

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/700/2020-LOGMT

ATA/771/2020

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 18 août 2020

1^{ère} section

dans la cause

Monsieur A_____

contre

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

EN FAIT

- 1) Madame B_____ et Monsieur A_____ sont locataires depuis le 1^{er} octobre 2016 d'un appartement de quatre pièces au troisième étage de l'immeuble sis chemin C_____ sur la commune de D_____, logement dont le loyer annuel se montait alors à CHF 19'416.- sans les charges.
- 2)
 - a. Par décision du 5 octobre 2016, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a mis ces derniers au bénéfice d'une subvention personnalisée, depuis le 1^{er} octobre 2016 jusqu'au 31 mars 2017.
 - b. Cette subvention se basait sur un revenu brut annuel de CHF 78'031.-. L'allocation mensuelle octroyée se montait à CHF 566.65.
 - c. Le revenu considéré était composé d'un montant de CHF 62'431.- brut au titre de revenu salarié réalisé annuellement par Mme B_____ et d'une somme de CHF 15'600.- au titre de l'aide parentale perçue annuellement par M. A_____.
 - d. Les explications annexées à cette décision précisaient dans un encadré et en caractère gras :

« en cours de période, le bénéficiaire de la subvention personnalisée doit informer sans délai notre office de toute modification de revenu du groupe de personnes occupant les lieux et de tout changement dans la composition dudit groupe.

S'agissant du revenu, il doit correspondre au revenu brut réalisé actuellement, qu'il soit exonéré ou non fiscalement. À défaut d'annonce de modification de situation, il peut être tenu compte provisoirement des revenus retenus dans le dernier avis de taxation fiscale.

En cas de violation du devoir d'information, chacune des personnes majeures occupant le logement s'expose à devoir restituer la subvention personnalisée indûment touchée dans un délai de cinq ans ».

e. Le courrier du même jour accompagnant cette décision précisait qu'en cas de divergence entre les renseignements connus par l'OCLPF figurant sur la décision et leur situation actuelle, il incombait aux demandeurs d'adresser, dans les trente jours dès réception, une réclamation écrite, dûment motivée, accompagnée des justificatifs nécessaires à la nouvelle étude du dossier.

Le bénéficiaire d'une subvention personnalisée avait l'obligation d'informer sans délai de toute modification de revenu du groupe de personnes occupant les lieux et de tout changement dans la composition dudit groupe. À défaut, chacune

des personnes majeures occupant le logement s'exposait à devoir restituer la subvention personnalisée indûment perçue sur une période de cinq ans au maximum.

- 3) Par courrier du 22 novembre 2016, M. A_____ a informé le service compétent qu'il ne percevait plus la somme de CHF 1'300.- de la part de sa mère et qu'il réalisait un revenu mensuel brut de CHF 3'000.- suite à son engagement au sein d'une société.
- 4)
 - a. Par décision du 30 novembre 2016, l'OCLPF a mis Mme B_____ et M. A_____ au bénéfice d'une subvention personnalisée, depuis le 1^{er} janvier 2017 jusqu'au 31 mars 2017.
 - b. Cette subvention se basait sur un revenu brut annuel total de CHF 89'903.-. L'allocation mensuelle octroyée se montait à CHF 345.30.
 - c. Le revenu considéré était composé des montants de CHF 53'123.- brut et CHF 30'780.- brut au titre des revenus salariés réalisés annuellement par Mme B_____ et M. A_____.
 - d. Etaient annexées les mêmes explications que celles jointes à la décision du 5 octobre 2016, dans un encadré et en caractère gras.
- 5)
 - a. Par décisions des 16 mars 2017 et 16 mars 2018, l'OCLPF a mis Mme B_____ et M. A_____ au bénéfice d'une subvention personnalisée, respectivement depuis le 1^{er} avril 2017 jusqu'au 31 mars 2018, puis du 1^{er} avril 2018 au 31 mars 2019.
 - b. Cette subvention se basait sur un revenu brut annuel total de CHF 83'903.-. L'allocation mensuelle octroyée se montait au départ à CHF 345.30.
 - c. Le devoir d'information ainsi que les conséquences de sa violation leur étaient à nouveau rappelés.
- 6) Par courrier du 16 novembre 2018, Mme B_____ et M. A_____ ont informé l'OCLPF que ce dernier n'avait plus d'activité salariée depuis le 1^{er} novembre 2018 et qu'il entreprenait alors les démarches nécessaires en vue de créer sa propre société.
- 7) Le 30 novembre 2018, répondant à la demande d'information de l'OCLPF, Mme B_____ et M. A_____ ont adressé les justificatifs des revenus réalisés par leurs soins en 2018.

Mme B_____ était en arrêt maladie depuis le mois de novembre 2018, si bien qu'elle percevait 80 % de son revenu. M. A_____ projetait de pouvoir être

en mesure de se verser un salaire mensuel brut de CHF 1'500.- dès le 15 novembre 2018.

- 8) Par décision du 7 décembre 2018, l'OCLPF a mis Mme B_____ et M. A_____ au bénéfice d'une subvention personnalisée, depuis le 1^{er} janvier jusqu'au 31 mars 2019.

Cette allocation se basait sur la diminution de leur loyer de CHF 19'416.- à CHF 16'500.-. L'allocation mensuelle octroyée était réduite à CHF 102.30.

- 9) Le 31 janvier 2019, sur demande de l'OCLPF, Mme B_____ et M. A_____ lui ont transmis les pièces supplémentaires relatives aux revenus qu'ils avaient réalisés en 2018. Ils avaient résilié leur contrat de bail à la plus proche échéance contractuelle.

- 10) Le 14 mars 2019, sur demande de l'OCLPF, Mme B_____ et M. A_____ lui ont encore transmis leurs certificats de salaires respectifs 2018 et confirmé n'avoir pas d'autres moyens de subsistance.

Ils étaient libérés du bail dès le 15 mars 2019.

- 11) Par décision du 21 mars 2019, l'OCLPF a exigé de Mme B_____ et de M. A_____ la restitution de la somme de CHF 8'146.50 correspondant aux allocations indûment perçues pour la période allant du 1^{er} février 2017 au 15 mars 2019, eu égard notamment aux attestations annuelles établies par le Centre de compétences du revenu déterminant unifié (ci-après : RDU) sur la base de l'année de référence 2017 et tirées des avis de taxation fiscale des impôts cantonaux et communaux rendus pour l'année considérée : ces documents faisaient état d'une augmentation significative des revenus des locataires au sens de la pratique administrative PA/L/005.02 par rapport à ceux connus du service compétent.

- 12) Le 17 avril 2019, Mme B_____ et M. A_____ ont élevé réclamation contre la décision précitée.

- 13) Le 8 mai 2019, l'OCLPF a accusé réception de la réclamation et suspendu le recouvrement de la somme due.

- 14) Par décision du 29 janvier 2020, l'OCLPF a partiellement admis la réclamation et réduit la somme due à CHF 7'941.90 correspondant aux allocations indûment perçues pour la période du 1^{er} février 2017 au 31 janvier 2019.

M. A_____ n'avait pas observé son devoir d'information.

Il n'avait pas réagi à la réception des décisions concernant la subvention personnalisée des 16 mars 2017 et 16 mars 2018, alors que les revenus mentionnés étaient inférieurs à ceux réalisés pendant les périodes concernées.

Concernant les revenus retenus, les RDU tels qu'ils apparaissaient sur ses attestations annuelles 2019 et 2020 ne leur donnaient pas droit à une subvention personnalisée.

Lesdites attestations étaient elles-mêmes basées sur ses avis de taxation et ne sauraient être querellées auprès de leurs services.

Toutefois, eu égard à ses revenus pour l'année 2019, il n'y avait pas lieu de lui demander la restitution des subventions personnalisées perçues pour les mois de février et mars 2019.

Ainsi, il recevrait prochainement un nouveau bulletin de versement au montant de CHF 7'941.90 représentant les subventions personnalisées indûment perçues pour les périodes comprises entre le 1^{er} février 2017 et le 31 janvier 2019.

- 15) Par acte du 18 février 2020, M. A_____ a interjeté recours auprès de l'OCLPF contre la décision précitée, concluant implicitement à son annulation.

Les allocations perçues avaient été utilisées afin de payer les loyers. Séparés et tous les deux très endettés, les anciens locataires étaient dans l'incapacité de rembourser la somme réclamée.

Ils ignoraient leur obligation d'annoncer leurs changements de salaire et avaient négligé les répercussions graves pouvant en résulter. Ils pensaient que l'OCLPF contrôlait leur revenu sur la base de leur déclaration d'impôts.

- 16) Le 24 février 2020, l'OCLPF a transmis le recours à la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : chambre administrative) pour raison de compétence.

- 17) Dans ses observations du 20 avril 2020, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Dans chacune des décisions qui leur avaient été adressées depuis le mois de septembre 2016, ils avaient été expressément avertis de leur devoir d'aviser immédiatement l'OCLPF de toute modification de situation, tant dans la composition du groupe de personnes occupant leur logement que dans les revenus de ces derniers.

Par ailleurs, les locataires avaient dûment été rendus attentifs aux conséquences de la violation de leur devoir d'information, soit la restitution de la subvention personnalisée indûment perçue en cas de données inexactes ou incomplètes : ces rappels avaient été particulièrement mis en évidence dans chacune des décisions en question.

- 18) Le 2 juin 2020, la cause a été gardée à juger.

Les montants des revenus n'étant pas contesté, ils seront repris en tant que de besoin dans la partie en droit du présent arrêt.

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) Le litige porte sur le bien-fondé de la décision de l'OCLPF du 29 janvier 2020, par laquelle il a partiellement admis la réclamation et réduit la somme due à CHF 7'941.90 correspondant aux allocations indûment perçues pour la période du 1^{er} février 2017 au 31 janvier 2019.
- 3) a. Les catégories d'immeubles admises au bénéfice de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) sont (art. 16 al. 1 LGL) :
 - a) catégorie 1, immeubles d'habitation bon marché (HBM);
 - b) catégorie 2, immeubles d'habitation à loyers modérés (HLM);
 - d) catégorie 4, immeubles d'habitation mixte (HM), comprenant des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention.

L'accès à un logement dans l'une ou l'autre des catégories indiquées à l'alinéa 1 est déterminé en fonction des conditions relatives aux locataires définies aux art. 30 et ss (art. 16 al. 2 LGL).

Aux termes de l'art. 23B LGL, le Conseil d'État autorise, pour les immeubles de la catégorie 4, une subvention personnalisée au logement aux locataires respectant les conditions fixées à l'art. 30 LGL, pour une durée ne pouvant excéder vingt-cinq ans, à compter de la mise en exploitation de l'immeuble. Cette subvention personnalisée s'élève au maximum à CHF 1'700.- la pièce par an, pendant une période de vingt ans à compter de la mise en exploitation de l'immeuble (al. 2 1^{ère} phr.)

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'art. 30A ; en cas de relocation, la priorité doit être donnée à un locataire respectant les conditions fixées à l'art. 30A, si les 60% au moins des logements ne sont plus occupés par des locataires bénéficiant d'une subvention personnalisée (art. 30 al. 1 2^{ème} phr.).

b. Selon l'art. 30A al. 1 LGL, la subvention personnalisée au logement est accordée aux locataires proportionnellement à leur revenu, afin de ramener leur taux d'effort au niveau de ceux fixés à l'art. 30 LGL.

Le taux d'effort est le pourcentage minimum du revenu déterminant à consacrer au loyer (art. 31C al. 1 let. d LGL).

Aux termes de l'art. 30 al. 3 LGL, les taux d'effort sont les suivants :

- a) pour l'occupation d'un logement d'une pièce de plus que le nombre de personnes : 21%
- b) pour une occupation supérieure à celle visée à la let. a : 19%
- c) pour une occupation inférieure à celle visée à la let. a : 23%
- d) en cas de sous-occupation au sens de l'art. 31C LGL : 29%

La subvention personnalisée n'est pas versée lorsque son montant annuel n'atteint pas CHF 300.- par pièce (art. 20B al. 2 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).

c. La période d'application de la subvention personnalisée s'étend du 1^{er} avril de chaque année au 31 mars de l'année suivante (art. 20D al. 1 RGL)

En cas de modification du loyer autorisé durant la période d'application, la nouvelle subvention personnalisée est calculée et prend effet le premier jour du mois où le nouveau loyer est exigible (art. 20D al. 4 RGL).

d. 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. 9 al. 2 RGL).

En cours de bail, à défaut d'annonce de modification de situation par le locataire, le service compétent peut tenir compte des revenus pris en considération pour l'impôt des années précédentes (art. 9 al. 3 RGL).

Il appartient aux administrés de tenir au courant le service compétent de toute modification de leur situation et ils ne peuvent déduire aucun droit de l'absence de contrôle de leur situation par le service concerné (ATA/634/2017 du 6 juin 2017 consid. 7).

e. Selon la pratique administrative de l'OCLPF - PA/L/005.02 - sur la modification significative de revenus entraînant un examen rétroactif du droit aux prestations, l'État doit verser des prestations (allocations, subventions) ou

réclamer des surtaxes sur la base des revenus réels des locataires, auxquels il appartient d'annoncer les changements de situation, l'OCLPF n'en ayant connaissance (revenus) que deux ans après leur modification. Cas échéant, les locataires concernés peuvent faire l'objet de décisions rétroactives, lorsqu'un changement significatif n'a pas été annoncé, selon le principe de l'égalité de traitement.

Par significative, il faut entendre toute augmentation de revenu annuelle supérieure à CHF 10'000.-. Dans ce cas, l'OCLP procédera à des décisions rétroactives. Les changements de revenus inférieurs à ce montant sont considérés comme non significatifs et ne font pas l'objet de décisions rétroactives.

f. Le locataire ayant reçu indûment une subvention personnalisée doit la restituer dans les trente jours dès la notification de la décision du service compétent (art. 20H RGL)

Le service compétent peut requérir du locataire la restitution de surtaxes impayées ou de prestations indûment touchées dans un délai de cinq ans (art. 34C RGL).

g. Aux termes de l'art. 31C al. 1 let. a LGL, 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 (LRDU - J 4 06) du titulaire du bail, additionné à celui des autres personnes occupant le logement, dont à déduire une somme de CHF 10'000.- pour la première personne, de CHF 7'500.- pour la deuxième personne et de CHF 5'000.- par personne dès la troisième personne occupant le logement.

4) En l'espèce, les montants des RDU retenus par l'autorité intimée ne sont pas contestés et aucun élément au dossier ne permet de les remettre en cause.

De même, les calculs effectués pour déterminer la subvention personnalisée sont corrects et il en ressort que le loyer théorique (de CHF 20'767, représentant le 23% des revenus déterminants LGL des locataires, en CHF 90'291.-, ceux-ci ayant déterminés en fonction des revenus bruts perçus par les locataires de, respectivement, CHF 54'075.- et CHF 67'600.- et du revenu LRDU de 107'791.-) est supérieur au loyer effectif (CHF 19'416.-) pour les périodes allant du 1^{er} février 2017 au 31 janvier 2018 et du 1^{er} au 31 janvier 2019.

Pour la période du 1^{er} février 2018 au 31 décembre 2018, le loyer effectif se monte à CHF 19'416.- et le loyer théorique à CHF 18'512.- (23% de CHF 80'488.- de revenus déterminants LGL fixés en fonction de revenus bruts perçus de 116'422.- et du revenu LRDU en CHF 97'988.-). La subvention devant être versée se montant à CHF 904.-, elle a correctement été réduite à CHF 0.- dès lors que la subvention minimale pour un appartement de quatre pièces est de

CHF 1'200.- (art. 20B al. 2 RGL). En effet, conformément à cette disposition, la subvention personnalisée n'est pas versée lorsque son montant annuel n'atteint pas CHF 300.- par pièce.

Pour ces motifs, c'est conformément au droit que l'autorité intimée a retenu que le recourant n'avait pas droit au versement d'une subvention personnalisée durant les périodes concernées.

La demande de remboursement est ainsi fondée.

- 5) En n'informant pas régulièrement l'autorité intimée des changements dans ses revenus, le recourant n'a pas respecté son devoir légal d'information. Ses explications selon lesquelles il pensait que c'était l'OCLPF qui contrôlait son revenu sur la base de sa déclaration d'impôt et qu'il ignorait devoir lui-même annoncer les changements le concernant ne peuvent être considérées comme convaincantes pour justifier un tel manquement, ce d'autant plus que ledit devoir, et ses conséquences en cas de violation, sont dûment rappelés, en gras, et mis en évidence dans un cadre idoine, au verso de chaque décision d'octroi.

Comme rappelé par la chambre de céans (ATA/1036/2019 du 18 juin 2019 consid. 6b), il appartient aux administrés de tenir au courant le service compétent de toute modification de leur situation et ils ne peuvent déduire aucun droit de l'absence de contrôle de leur situation par le service concerné.

L'autorité intimée est en conséquence en droit de réclamer le montant perçu sans droit par le recourant.

- 6) Enfin, le recourant peut adresser à l'autorité compétente une demande de remise, conformément à l'art. 34B RGL.

Cette décision pourra ensuite le cas échéant faire l'objet d'un recours auprès de la juridiction de céans, étant précisé que de jurisprudence constante, une remise au sens de l'art. 34B RGL n'est envisageable que pour autant que la somme due ne procède pas d'une violation du devoir d'information (ATA/396/2020 du 23 avril 2020).

Mal fondé, le recours sera rejeté.

- 7) Vu la nature du litige, il ne sera pas perçu d'émolument (art. 87 al. 1 LPA et art. 11 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 - RFPA - E 5 10.03). Vu son issue, il ne sera pas alloué d'indemnité de procédure (art. 87 al. 2 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 février 2020 par Monsieur A_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 29 janvier 2020 :

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, Schweizerhofquai 6, 6004 Lucerne, 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 Monsieur A_____ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

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

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

la présidente siégeant :

F. Payot Zen-Ruffinen

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :