RÉPUBLIQUE ET CANTON B_____

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2268/2021-LOGMT **ATA/1007/2021**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 28 septembre 2021

2ème section

dans la cause

Monsieur A_____

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT ET DE LA PLANIFICATION FONCIÈRE

EN FAIT

1) Monsieur A_____ est locataire d'un logement de quatre pièces au 5ème étage de l'immeuble sis rue B_____ à Thônex. Son loyer annuel s'élève à CHF 25'260.-, charges non comprises, soit CHF 6'315.- par pièce.

L'immeuble a été soumis jusqu'au 31 décembre 2011 à la catégorie d'habitation à loyer modéré (ci-après : HLM) selon la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).

2) Par décision du 26 mai 2021, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) a rejeté la demande du 17 mars 2021 de M. A_____ visant une allocation de logement, au motif que l'appartement ne pouvait être homologué au sens de la LGL. Le loyer de l'appartement se rapportait à un immeuble construit après 1976, de sorte qu'il n'était pas assimilable à des loyers de logement subventionnés neufs tels que découlant de la décision du 3 février 2021 relative à l'homologation des logements selon 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).

3) Dans sa décision du 23 juin 2021 rejetant la réclamation de M. A_____, qui avait fait valoir ses difficultés à trouver un logement adapté à sa situation financière, l'OCLPF a maintenu sa position. Le loyer de l'appartement sis dans l'immeuble construit après 1976 n'entrait pas dans la catégorie de loyers susceptibles d'être homologués. L'allocation de logement ne pouvait être accordée, bien que les arguments avancés rencontrent la compréhension de l'OCLPF.

4) Par acte expédié le 3 juillet 2021 à la chambre administrative de la Cour de justice, M. A_____ a recouru contre cette décision. Il se référait aux arguments exposés dans ses courriers à l'OCLPF, notamment sa réclamation qui était « très motivé[e] ». Par ailleurs, il remerciait l'OCLPF de sa compréhension. Il souhaitait toutefois autre chose que de la compréhension mutuelle et s'interrogeait sur la question de savoir à qui il devait s'adresser pour « abouti[r] à une solution ».

5) L'OCLPF a conclu au rejet du recours, en reprenant les arguments déjà avancés.

6) M. A_____ n'a pas répliqué.

7) Sur ce, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1) Le recours a été interjeté en temps utile devant la juridiction compétente (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).

La question de savoir si le simple renvoi aux arguments contenus dans la réclamation satisfait aux exigences minimales de motivation prescrites à l'art. 65 al. 2 LPA peut demeurer indécise au vu de ce qui suit.

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 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 3 février 2021, 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, pour l'année 2021, 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 habitation mixte (ci-après : HM), ressortant de la pratique administrative de l'autorité intimée concernant les loyers maximums par pièce par accord de principe du 1er janvier 2008, mis à jour le 1er octobre 2012 (PA/SI/005.03, consultée le 22 septembre

2021 sur https://www.ge.ch/document/ loyer-maximum-admis-piece-obtention-accord-principe/).

d. 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/364/2020 du 16 avril 2020 consid. 3e ; ATA/41/2020 du 14 janvier 2020 consid. 2d ; ATA/664/2006 du 12 décembre 2006 consid. 3).

e. En l'espèce, l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement du recourant n'est plus soumis à la LGL depuis le 1er janvier 2012, 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 occupé par le recourant s'élève à CHF 6'315.- (CHF 25'260.- : 4). Il est ainsi supérieur au loyer maximum de CHF 5'300.- admis par l'OCLPF pour l'année 2021. Partant, le logement du recourant ne peut pas être homologué/agréé par l'État sur la base de l'art. 21B al. 3 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 celui ou celle qui requiert une telle allocation (ATA/364/2020 précité consid. 3g ; ATA/41/2020 précité consid. 3).

La décision de l'autorité intimée étant conforme au droit, le recours sera rejeté.

3) 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

rejette, en tant qu'il est recevable, le recours interjeté le 3 juillet 2021 par Monsieur A_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 23 juin 2021 ;

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 Monsieur A_____ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : M. Mascotto, président, Mme Krauskopf, M. Verniory, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :	le président siégeant :
J. Balzli	C. Mascotto

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :