

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2453/2025-LOGMT

ATA/576/2026

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 9 juin 2026

1^{ère} section

dans la cause

A_____ et B_____

recourants

contre

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

intimé

EN FAIT

- A. a.** A_____ et B_____ (ci-après : les locataires) sont, depuis le 1^{er} mai 2025, locataires d'un appartement de cinq pièces situé au 7^e étage de l'immeuble sis à la rue C_____ à Genève, dans lequel ils logent avec leurs quatre enfants mineurs, nés entre 2013 et 2024.

Le montant du loyer s'élève, charges forfaitaires de chauffage et d'eau chaude non comprises, à CHF 54'000.- par an, soit CHF 4'500.- par mois, ce qui correspond à un loyer annuel par pièce de CHF 10'800.-.

L'immeuble a été construit entre 1961 et 1970. Il n'est pas soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05).

b. Le 4 mai 2025, les locataires ont sollicité de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) une allocation de logement.

c. Par décision du 5 juin 2025, l'OCLPF a rejeté la demande.

L'appartement ne pouvait pas être agréé, car son loyer dépassait le loyer par pièce moyen pour 90% des logements de cinq pièces en loyer libre construits entre 1951 et 1976, soit CHF 5'712.- par pièce et par an selon la statistique établie en 2024 par l'office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT).

d. Le 11 juin 2025, les locataires ont formé une réclamation contre cette décision.

B_____ était au chômage depuis le mois d'avril 2025. Leurs trois enfants aînés étaient scolarisés à Genève et ils étaient à la recherche depuis près de deux ans d'un logement pouvant accueillir leur famille. Le logement qu'ils occupaient était une solution transitoire dans un marché tendu et extrêmement concurrentiel. Le refus de l'allocation était fondé sur une analyse obsolète et détachée du contexte économique et démographique réel, ne prenant pas en compte les réalités concrètes vécues par les familles résidentes, ce qui portait atteinte à leur droit à un logement adéquat.

e. Par décision sur réclamation du 18 juin 2025, l'OCLPF a rejeté la réclamation formée par les locataires. Le loyer de l'appartement pris à bail par les locataires excédait le montant de CHF 5'712.- par pièce et par an, correspondant au 9^e décile des logements de cinq pièces construits entre 1961 et 1970. Il en résultait que ledit appartement ne pouvait être agréé, ce qui excluait l'octroi d'une allocation de logement. L'autorité ne disposait à cet égard d'aucune marge de manœuvre.

- B. a.** Par actes expédiés le 11 juillet 2025, A_____ et B_____ ont recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre cette décision, concluant à son annulation et au renvoi du dossier à l'OCLPF, avec pour instruction à celui-ci de rendre une nouvelle décision « prenant en compte les spécificités du logement, la taille du ménage, l'ancrage local de la famille et sa situation économique actuelle ».

L'appartement concerné, d'une surface de 120 m² et comptant trois pièces, servait de logement à leur famille composée de six personnes. Ils résidaient de longue date à Genève, où ils avaient leurs attaches personnelles et sociales. Leurs enfants étaient scolarisés dans le canton et y bénéficiaient d'un encadrement familial et scolaire structurant, de telle sorte qu'une remise en cause de leur stabilité résidentielle compromettrait gravement leur parcours éducatif, leur bien-être et les liens qu'ils avaient tissés localement. Le maintien de la famille dans son logement actuel relevait ainsi d'un impératif d'intégration et de continuité sociale. À cela s'ajoutait que, compte tenu de la perte récente de son emploi par B_____ et des nombreuses charges fixes auxquelles elle devait faire face, la famille se trouvait dans une situation financière particulièrement vulnérable, avec pour conséquence que le refus de l'allocation sollicitée risquait de produire des conséquences sociales et humaines disproportionnées, contraires à l'état d'esprit de la législation. Ne disposant pas d'une voiture, il était nécessaire qu'ils habitent un quartier bien desservi par les transports publics, un déménagement dans un logement éloigné, en périphérie ou mal connecté, étant susceptible de leur poser de graves difficultés logistiques et sociales.

Les critères statistiques utilisés étaient inadaptés à la situation du logement à Genève. Le critère du nombre de pièces, appliqué sans considération de la surface ou du nombre de chambres en relation avec une utilisation familiale, ne permettait pas d'apprécier le caractère adéquat du logement. Ils avaient vainement cherché un appartement mieux adapté, mais de tels objets, soit un appartement de cinq, six ou sept pièces pour un loyer raisonnable, étaient très rares sur le marché. Il convenait également de tenir compte des hausses de loyer progressives en raison de rénovations.

b. Dans ses observations, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

c. Les recourants n'ont pas répliqué dans le délai qui leur avait été imparti pour ce faire.

d. Le 17 septembre 2025, 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. 46 al. 2 LGL ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
- 2.** Le litige a pour objet la conformité au droit de la décision de l'OCLPF refusant d'octroyer aux recourants une allocation de logement.

2.1 Selon l'art. 1 al. 1 LGL, l'État encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la loi.

2.2 Le chapitre III de la LGL (art. 15 à 39) est consacré à l'encouragement de l'État à la construction de logements d'utilité publique. Les catégories d'immeubles admises au bénéfice de la LGL sont les immeubles d'habitation bon marché (HBM), les immeubles d'habitation à loyers modérés (HLM) et les immeubles d'habitation mixte (HM) comprenant des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention (art. 16 al. 1 LGL).

Pour être admis au bénéfice de la LGL, un immeuble doit notamment comprendre essentiellement des logements dont les loyers sont compatibles avec la destination de logements d'utilité publique dans chacune des catégories visées à l'art. 16 LGL (art. 26 let. a LGL). Peuvent également être admis au bénéfice de la LGL les immeubles comprenant, en plus de logements d'utilité publique, des locaux commerciaux, dans la mesure où ils sont nécessaires à l'économie du projet et où leur surface n'excède pas le tiers de la surface locative totale (art. 26 let. a LGL), les immeubles transformés ou rénovés, lorsque la transformation ou rénovation a pour but d'augmenter les possibilités de logements, d'en améliorer les conditions ou lorsqu'elle se révèle économiquement plus favorable qu'une démolition et une reconstruction (let. b), les immeubles comprenant des chambres individuelles lorsqu'ils sont exploités par des institutions sans but lucratif, notamment par des foyers d'étudiants, de personnes âgées ou d'infirmes (let. c), et les immeubles dans le cadre desquels un bail associatif est conclu au profit d'une association sans but lucratif (let. e).

2.3 Le chapitre IIIA LGL est consacré à l'allocation de logement.

Peut bénéficier d'une allocation de logement le locataire pour lequel le loyer d'un immeuble admis au bénéfice de la LGL constitue une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune, si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39A al. 1 LGL).

Le Conseil d'État détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci.

2.4 Le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut également être mis au bénéfice d'une allocation de logement dans les mêmes conditions, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées à l'art. 39B LGL (art. 39A al.2 LGL).

Selon cette disposition, une allocation ne peut être accordée que pour un logement agréé par l'État (art. 39B al. 1 LGL), le locataire devant solliciter cet agrément (al. 2). L'agrément est soumis à la condition que le loyer et les caractéristiques du logement correspondent aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble (al. 3).

Concrétisant l'art. 39B al. 3 LGL, l'art. 21B 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) prévoit que 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.

Selon la jurisprudence, 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/184/2025 du 18 février 2025 consid. 2.6 ; ATA/41/2020 du 14 janvier 2020 consid. 2d ; ATA/664/2006 du 12 décembre 2006 consid. 3).

2.5 À de nombreuses reprises, la chambre administrative a confirmé la conformité au droit de la pratique de l'OCLPF consistant à se référer, pour l'examen de la condition prévue par les art. 39B al. 3 LGL et 21 RGL, aux données publiées annuellement par l'OCSTAT (ATA/1007/2021 du 28 septembre 2021 consid. 2c ; ATA/364/2020 du 16 avril 2020 consid. 3c).

2.6 La LGL et le RGL ne laissent pas d'espace à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert l'allocation (ATA/184/2025 précité consid. 2.7 ; ATA/1022/2022 du 11 octobre 2022 consid. 7d ; ATA/364/2020 précité consid. 3g ; ATA/41/2020 précité consid. 3).

2.7 Dans le cas d'espèce, il n'est pas contesté que l'immeuble sis rue C_____ n'est pas soumis à la LGL. L'éventuel octroi d'une allocation de logement aux recourants suppose ainsi qu'il soit préalablement agréé, et donc qu'il satisfasse aux conditions des art. 39B al. 3 LGL et 21B RGL.

Or tel n'est pas le cas, selon les données chiffrées fournies par l'autorité intimée, que les recourants ne remettent pas en cause. Il résulte ainsi du calculateur de loyers de l'OCSTAT pour l'année 2024 que, pour un appartement de cinq pièces situé dans un immeuble construit entre 1951 et 1970, le 9^e décile des loyers mensuels s'élève à CHF 2'380.-, ce qui correspond à un loyer annuel par pièce de CHF 5'712.-. Pour l'année 2025, ce même calculateur aboutit à un résultat de CHF 2'415.-, correspondant à un loyer annuel par pièce de CHF 5'796.- (https://statistique.ge.ch/prestations/calcul_loyer.asp, consulté le 1^{er} juin 2026). Le loyer des recourants, de CHF 10'800.- par pièce et par an, excède ainsi largement la limite supérieure prévue par l'art. 21B RGL pour que l'appartement des recourants puisse être assimilé à un immeuble soumis à la LGL, et donc agréé par l'État, en vertu de l'art. 39B al.1 et 3 LGL. L'octroi aux recourants d'une allocation de logement est donc exclue par l'art. 39B al. 1 LGL.

Les arguments invoqués par les recourants ne permettent pas de remettre en cause ce refus, imposé par la loi.

L'application du loyer par pièce comme critère de référence, permettant de distinguer les immeubles pouvant être assimilés à ceux soumis à la LGL de ceux ne le pouvant pas, résulte ainsi expressément de l'art. 21B RGL, lequel est à cet égard conforme à l'art. 39B al. 3 LGL selon lequel le loyer et les caractéristiques du logement considéré doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi. Un tel critère paraît au demeurant adéquat compte tenu du but de la loi, consistant à encourager la construction de logements d'utilité publique d'une typologie décrite aux art. 16 et 26 LGL, alors que l'utilisation d'un autre critère, comme par exemple le loyer au m², serait susceptible d'engendrer des inégalités et des incohérences entre ce type de logements et ceux non soumis à la LGL, non soumis aux mêmes standards. La restriction de la possibilité d'obtenir une allocation de logement à des immeubles dont le loyer n'excède pas le 9^e décile des immeubles comportant le même nombre de pièces constitue par ailleurs une mesure adéquate et nécessaire pour éviter que l'État ne finance la location de logements trop coûteux ou luxueux, ce qui irait à l'encontre du but de la loi. Enfin, et comme rappelé ci-dessus, la LGL et le RGL ne laissent pas d'espace à la prise en considération des circonstances personnelles des locataires, de telle sorte que les particularités de la situation familiale et financière des recourants ne sont pas déterminantes.

Mal fondé, le recours sera rejeté.

3. Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 al. 1 LPA) et 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 11 juillet 2025 par A_____ et B_____ contre la décision rendue le 18 juin 2025 par l'office cantonal du logement et de la planification foncière ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge solidaire de A_____ et B_____ un émolument de CHF 300.- ;

dit qu'il n'est pas 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 A_____ et B_____ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : Michèle PERNET, présidente, Francine PAYOT ZEN-RUFFINEN, Patrick CHENAUX, juges.

Au nom de la chambre administrative :

la greffière-juriste :

N. OPPATJA

la présidente siégeant :

M. PERNET

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :