

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2661/2009-LOGMT

ATA/84/2010

**ARRÊT**

**DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**du 9 février 2010**

**1<sup>ère</sup> section**

dans la cause

**Madame et Monsieur S\_\_\_\_\_**

contre

**OFFICE DU LOGEMENT**

---

## EN FAIT

1. Madame et Monsieur S\_\_\_\_\_ (ci-après : les époux S\_\_\_\_\_) étaient locataires d'un appartement de cinq pièces à l'adresse rue J\_\_\_\_\_, dont le loyer annuel fixé à CHF 16'128.- jusqu'au 31 décembre 2009, devait passer à CHF 24'000.- le 1<sup>er</sup> janvier 2010, puis à CHF 30'000.- le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2009, ils sont locataires d'un logement d'environ 95 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue F\_\_\_\_\_, anciennement rue L\_\_\_\_\_, qu'ils occupent avec leurs deux enfants, nés en 2000 et 2007. L'immeuble en question n'est pas subventionné. Le loyer est de CHF 21'360.- par année.

Ce logement est composé d'une pièce de plus de 60 m<sup>2</sup>, d'une chambre de 12,08 m<sup>2</sup>, d'une cuisine de 6,14 m<sup>2</sup> et d'une salle de bains de 11 m<sup>2</sup> environ, ces deux dernières pièces étant situées du côté de la rue F\_\_\_\_\_.

Dans le courrier accompagnant la requête, les époux S\_\_\_\_\_ expliquaient que leur appartement était un « loft » ; la salle de séjour était suffisamment grande pour qu'un espace utilisé comme chambre à coucher y soit installé.

2. Par décision du 15 juin 2009, l'office cantonal du logement (ci-après : OLO) a refusé l'octroi de l'allocation sollicitée. Le prix de la pièce par année était de CHF 53'400.- (sic) alors que 90% des logements de cette catégorie construits entre les années 1951 et 1955 avaient un loyer inférieur à CHF 4'608.- par pièce et par année.
3. Le 23 juin 2009, les époux S\_\_\_\_\_ ont élevé réclamation auprès de l'OLO. Leur logement faisait plus de 90 m<sup>2</sup>, ce qui correspondait à la moyenne des surfaces des logements de cinq pièces selon les statistiques cantonales, sans compter la terrasse de 16 m<sup>2</sup>. Il n'était pas admissible que seule l'originalité de l'appartement les prive d'une allocation de logement. Ce dernier avait les qualités d'un cinq pièces.
4. Le 8 juillet 2009, l'OLO a rejeté la réclamation. L'espace communautaire, soit le séjour, le coin à manger et la cuisine, comptait au maximum pour deux pièces lorsque la surface était supérieure à 27 m<sup>2</sup>. L'appartement en question disposant, en plus du séjour, d'une pièce, était un appartement de trois pièces. L'immeuble avait été construit en 1970, puis rénové en 1998. Le prix par pièce et par année, soit CHF 7'120.-, dépassait les 90% des logements construits entre 1966 et 1970, qui avaient un loyer inférieur à CHF 4'968.-, ainsi que ceux construits entre 1971 et 1975, dont 90% des loyers par pièce et par année étaient inférieurs à CHF 5'160.-.

5. Le 25 juillet 2009, les époux S\_\_\_\_\_ ont saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée. Leur appartement était un loft et non un appartement de trois pièces. Ils avaient quitté un appartement de cinq pièces - qui leur aurait permis d'obtenir une allocation de logement - parce que le loyer augmentait trop et avaient trouvé un appartement moins cher. Bien qu'original, l'appartement répondait aux besoins de la famille.

A l'étage supérieur de l'immeuble, la surface de leur logement était occupée par un appartement de quatre pièces et la moitié d'un appartement de deux pièces.

6. Le 11 septembre 2009, l'OLO s'est opposé au recours, reprenant et développant son argumentation antérieure.

De plus, le logement loué par les époux S\_\_\_\_\_ était destiné à une occupation commerciale et non d'habitation, selon les plans de l'autorisation de construire délivrée le 1<sup>er</sup> juin 1960, ce qui interdisait de l'agréer.

A cette détermination était jointe un rapport du service technique de l'OLO. Les pièces du logement situées du côté de la rue F\_\_\_\_\_ étaient éclairées par un bandeau vitré, oscillo-battant, dont la base se trouvait à environ deux mètres du sol. Le rez-de-chaussée de l'immeuble était, lors de la construction, destiné à des classes et aucun changement d'affectation n'avait été demandé ni autorisé depuis lors.

7. Le 12 octobre 2009, les époux S\_\_\_\_\_ ont transmis copie d'un document du cadastre. Il en ressortait que l'immeuble sis rue F\_\_\_\_\_ était destiné à l'habitation.

8. Il ressort de la consultation des vues obliques du système d'information du territoire genevois (<http://etat.geneve.ch/geoportail/plangeneve/>) que les étages de l'immeuble rue F\_\_\_\_\_ disposent, côté rue, de véritables fenêtres.

## **EN DROIT**

1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05 ; art. 63 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. Selon l'art. 39A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si, cumulativement :

- son loyer constitue une charge manifestement trop lourde, eu égard à son revenu et à sa fortune ;
- un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs ;
- le logement doit être agréé par l'Etat et son loyer et ses caractéristiques doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la LGL (art. 39B al. 1 et 3 LGL).

L'art. 39A al. 3 LGL délègue au Conseil d'Etat la pouvoir de déterminer les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation.

3. a. L'art. 1 al. 4 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL – I 4 05.0) définit la méthode permettant de calculer le nombre de pièces d'un logement :

- toute chambre d'une surface inférieure à 9 m<sup>2</sup> compte pour demi-pièce ;
- les studios sont assimilés aux appartements de deux pièces si leur surface est d'au moins 25 m<sup>2</sup> ;
- l'espace communautaire compte pour deux pièces lorsque sa surface est supérieure ou égale à 25 m<sup>2</sup> pour un logement de deux pièces et demi ou trois pièces, à 27 m<sup>2</sup> pour un logement de trois pièces et demi ou quatre pièces, à 28 m<sup>2</sup> pour un logement de quatre pièces et demi ou cinq pièces, et à 29 m<sup>2</sup> pour un logement de cinq pièces et demi ou six pièces; il compte pour une pièce et demi lorsque sa surface est inférieure ;
- les surfaces annexes tels que jardins, balcons, loggias, terrasses, galeries ou mezzanines ne sont pas assimilées à des pièces.

Le nombre de pièces d'un logement est calculé en tenant compte de la surface nette, soit en déduisant les gaines techniques, dégagements, couloirs, réduits et locaux sanitaires, galeries ou mezzanines, loggias, balcons, terrasses, jardins. La surface nette se calcule entre les murs intérieurs. Pour les logements de plus de deux pièces, lorsque l'accès à une chambre se fait par une autre pièce, il est déduit de la surface de passage théorique d'un mètre de large (art. 1 al. 5 et art. 4 al. 1 RLGL).

L'al. 6 de la même disposition précise qu'un appartement de deux pièces et demi ou trois pièces doit disposer d'une surface nette minimum de 37 m<sup>2</sup>, composée de 12 m<sup>2</sup> d'espaces-individuels (chambres) et 25 m<sup>2</sup> d'espaces communautaires. Un logement de trois pièces et demi ou quatre pièces doit avoir une surface nette minimum de 48 m<sup>2</sup>, dont 21 m<sup>2</sup> d'espaces individuels et 27 m<sup>2</sup> d'espaces communautaires.

b. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, c'est la conception architecturale d'un appartement qui permet de déterminer le nombre de pièces et non l'usage qu'en fait le locataire (ATA/760/2002 du 3 décembre 2002 et les jurisprudences citées).

En l'espèce, le logement de la famille S\_\_\_\_\_, même s'il dispose d'une très grande salle de séjour, est objectivement un appartement de trois pièces : l'espace communautaire a une surface de plus de 27 m<sup>2</sup> et compte pour deux pièces, et l'unique chambre, de 12 m<sup>2</sup>, compte pour une pièce. L'utilisation par les recourants d'une partie de la salle de séjour pour y dormir ne permet pas d'admettre l'existence d'une pièce supplémentaire.

Au surplus, le rez-de-chaussée de l'immeuble rue F\_\_\_\_\_ a été construit pour des activités commerciales, ce qui explique sa structure particulière. L'argument selon lequel les étages situés au-dessus du logement des recourants disposent, dans la même surface, de plus de pièces est sans pertinence : ces derniers ont été conçus dès l'origine comme étant des logements, ce que l'existence de véritables fenêtres du côté de la rue F\_\_\_\_\_ démontre.

4. Selon l'art. 21B RLGL, 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.

En l'espèce, le loyer par pièce et par année de l'appartement litigieux est de CHF 7'120.-, alors que selon l'office cantonal des statistiques, en mai 2009, 90 % des appartements de trois pièces avaient un loyer annuel par pièce inférieur à CHF 5'196.- lorsqu'ils ont été construits entre 1961 et 1965, à CHF 5'280.- lorsqu'ils ont été construits entre 1966 et 1970 et à CHF 5'232.- pour ceux construits entre 1971 et 1975.

Partant, le logement des époux S\_\_\_\_\_ ne peut être agréé au vu de son loyer, sans qu'il ne soit nécessaire de déterminer si le local en question peut être affecté à l'habitation.

5. Au vu de ce qui précède, le recours sera rejeté. Un émolument de CHF 400.- sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 87 LPA).

\* \* \* \* \*

**PAR CES MOTIFS**  
**LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF**

**à la forme :**

déclare recevable le recours interjeté le 25 juillet 2009 par Monsieur S\_\_\_\_\_ contre la décision de l'office du logement du 8 juillet 2009 ;

**au fond :**

le rejette ;

met à la charge des recourants un émolument de CHF 400.- ;

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 Madame et Monsieur S\_\_\_\_\_ ainsi qu'à l'office du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, Mmes Bovy et Junod, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. a.i. :

F. Rossi

le vice-président :

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :