

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3014/2019-LOGMT

ATA/364/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 16 avril 2020

2^{ème} section

dans la cause

M. A _____

contre

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

EN FAIT

- 1) Le 16 décembre 2018, M. A_____ a conclu un contrat de bail portant sur un logement de quatre pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble, sis _____, rue B_____, _____ C_____, au loyer annuel de CHF 26'040.-, charges et t l r seau non compris, soit CHF 6'510.- par pièce.

Cet immeuble a été soumis dès le 1^{er} mai 1987 et pendant vingt ans à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), en catégorie HLM, à la suite de sa transformation autorisée par décision du 13 juin 1985.

- 2) Le 23 mars 2019, M. A_____ a sollicité de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) une allocation de logement.

Dans sa demande, il a indiqué que sa fille mineure occuperait également l'appartement et qu'il avait changé de logement durant les douze derniers mois, au motif qu'il s'agissait d'une sous-location non annoncée et que le locataire avait souhaité réintégrer l'appartement.

- 3) Par décision du 31 mai 2019, l'OCLPF a refusé l'allocation de logement à M. A_____.

Il apparaissait que l'intéressé occupait un appartement de quatre pièces au sens de la LGL, dont le loyer annuel, charges et garage non compris, s'élevait à CHF 26'040.-, soit CHF 6'510.- par pièce, dans un immeuble construit en 1991.

Le prix annuel à la pièce dudit logement n'était pas assimilable avec le loyer des logements neufs subventionnés tel que découlant de la décision de l'OCLPF du 19 décembre 2018 relative à l'homologation des logements, en vue de l'obtention d'une allocation de logement, dans les immeubles construits après 1977, et qui fixait, pour l'année 2019, un loyer maximum annuel à la pièce de CHF 5'300.-.

- 4) Le 16 juin 2019, M. A_____ a formé réclamation contre la décision précitée.

Il était étonné que son immeuble soit considéré comme étant un bâtiment construit en 1991, puisqu'il faisait partie d'un ensemble datant de la fin du 19^{ me}, début du 20^{ me} siècle.

Il avait été obligé de prendre cet appartement, dans la mesure où il s'était retrouvé en octobre 2018 dans l'obligation de libérer brutalement une

sous-location pour fin novembre. Il avait en outre une saisie sur salaire le laissant au minimum vital avec une fille de sept ans à sa charge.

Le loyer de l'appartement représentait un taux d'effort énorme pour lui (38 % de son salaire). Il n'aurait jamais signé pour un tel loyer s'il avait eu le choix.

Sa situation personnelle et financière était telle qu'il convenait de procéder à un « ajustement » de la réglementation applicable. Les allocations de logement avaient été mises en place pour des personnes qui, comme lui, se trouvaient dans une situation précaire.

- 5) Par décision sur réclamation du 7 août 2019, l'OCLPF a rejeté la réclamation de M. A_____.

Il apparaissait que l'intéressé occupait un appartement de quatre pièces, dont le loyer annuel, charges et garage non compris, s'élevait à CHF 26'040.-, soit CHF 6'510.- par pièce.

Même si l'OCLPF devait considérer l'immeuble de son logement comme ayant été construit avant 1951, le prix à la pièce du logement considéré ne serait pas assimilable avec les statistiques en vigueur (9^{ème} décile) des logements genevois retenues à titre de comparaison qui révélaient que 90 % des logements de quatre pièces, construits avant 1951, avaient un loyer annuel inférieur à CHF 6'036.- par pièce.

Dès lors que l'époque de construction de son logement ne permettait pas l'homologation de ce dernier, il n'y avait pas lieu de procéder à l'examen de l'art. 39A al. 1 LGL et de tenir compte de son argumentation y relative.

- 6) Par acte du 21 août 2019, mais mis à la poste le lendemain, M. A_____ a interjeté recours auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée, concluant implicitement à son annulation.

Il a repris et développé le contexte dans lequel il avait été amené à conclure le bail de son appartement.

Expulsé de son domicile par sa femme violente, il avait sous-loué un appartement à une connaissance. Sa fille l'avait rejoint en novembre 2017 dans cet appartement. Au même moment, il faisait l'objet d'une saisie sur salaire, le réduisant au minimum vital. En novembre 2018, la régie avait été mise au courant de _____ la sous-location et il avait multiplié les démarches afin de trouver un nouvel appartement. Il avait été contraint d'accepter le logement de la rue B_____ au vu de sa situation personnelle précaire.

La date de construction de l'immeuble retenue dans la décision du 31 mai 2019 était erronée.

Son budget actuel était extrêmement serré même si la saisie sur salaire avait pris fin. Travaillant à 80 % pour pouvoir s'occuper de sa fille, il n'avait pas droit aux prestations complémentaires. Il était incapable d'offrir quoi que ce soit à sa fille.

Il répondait aux critères prévus par l'esprit de la loi pour pouvoir bénéficier de l'allocation de logement. S'il était d'accord avec les garde-fous mis en place par la loi visant à ce que l'allocation de logement ne serve pas à financer le paiement de loyers trop élevés ou la location de logements luxueux, cela ne concernait pas celui qui n'avait pas eu le choix. Il avait été obligé de conclure ce contrat de bail, sous peine de se retrouver à la rue avec sa fille de sept ans.

Si le secrétariat des fondations immobilières de droit public (ci-après : SFIDP) lui trouvait un logement de quatre pièces à CHF 1'800.- par mois, il se retrouverait à payer CHF 600.- de moins par mois et pourrait bénéficier d'une allocation de logement entre CHF 300.- et CHF 400.- par mois. Or, c'était dans sa situation actuelle (qu'il n'avait nullement choisie) qu'il avait besoin d'aide.

- 7) Le 18 septembre 2019, M. A_____ a transmis des pièces à l'appui de son recours, dont un document intitulé « Arguments Cour de justice contre OCLPF », ainsi que la confirmation d'enregistrement de son dossier auprès du SFIDP.

Selon ce document, lorsqu'il s'était trouvé dans une situation désespérée, le SFIDP ne l'avait pas aidé et c'était grâce à « un piston » qu'il avait pu obtenir son appartement qui désormais prétérait son budget vu le montant du loyer.

Il n'avait aucun moyen de déménager ayant de nombreuses dettes.

Les arrangements qu'il avait trouvés pour régler ses dettes étaient en danger. S'il n'avait pas eu cet appartement, il aurait dû aller à l'hôtel avec sa fille et l'État aurait dû prendre en charge les coûts.

La lecture de la LGL et de son règlement devrait être un peu plus souple (provisoirement), le temps que le marché du logement à Genève se soit quelque peu détendu.

- 8) Le 23 septembre 2019, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Le logement de M. A_____ n'était plus soumis à la LGL, de sorte qu'il devait être agréé conformément à l'art. 39B LGL. Comportant quatre pièces, l'appartement en question se situait dans un immeuble construit à la fin du 19^{ème} siècle et transformé en un immeuble de catégorie HLM à la fin des années 1980. Or, le prix annuel à la pièce du logement de l'intéressé, d'un montant de

CHF 6'510.- charges et téléseu non compris, excédait manifestement la limite de CHF 5'300.-, soit le loyer maximum admis pour les logements subventionnés neufs et fixé dans la décision de l'OCLPF du 19 décembre 2018 dans le cadre de l'application 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).

Même en ne retenant pas la date de transformation de l'immeuble à la fin des années 80, le prix annuel à la pièce de l'appartement loué par l'intéressé excédait le loyer moyen par pièce pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits entre 1951 et 1955, à savoir CHF 6'036.-.

Quand bien même la situation de M. A_____ ne laissait pas insensible, l'OCLPF n'avait pas à procéder à l'examen des conditions de l'art. 39A al. 1 LGL.

- 9) Invité à répliquer, le recourant ne s'est pas manifesté dans le délai imparti à cet effet.
- 10) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

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 et 63 al. 1 let. b de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2) L'objet du litige consiste à déterminer si l'OCLPF était fondé à refuser une allocation de logement au recourant.
- 3) 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 LGL).

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. Selon l'art. 21B RGL, le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit avant 1951 est agréé lorsqu'il ne dépasse pas le loyer moyen par pièce

pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits entre 1951 et 1955 (al. 1). Le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit entre 1951 et 1976 est agréé lorsqu'il ne dépasse pas le loyer moyen par pièce pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (al. 2). 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 (al. 3).

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 1977, le loyer maximum admis en application de l'art. 21B al. 3 RGL était fixé, pour l'année 2019, 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^{er} janvier 2008, mis à jour le 1^{er} octobre 2012 (PA/SI/005.03, consultée le 17 mars 2020 sur <https://www.ge.ch/document/loyer-maximum-admis-piece-obtention-accord-principe/>).

d. À teneur de la statistique des loyers à Genève de mai 2018 réalisée par l'office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT), le loyer annuel moyen par pièce pour 90 % des logements de quatre pièces construits avant 1951 s'élève à CHF 6'036.-.

e. Le but des dispositions fixant le prix maximum des logements du secteur non subventionné 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/41/2020 du 14 janvier 2020 consid. 2d ; ATA/664/2006 du 12 décembre 2006 consid. 3).

f. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, devenu depuis le 1^{er} janvier 2011 la chambre administrative, la date déterminante pour la comparaison des loyers est celle de la transformation importante du bâtiment plutôt que celle de la construction de l'immeuble (ATA/475/2000 du 9 août 2000 consid. 3 ; ATA M. S. du 6 juillet 1999).

g. En l'espèce, l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement du recourant n'est plus soumis à la LGL depuis le 1^{er} janvier 2008, si bien que pour prétendre à une allocation de logement, l'appartement doit être agréé par l'État (art. 39A al. 2 LGL et art. 39B al. 1 LGL).

Or, le montant du loyer annuel par pièce de l'appartement loué par le recourant s'élève à CHF 6'510.- (CHF 26'040 : 4). Il est ainsi supérieur au loyer

maximum de CHF 5'300.- admis par l'OCLPF pour l'année 2019. Partant, le logement du recourant ne peut pas être homologué/agréé par l'État sur la base de l'art. 21B al. 3 RGL.

Même à suivre le recourant s'agissant de la date qu'il conviendrait de retenir pour la comparaison des loyers, à savoir avant 1951, le loyer annuel par pièce de son appartement (CHF 6'510.- [CHF 26'040 : 4]) demeure supérieur au loyer annuel moyen par pièce pour 90 % des logements de quatre pièces construits entre 1951 et 1955 (CHF 6'036.-). Dès lors, le logement du recourant ne peut également pas être homologué/agréé par l'État sur la base de l'art. 21B al. 1 RGL.

Aucune allocation de logement ne peut donc 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 (ATA/41/2020 précité consid. 3).

Enfin, il n'appartient pas à la chambre de céans d'intercéder en faveur du recourant auprès du SFIDP dans le cadre de l'attribution des logements.

La décision de l'autorité intimée étant conforme au droit, les griefs seront écartés.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

- 4) 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 au recourant, compte tenu des circonstances particulières du cas d'espèce. Au vu de l'issue du litige aucune indemnité de procédure ne sera allouée (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 22 août 2019 par M. A_____ contre la contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 7 août 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 M. A_____, ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : Mme Krauskopf, présidente, MM. Verniory et Mascotto, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière :

C. Marinheiro

la présidente siégeant :

F. Krauskopf

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :