de ses observations, concluant au rejet du recours ainsi qu'à l'octroi d'une indemnité de procédure, se rapportant à justice quant à recevabilité dudit recours.

Dans le cadre de l'instruction de la demande, le service juridique LDTR du département avait établi, le 6 octobre 2011, une note technique aux termes de laquelle il avait fixé le loyer de l'appartement de 6 pièces devant être créé dans les combles à CHF 69'298.- par an, soit CHF 11'549.- la pièce par an. La création du nouvel appartement dans les combles existants de l'immeuble était une transformation au sens de l'art. 3 al. 1 let. b LDTR et non une construction nouvelle. Le département avait estimé que les travaux envisagés équivalaient à une transformation lourde, de sorte que la période de contrôle du loyer avait été fixée à cinq ans, conformément à l'art. 12 LDTR.

12. Le 8 mai 2012, le TAPI a entendu les parties en audience de comparution personnelle.

a. L'ASLOCA a persisté dans son recours. L'immeuble disposait d'appartements de quatre pièces dans les étages inférieurs. Selon l'art. 9 LDTR, Swiss Life AG aurait pu créer deux nouveaux appartements dans les combles. Tel était l'usage lorsqu'il y avait création d'appartements dans les combles. Parfois, la CMNS préavisait favorablement des constructions contraires aux exigences de la loi. L'ASLOCA ne savait pas qu'il existait déjà un appartement dans les combles. Sa qualité pour agir était prévue par l'art. 45 al. 5 LDTR et elle allait déposer les nouveaux statuts de l'association datant du mois de mars 2012.

b. Pour Swiss Life AG, l'ASLOCA n'avait pas la qualité pour agir. En outre, cette dernière n'avait pas tenu compte du fait qu'il existait déjà un appartement dans les combles occupé par un locataire, d'une surface de 67 m² habitable. Lors de la création d'appartements dans les combles, la surface de plancher n'était pas la même que dans les étages inférieurs et il y avait d'autres contraintes architecturales. Swiss Life AG aurait créé des appartements supplémentaires si elle avait pu. Il était difficile de créer deux nouveaux appartements à cet endroit avec des espaces vivables. De plus, le projet ne constituait pas une nouvelle construction et la durée du contrôle de loyer était ainsi de cinq ans.

c. Le département a confirmé les termes de sa décision. L'ASLOCA ne pouvait pas se substituer aux avis de la CMNS composée d'architectes et de professionnels en la matière. De surcroît, la LDTR n'imposait pas le nombre d'appartements selon la surface disponible.

13. Le même jour, suite cette l'audience, l'ASLOCA a fait parvenir au TAPI ses statuts modifiés le 7 mars 2012.
14. Par courrier du 16 mai 2012, le conseil de Swiss Life AG a déclaré que les nouveaux statuts de l'ASLOCA mis à jour le 7 mars 2012 ne mentionnaient pas une entrée en vigueur avec effet rétroactif, de sorte que seuls lesdits statuts dans leur version du 13 mars 2011 étaient applicables pour examiner la recevabilité du recours du 27 janvier 2012.
15. Par jugement du 29 juin 2012, le TAPI a rejeté le recours de l'ASLOCA et confirmé l'autorisation de construire querellée.

L'ASLOCA avait pris des conclusions qui relevaient exclusivement de la LDTR et sa qualité pour agir, au sens de l'art. 45 al. 5 LDTR, devait être reconnue. Son but, tant selon ses anciens que ses nouveaux statuts, était le maintien et le développement de logements répondant aux besoins de la population.

Les logements existants dans l'immeuble concerné comprenaient des appartements de 2,5, 3,5, 5,5 et 7 pièces. En outre, il y avait pénurie également dans les catégories d'appartements de 5, 6 et 7 pièces inclusivement, selon l'arrêté déterminant les catégories d'appartements où sévit la pénurie en vue de l'application des articles 25 à 39 de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 27 juillet 2011 (ArAppart - L 5 20.03). Le logement de 6 pièces à créer dans les combles correspondait donc au genre et à la typologie des logements existants, ainsi qu'aux besoins de la population, vu la pénurie dans cette catégorie d'appartements, au sens de l'art. 25 LDTR. Le département n'avait fait que suivre tous les préavis positifs émis par les instances consultatives, en délivrant l'autorisation de construire contestée. Dans ces circonstances, conformément à la jurisprudence bien établie, le tribunal précité observait une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis. Aucun élément du dossier ne permettait de retenir que la SCA et les autres instances concernées n'avaient pas examiné le projet de manière attentive et circonstanciée. Le département n'avait donc ni violé la loi ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

La recourante ne prétendait ni n'établissait que le département n'avait pas appliqué correctement les règles de calcul de l'art. 11 al. 1 LDTR. Elle se contentait d'affirmer que le loyer fixé ne correspondait pas aux besoins de la population parce qu'il était plus élevé que celui qu'elle estimait juste, entre CHF 6'000.- et CHF 8'000.-.

L'appartement à créer n'était pas une construction nouvelle. Le projet litigieux tendait à la création d'un appartement dans les combles et devait être

considéré comme une transformation lourde au sens de l'art. 12 *in fine* LDTR, pour laquelle une durée de contrôle maximale de cinq ans était prévue.

16. Par acte posté le 13 juillet 2012, l'ASLOCA a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre le jugement précité et conclu à son annulation, ainsi qu'à la condamnation de Swiss Life AG et du département « aux frais d'instance, y compris une participation équitable aux honoraires d'avocat » de son conseil.

L'art. 9 al. 1 let. c LDTR exigeait la construction de plusieurs logements qui pouvaient aisément être réalisés dans le volume existant du projet en cause, afin de respecter le type d'appartements locatifs répondants aux besoins de la population. La surface prévue de plancher habitable permettait d'aménager au moins deux appartements de 3 ou 4 pièces d'une surface de 55 m² chacun.

La typologie et le genre des appartements projetés, au sens de l'art. 9 al. 2 et 3 LDTR, n'étaient pas non plus respectés. Le loyer de CHF 69'298.- par an, soit CHF 11'500.- la pièce par an, correspondant à un loyer mensuel de CHF 5'800.-, sans compter les charges et l'eau chaude, était exorbitant. Cela ne correspondait pas aux besoins prépondérants de la population. La majorité de la population recherchait des appartements de 3 ou 4 pièces et ne pouvait payer un loyer supérieur à CHF 2'000.- par mois.

Par ailleurs, la création de logements dans les combles, la sous-toiture ou la surélévation d'immeubles d'habitations constituaient des constructions nouvelles au sens de l'art. 12 LDTR. La durée du contrôle des loyers devait être de dix ans, vu les coûts élevés de l'aménagement d'appartements dans les combles et les montants élevés des loyers qui en résultaient.

L'art. 9 LDTR étant de droit impératif, la notion de pénurie de logements ne pouvait être appliquée à n'importe quelle catégorie de logements. En effet, l'intérêt public et l'intérêt général prévus dans cet article l'emportaient.

17. Le 17 juillet 2012, le TAPI a transmis son dossier sans formuler d'observations.
18. Le 31 août 2012, Swiss Life AG a conclu au rejet du recours et à la condamnation de l'ASLOCA « en tous les frais et dépens comprenant une équitable indemnité à titre de participation aux frais et honoraires » de son conseil.

Elle avait étudié la possibilité de créer deux appartements dans les 106 m² de surface habitable mais il s'était avéré, selon l'avis des architectes, que les espaces créés n'auraient pas été habitables. Cela avait été validé par les différents préavis favorables recueillis par le département. De plus, l'art. 9 al. 1 let. c LDTR n'imposait pas la création de plusieurs logements, selon la surface disponible.

Dans le cadre de l'application de l'art. 9 al. 2 LDTR, il fallait tenir compte de l'ensemble des éléments de pondération que représentaient les critères prévus dans cet alinéa. Le département devait effectuer une appréciation globale et non schématique. Il existait déjà un appartement de 67 m² dans les combles de l'immeuble visé, de sorte qu'une fois l'appartement de 6 pièces créé il y aurait deux appartements au total à cet étage. De même, les logements existants comprenaient des appartements de 2,5, 3,5, et 6 pièces. Le genre et la typologie des logements existants dans l'immeuble étaient ainsi respectés.

Le montant maximum du loyer après travaux avait été fixé par le département et le mode de calcul avait été respecté, conformément aux art. 10 et 11 al. 1 LDTR. En outre, ce dernier avait appliqué et respecté l'art. 12 LDTR en fixant un contrôle des loyers par l'Etat pendant une période de cinq ans, s'agissant d'une transformation lourde de l'immeuble.

19. Le même jour, le département a conclu au rejet du recours.

Selon la jurisprudence, un logement répondait à l'exigence de l'art. 9 al. 2 LDTR, soit lorsque son loyer entrait dans la fourchette fixée par le Conseil d'Etat, soit lorsqu'il appartenait à une catégorie d'appartements dans laquelle sévissait une pénurie. La lettre d de cette disposition exigeait expressément que le nombre de pièces soit également pris en compte. Le logement de 6 pièces autorisé dans les combles appartenait donc à la catégorie de logements susmentionnée, au sens des art. 25 à 39 LDTR.

La LDTR employait le terme « logement » au pluriel, à l'art. 9 al. 1 let. c LDTR, dans une acception purement générique. Le logement prévu répondait également aux besoins prépondérants de la population, au sens de l'art. 9 al. 2 LDTR, sous l'angle du nombre de pièces. De plus, le loyer annuel d'un montant de CHF 69'298.- avait été fixé par le département, conformément aux art. 10 et 11 al. 1 LDTR, de manière notamment à assurer au propriétaire un rendement équitable de son investissement. La construction à neuf des combles d'un immeuble devait être considérée comme une transformation lourde au sens de l'art. 12 LDTR, selon la jurisprudence. La durée de contrôle du loyer arrêtée à cinq ans était donc parfaitement valable.

20. Le 4 septembre 2012, le juge délégué a donné aux différentes parties un délai au 4 octobre 2012 pour formuler toute requête complémentaire. La cause serait ensuite gardée à juger en l'état du dossier.
21. Par pli du 3 octobre 2012, le département a informé la chambre de céans qu'il n'avait pas de requête ou d'observations complémentaires à formuler.
22. Le 4 octobre 2012, l'ASLOCA a persisté dans son recours.

La surface totale de l'appartement à créer dans les combles était supérieure à 106 m² et comportait non pas 6 mais 8 pièces. Ledit appartement pouvait ainsi être divisé en deux appartements distincts de 4 pièces, respectant ainsi l'art. 9 al. 1 let. c LDTR. Le loyer annuel de CHF 69'298.-, correspondant à CHF 6'000.- par mois, était excessif et contraire aux besoins prépondérants de la population, au sens de l'art. 9 al. 2 et 3 LDTR. Il se justifiait de réaliser plusieurs logements à des loyers accessibles.

23. Le 5 octobre 2012, le juge délégué a transmis aux parties une copie des courriers du département du 3 octobre 2012 et de l'ASLOCA du 4 octobre 2012 et a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. De jurisprudence constante, l'ASLOCA a qualité pour agir au sens de l'art. 45 al. 5 LDTR (ATA/270/2012 du 8 mai 2012 consid. 3 ; ATA/130/2007 du 20 mars 2007 consid. 2 ; ATA/571/2006 du 31 octobre 2006 consid. 2 et les arrêts cités).

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. La recourante fait valoir plusieurs violations de la LDTR, notamment le non-respect du nombre de logements à réaliser et des besoins prépondérants de la population, le montant trop élevé du loyer ainsi que la durée du contrôle insuffisante de ce dernier.
3. a. La LDTR a pour but de préserver l'habitat et les conditions de vie existants ainsi que le caractère actuel de l'habitat dans les zones visées expressément par la loi (art. 1 al. 1 LDTR). La loi prévoit notamment à cet effet, tout en assurant la protection des locataires et des propriétaires d'appartements, des restrictions à la démolition, à la transformation et au changement d'affectation des maisons d'habitation (art. 1 al. 2 let. a LDTR). Plus spécifiquement, la LDTR vise à éviter la disparition à long terme de logements à usage locatif (Arrêt du Tribunal fédéral 1P.406/2005 du 9 janvier 2006 consid. 3.3).
- b. Elle s'applique à tout bâtiment situé dans l'une des zones de construction prévues par l'art. 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987 (LaLAT - L 1 30) ou construit au bénéfice d'une norme de l'une des 4 premières zones de construction en vertu des dispositions applicables aux zones de développement (art. 2 al. 1 let. a), et comportant des

locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation (art. 2 al. 1 let. b).

c. Une autorisation est nécessaire pour toute transformation ou rénovation (art. 9 al. 1 LDTR), la création de nouveaux appartements dans les combles constituant une transformation au sens de l'art. 3 al. 1 let. b LDTR. Elle est accordée notamment lorsque les travaux permettent la réalisation de logements supplémentaires (art. 9 al. 1 let. c LDTR).

d. Aux termes de l'art. 9 al. 2 LDTR, l'autorisation de transformation ou de rénovation n'est accordée que si les logements transformés répondent quant à leur genre, leur loyer ou leur prix aux besoins prépondérants de la population ; le département tient compte, dans son appréciation, des éléments suivants :

a) du genre, de la typologie et de la qualité des logements existants ;

b) du prix de revient des logements transformés ou nouvellement créés, notamment dans les combles ;

c) du genre de l'immeuble ;

d) du nombre de pièces et de la surface des appartements ainsi que de la surface des logements nouvellement créés ;

e) des exigences liées à l'objectif de préservation du patrimoine.

Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce à la fixation des loyers lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR).

e. Selon l'art. 1 al. 1 ArAppart, il y a pénurie au sens de ces dispositions dans toutes les catégories des appartements de 1 à 7 pièces inclusivement.

f. D'après l'art. 89 al. 1 LCI, l'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle situés en dehors des périmètres de protection de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications (let. a); du vieux Carouge (let. b), doit être préservée.

Les demandes d'autorisation, ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures concernant des immeubles visés à l'article 89 LCI sont soumis, pour préavis, à la CMNS (art. 93 al. 1 LCI).

4. La recourante soutient que l'art. 9 al. 1 let. c LDTR a été violé, car l'intimée était tenue de créer plusieurs logements dans les combles de son immeuble et non un seul comme cela a été autorisé.

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, la loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale : ATF 137 IV 180 consid. 3.4 et les arrêts cités ; ATA/79/2012 du 8 février 2012 consid. 9b ; ATA/377/2009 du 29 juillet 2009). Si le texte légal n'est pas absolument clair, et que plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, le juge recherchera la véritable portée de la norme en la dégageant de sa relation avec d'autres dispositions légales et de son contexte (interprétation systématique : ATF 136 III 283 consid. 2.3.1), du but poursuivi, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique : ATF 132 V 321 consid. 6 p. 326 ; ATF 129 V 258 consid. 5.1 p. 263/264 et les références citées). Le Tribunal fédéral utilise les diverses méthodes d'interprétation de manière pragmatique, sans établir entre elles un ordre de priorité hiérarchique (ATF 135 II 243 consid. 4.1 ; 133 III 175 consid. 3.3.1 p. 178 ; 125 II 206 consid. 4a ; ATA/422/2008 du 26 août 2008 consid. 7).

Le texte de la loi n'est, en l'espèce, pas absolument clair. Même s'il est incontestable que Genève connaît une situation de pénurie et que la construction de logements répond à un intérêt public important, une telle interprétation est trop rigide et contraire à l'esprit de la loi qui vise principalement à protéger les intérêts des locataires. En effet, cela empêcherait la réalisation de projets raisonnables et nécessaires, revenant ainsi à limiter la création de surfaces locatives supplémentaires. De plus, comme le relève le département, le terme "logements" est employé dans un sens générique, afin d'alléger le texte de la loi. Ce terme n'implique pas une obligation de créer plusieurs logements.

C'est donc à tort que la recourante invoque une telle violation.

5. La recourante prétend également que la décision querellée ne respecte pas les conditions de l'art. 9 al. 2 et 3 LDTR, l'appartement à réaliser ne répondant pas aux besoins prépondérants de la population, quant à sa typologie et à son genre.

a. Un logement correspond en principe par son genre ou par son loyer aux besoins prépondérants de la population, lorsqu'il se trouve dans la fourchette de loyers susmentionnés ou lorsque ce logement entre dans la catégorie des appartements dans lesquels règne la pénurie au sens de l'art. 25 LDTR. Il y a pénurie d'appartements lorsque le taux des logements vacants, considérés par catégorie, est inférieur à 2 % du parc immobilier de la même catégorie (art. 25 al. 2 LDTR). Les catégories d'appartements où sévit la pénurie sont celles entre 1 et 7 pièces (art. 1 al. 1 ArAppart).

b. Dans le cadre de l'application de l'article 9 alinéa 2 LDTR, la chambre de céans a déjà eu l'occasion de relever qu'il fallait tenir compte de l'ensemble des éléments de pondération que représentent les critères prévus aux lettres a) à e) (ATA/174/2004 du 2 mars 2004). Il appartient au département d'effectuer une appréciation globale, sous peine de tomber dans un schématisme que le législateur a expressément voulu éviter. A l'époque de la révision de la LDTR, le Conseil d'Etat avait également insisté sur l'absolue nécessité d'une application raisonnable de cette loi, sous peine de voir de nombreux projets ne jamais être réalisés et se poursuivre le phénomène de vieillissement et de détérioration du parc locatif genevois (MGC 1995 V, pp. 4565-4566). S'agissant d'une rénovation, assimilée à une transformation au sens de la loi, l'autorisation devra être délivrée si les conditions prévues par l'article 9 LDTR sont réunies (O. BINDSCHIEDLER/F. PAYCHÈRE, « La jurisprudence récente du Tribunal administratif du canton de Genève en matière d'entretien des immeubles » in RDAF 1998 p. 365).

Selon une jurisprudence bien établie, la chambre de céans observe une certaine retenue pour éviter de substituer sa propre appréciation à celle des commissions de préavis pour autant que l'autorité inférieure suive l'avis de celles-ci. Les autorités de recours se limitent à examiner si le département ne s'est pas écarté sans motif prépondérant et dûment établi du préavis de l'autorité technique consultative, composée de spécialistes capables d'émettre un jugement dépourvu de subjectivisme et de considérations étrangères aux buts de protection fixés par la loi (ATA/313/2012 du 22 mai 2012 consid. 10 ; ATA/113/2012 du 28 février 2012 consid. 8 ; ATA/360/2010 du 1er juin 2010 et les références citées).

En l'espèce, au vu du dossier du département, les logements existants dans l'immeuble en cause comprennent des appartements de 2,5, 3,5, 5,5 et 7 pièces. Il existe d'ailleurs déjà un logement dans les combles. L'appartement de 6 pièces que l'intimée désire créer correspond donc au genre et à la typologie des logements existants, ainsi qu'aux besoins de la population, puisque que celui-ci fait partie de la catégorie des appartements pour lesquels règne une pénurie.

De surcroît, comme l'a relevé le TAPI, il n'est pas contesté que l'immeuble en question appartient à un ensemble protégé de la fin du XX^{ème} siècle au sens de l'art. 89 LCI. La CMNS a d'ailleurs énoncé un préavis positif quant à la création d'un appartement de 6 pièces dans les combles, sous réserve de la pose de panneaux solaires. Tous les autres préavis techniques ont également été favorables.

En suivant les préavis précités émis par les instances consultatives, le département puis le TAPI n'ont pas mésusé de leur pouvoir d'appréciation.

6. La recourante soutient ensuite que le montant du loyer de l'appartement projeté est excessif et ne correspond pas non plus aux besoins prépondérants de la population.

a. Le département fixe, comme condition de l'autorisation, le montant maximum des loyers des logements après travaux (art. 10 al. 1 LDTR). Il renonce à la fixation des loyers lorsque cette mesure apparaît disproportionnée, lorsque les logements à transformer sont des logements de luxe ou que leurs loyers dépassent d'ores et déjà d'au moins deux fois et demie les besoins prépondérants de la population (art. 10 al. 2 LDTR).

Selon l'art. 11 al. 1 LDTR, le montant du loyer est déterminé en prenant en considération l'ensemble des travaux à effectuer, sous déduction des subventions éventuellement octroyées, en tenant compte :

- du rendement équitable des capitaux investis pour les travaux, calculé en règle générale sur les 70 % au maximum de leur coût et rentabilisés à un taux de 5,5 points au-dessus de l'intérêt hypothécaire de 1er rang pratiqué par la Banque cantonale de Genève avec un taux de rendement en fonction de l'incidence dégressive des amortissements (let. a);

- de l'amortissement calculé en fonction de la durée de vie des installations, en règle générale dans une fourchette de 18 à 20 ans, soit de 5,55 % à 5 % (let. b);

- des frais d'entretien rentés en règle générale à 1,5 % des travaux pris en considération (let. c) ;

- des autres facteurs de hausse et de baisse à prendre en considération selon les art. 269 ss de la loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 - (Livre cinquième : Droit des obligations - CO - RS 220) (let.d).

b. Le contrôle des loyers s'opère sur les appartements qui correspondent aux besoins prépondérants de la population (ATA/100/2010 du 16 février 2010), soit ceux dont le loyer est compris dans la fourchette fixée par arrêté du Conseil d'Etat ou ceux pour lesquels sévit la pénurie de logement.

En l'occurrence, les calculs, non contestés par la recourante, effectués par le département à partir d'un coût des travaux de CHF 1'073'557.-, suivant les critères de l'art. 11 al. 1 LDTR, conduisent à un loyer annuel de CHF 69'298.-, soit CHF 11'550.- la pièce l'an. Les loyers sont fixés de cette façon afin d'assurer au propriétaire un rendement équitable de son investissement et ce, de manière à encourager la création de nouveaux logements.

La fixation du loyer résulte ainsi d'un calcul détaillé effectué par le département qui a établi un plan financier. Elle prend en compte des valeurs usuelles qui ne sont pas remises en question par la recourante. En conséquence, ce grief sera écarté.

7. Enfin, la recourante conteste la durée fixée pour le contrôle du loyer. Au vu du coût de construction, au moins équivalent voire supérieur à celui d'une construction nouvelle, il se justifiait d'imposer un contrôle d'une durée de dix ans.

Les loyers fixés en application de la LDTR sont soumis au contrôle de l'Etat pendant une période de cinq à dix ans pour les constructions nouvelles et pendant une période de trois ans pour les immeubles transformés ou rénovés, durée qui peut être portée à cinq ans en cas de transformation lourde (art. 12 LDTR).

En l'espèce, l'autorisation vise la création d'un appartement au sixième étage de l'immeuble où se trouvent les combles. Ces travaux devant être considérés comme une transformation lourde, la durée de contrôle du loyer de cinq ans est comprise dans la fourchette prévue par la loi, même au maximum de celle-ci, et ne peut qu'être confirmée.

Ce grief doit ainsi également être écarté.

8. Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté dans la mesure où il est recevable.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante et une indemnité de procédure de CHF 1'000.- sera allouée à l'intimée comme participation aux honoraires de son conseil (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 13 juillet 2012 par l'ASLOCA contre le jugement du Tribunal administratif de première instance du 29 juin 2012 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge de l'ASLOCA un émolument de CHF 1'000.- ;

alloue à Swiss Life AG une indemnité de procédure de CHF 1'000.- à charge de l'ASLOCA ;

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 ;

communiqué le présent arrêt à Me Romolo Molo, avocat de la recourante, à Me Dominique Lévy, avocat de Swiss Life AG, au département de l'urbanisme ainsi qu'au Tribunal administratif de première instance.

Siégeants : Mme Hurni, présidente, M. Thélin, Mme Junod, MM. Dumartheray et Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

Le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

E. Hurni

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :