RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2651/2023-LOGMT **ATA/1182/2023**

COUR DE JUSTICE

Chambre administrative

Arrêt du 31 octobre 2023

2ème section

dans la cause

A_____ **recourante**

contre

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

EN FAIT

A. **a.** A_____ est locataire d'un appartement au 6ème étage de l'immeuble sis_____, rue B_____ à Genève. Cet immeuble 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 12 avril 2023, elle a sollicité de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF) une allocation de logement, précisant qu'elle occupait seule son appartement.

c. Par décision du 5 mai 2023, la demande a été rejetée, au motif que la locataire se trouvait en sous-occupation du logement et ne respectait pas le taux d'occupation exigé par la règlementation en vigueur.

d. Le 24 juillet 2023, l'OCLPF a rejeté la réclamation formée contre la décision précitée par A_____ , qui avait fait valoir que son appartement constituait un trois pièces, selon les normes fédérales. L'autorité a retenu que dès lors que la surface nette de l'appartement était de 46 m^2 et comportait 2,5 pièces habitables distinctes, il s'agissait d'un appartement de 3,5 pièces au sens de la loi.

B. **a.** Par acte expédié le 24 août 2023 à la chambre administrative de la Cour de justice, A_____ a recouru contre cette décision.

Sa cuisine mesurait 7,6 m^2 et devait ainsi être considérée comme une demie pièce. De ce fait, son appartement avait une surface totale de 46,1 m^2 et était un trois pièces. Il n'y avait aucune sous-occupation. Elle a joint trois photos de sa cuisine.

b. L'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Selon l'autorisation de construire qu'il produisait, la surface nette du logement en question était de 46,87 m^2, comportant une chambre mesurant 11,52 m^2, une autre mesurant 8,85 m^2, un séjour de 18,8 m^2 et une cuisine de 7,61 m^2. La petite chambre mesurant plus de 6 m^2, mais moins de 9m^2 devait être considérée comme une demi pièce. L'appartement était ainsi un logement de 3,5 pièces au sens de la réglementation applicable. La surface de la cuisine n'y changeait rien, dès lors que la surface totale de l'appartement était supérieure à 46 m^2.

Le refus d'aide fondé sur la sous-occupation du logement était donc justifié.

c. La recourante ne s'est pas manifestée dans le délai imparti pour répliquer.

d. 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 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Est litigieux le refus d'allocation d'aide au logement à la recourante au motif d'une sous-occupation dudit logement.

2.1 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). Le Conseil d'État détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation ainsi que le calcul de celle-ci (art. 39A al. 3 LGL).

2.2 L'art. 39A al. 2 LGL précise que le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut également 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.

2.3 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).

2.4 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 (art. 1 al. 1 LGL). L'encouragement se concrétise par voie d'octroi de subventions, d'allègements fiscaux ainsi que par la surveillance de la qualité d'immeubles subventionnés et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 1 al. 2 let. b et d LGL).

Pour être admis au bénéfice de la LGL, les immeubles doivent répondre aux conditions de l'art. 25 LGL, soit notamment : comprendre essentiellement des logements dont les loyers soient compatibles avec la destination de logements d'utilité publique dans chacune des catégories prévues à l'art. 16 LGL (art. 25 let. a LGL) ; comporter un équipement confortable et répondre par leur conception et leurs caractéristiques aux besoins de la population (art. 25 let. b LGL) ; être construits conformément aux règles de l'art et avec des matériaux de bonne qualité (art. 25 let. c LGL) ; être conformes aux conditions de l'art. 1 al. 2 let. d LGL, soit celles liées à la qualité des logements et de leur environnement, ainsi qu'à l'économie des coûts de production et d'exploitation (art. 25 let. d LGL).

2.5 Peuvent également être admis au bénéfice de la LGL : des 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) ; des 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 ; des motifs d'ordre esthétique, historique ou d'autres motifs d'intérêt général peuvent être pris en considération dans l'appréciation des cas (art. 26 let. b LGL) ; des 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 (art. 26 let. c LGL) ; des immeubles dans le cadre desquels un bail associatif est conclu au profit d'une association sans but lucratif (art. 26 let. d LGL).

2.6 Au sens de l'art. 27 LGL, les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif, doivent être préalablement agréés par le Conseil d'État, qui peut déléguer cette compétence à un département, étant précisé que toute modification intervenant en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

Ainsi, la mise au bénéfice de la loi implique le respect des projets de construction tels qu'autorisés sur la base des plans, sous réserve d'éventuelles modifications autorisées au préalable par l'autorité, tel qu'exigé par l'art. 27 LGL, en particulier concernant les plans techniques.

2.7 Selon l'art. 1 al. 1 RGL, sont réputés immeubles, au sens de la loi, les bâtiments destinés essentiellement à l'habitation, composés de plusieurs logements, érigés selon les règles de l'art et conformes aux dispositions légales en vigueur. Par bâtiment, il faut entendre toute construction ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée des autres par un mur mitoyen porteur vertical allant du rez-de-chaussée au toit.

Conformément à l'art. 1 al. 3 RGL, tous les logements doivent être dotés d'une cuisine ou d'un laboratoire. Pour le calcul du nombre de pièces des logements, il est tenu compte de la surface nette, telle que définie à l'art. 4 RGL (art. 1 al. 4 RGL). Selon l'art. 1 al. 5 RGL, un appartement de trois pièces et demie, comportant la cuisine, doit avoir au minimum 46 m^2 et au minimum 2,5 pièces habitables distinctes. Par pièces distinctes, il faut entendre les pièces pouvant être fermées l'une de l'autre par un dispositif fourni (art. 1 al. 7 let. a RGL). La surface d'une demi-pièce est inférieure à 9 m^2 mais au moins égale à 6 m^2 (art. 1 al. 7 let. b RGL).

2.8 En l'espèce, il convient, en premier lieu, de relever que l'aide au logement étant régie par le droit cantonal, les conditions à respecter sont déterminées par celui-ci.

Il ressort des plans joints à l'autorisation de construire relatifs à l'immeuble dans lequel se situe l'appartement occupé par la recourante que la surface nette du logement est de 46,87 m^2. Il en ressort également qu'une chambre mesure 11,52 m^2, l'autre 8,85 m^2 et le séjour 18,8 m^2. La petite chambre mesurant moins de 9 m^2, mais plus de 6 m^2, elle constitue, selon l'art. 1 al. 7 let. b RGL, une demi pièce. Compte tenu des deux autres pièces, à savoir du séjour et de l'autre chambre (de 11,52 m^2), et de la surface de l'appartement supérieure à 46 m^2, celui-ci constitue un logement de 3,5 pièces, au sens de l'art. 1 al. 5 RGL, la cuisine devant être incluse dans la computation du nombre de pièces.

Pour le surplus, la recourante ne conteste pas qu'à considérer que son appartement constitue un logement de 3,5 pièces, elle ne puisse prétendre à une allocation au logement. En effet, selon l'art. 22 RGL, l'allocation de logement ne peut notamment pas être accordée au locataire qui ne respecte pas les conditions d'occupation du logement telles que fixées à l'art. 31B LGL, notamment s'il ne respecte pas le taux d'occupation de son logement fixé à l'art. 7 al. 2 RGL. Selon cette dernière disposition réglementaire, il y a sous-occupation si le nombre de pièces de l'appartement excède de plus de deux unités le nombre de personnes qui l'occupent. Tel est bien le cas en l'espèce.

Au vu de ce qui précède, le refus de l'OCLPF d'allouer à la recourante une aide au logement ne viole pas la loi. Infondé, le recours sera ainsi rejeté.

3. Malgré l'issue du recours, aucun émolument ne sera mis à la charge de la recourante, qui plaide au bénéfice de l'assistance juridique. L'intéressée ne peut se voir allouer une indemnité de procédure, ayant succombé (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LA CHAMBRE ADMINISTRATIVE

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 24 août 2023 par A_____ contre la décision de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 24 juillet 2023 ;

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 de la recourante, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communique le présent arrêt à A_____ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeant : Claudio MASCOTTO, président, Florence KRAUSKOPF, Eleanor McGREGOR, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :	le président siégeant :
F. SCHEFFRE	C. MASCOTTO

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :