

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/861/2016-LOGMT

ATA/992/2016

**COUR DE JUSTICE**

**Chambre administrative**

**Arrêt du 22 novembre 2016**

**1<sup>ère</sup> section**

dans la cause

**Madame A\_\_\_\_\_**

contre

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

---

## EN FAIT

1. Madame A\_\_\_\_\_ a déposé, le 9 septembre 2015, une demande d'allocation de logement auprès de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (ci-après : OCLPF).

Elle logeait, avec ses deux enfants, nés respectivement le \_\_\_\_\_ 2000 et le \_\_\_\_\_ 2007, dans un appartement non subventionné de cinq pièces au 1<sup>er</sup> étage, au B\_\_\_\_\_ au Grand-Saconnex. Son loyer annuel, charges et garage compris, s'élevait à CHF 25'200.-, soit CHF 2'100.- mensuels.

À la question de savoir si elle avait entrepris des démarches pour trouver un logement moins cher, la demanderesse a répondu par la négative en indiquant qu'elle avait la possibilité de quitter la Suisse dans les mois qui suivaient.

2. Par décision du 8 décembre 2015, l'OCLPF a refusé la demande de l'intéressée.

Le loyer annuel, charges et garage compris, s'élevait à CHF 25'200.-, soit CHF 5'040.- par pièce dans un immeuble construit en 1961.

Or, le locataire d'un immeuble non soumis à la législation en matière de logement subventionné pouvait être mis au bénéfice d'une allocation de logement pour autant que celui-ci réponde aux normes fixées par la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05) et son règlement. S'agissant notamment de caractéristiques financières, le loyer d'un logement construit en 1961 était agréé s'il ne dépassait pas le loyer moyen par pièce pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque. Or, il ressortait des statistiques 2013 (9<sup>e</sup> décile) que les logements genevois retenus à titre de comparaison avaient un loyer annuel inférieur à CHF 5'016.- par pièce.

3. Par réclamation du 20 janvier 2016, Mme A\_\_\_\_\_ a sollicité la reconsidération de la décision. Sa situation financière était très difficile. Elle sollicitait l'octroi de l'allocation de logement en attendant d'être en mesure de déménager avec ses deux enfants dans un logement moins onéreux. La différence entre son loyer et les statistiques énoncées par l'OCLPF s'élevait à seulement CHF 24.- par pièce, représentant CHF 120.- pour tout l'appartement.
4. Par décision du 22 février 2016, l'OCLPF a rejeté la réclamation. Il a persisté dans sa précédente argumentation, se fondant cependant sur les statistiques 2015 (9<sup>e</sup> décile), mentionnant un loyer annuel à CHF 4'920.- par pièce.

5. Par acte du 15 mars 2016, Mme A\_\_\_\_\_ a interjeté recours devant la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative).

Elle a conclu à la « reconsidér[ation] de la décision, quoi qu'elle soit conforme aux dispositions légales et réglementaires actuelles ».

Elle a persisté dans son argumentation du 20 janvier 2016 et espérait « une réponse positive ».

Elle a produit copie de la demande qu'elle avait déposée auprès de l'OCLPF et des fondations immobilières de droit public aux fins d'obtenir un nouveau logement. Elle était datée du 21 janvier 2016.

6. Par observations du 11 avril 2016, l'OCLPF a conclu au rejet du recours.

Il a persisté dans ses conclusions et ses explications. Il importait peu que la différence entre le loyer annuel à la pièce de l'objet en question et le montant de référence applicable en l'espèce s'avère de faible importance. Contrairement à ce qu'affirmait la recourante, la différence était de CHF 120.- et non pas de CHF 24.-. La décision ne pouvait être que confirmée.

7. La recourante n'ayant pas souhaité répliqué dans le délai qui lui avait été imparti, les parties ont été informées, le 20 mai 2016, 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. 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 de loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05).

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. À teneur de l'art. 21B al. 2 RGL, 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.
  - c. Le but de ces dispositions 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/605/2016 du 12 juillet 2016 ; ATA/589/2014 du 29 juillet 2014 consid. 3d et la jurisprudence citée).
  - d. À teneur de la statistique des loyers à Genève de mai 2015 réalisée par l'office cantonal de la statistique (ci-après: OCSTAT), le loyer annuel moyen par pièce pour 90 % des logements de cinq pièces construits entre 1961 et 1970 s'élève à CHF 4'920.-.
3. a. Le nombre de pièces d'un appartement à utiliser dans le calcul du droit à l'allocation de logement est déterminé en fonction des critères de la LGL même s'il diverge de celui figurant sur le bail (ATA/760/2002 du 3 décembre 2002).
- b. L'art. 1 al. 5 RGL définit la méthode permettant de calculer ce nombre, qui tient effectivement compte de la surface desdites pièces, selon un dispositif réglementaire qu'il n'est pas nécessaire de détailler.
4. a. En l'espèce, à juste titre, la recourante ne conteste pas les calculs effectués par l'OCLPF.

En effet, il ressort du contrat de bail du 9 juillet 2009 que la recourante occupe un logement de cinq pièces situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis B\_\_\_\_\_ au Grand-Saconnex. Selon les informations disponibles sur le site du système d'information du territoire à Genève, l'immeuble en question a été construit entre 1961 et 1970. Le prix annuel, à la pièce, du logement en cause, soit CHF 5'040.- par an (CHF 25'200.- : 5 pièces) dépasse ainsi le loyer annuel moyen par pièce pour 90 % des logements de cinq pièces construits entre 1961 et 1970 (9<sup>ème</sup> décile) qui s'élève à CHF 4'920.- à teneur des statistiques 2015 de l'OCSTAT. Partant, le logement de la recourante ne peut pas être homologué et aucune allocation de logement ne peut être octroyée.

b. Par ailleurs, la législation pertinente en la matière ne laisse pas d'espace à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert une telle allocation. Il ne peut en conséquence être donné suite à la demande en ce sens de la recourante.

5. Il s'ensuit que le recours sera rejeté.
6. La procédure en matière d'allocation au logement n'étant pas gratuite (ATA/605/2016 du 12 juillet 2016 ; 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), un émolument de CHF 300.- sera mis à la charge de la recourante. 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 15 mars 2016 par Madame A\_\_\_\_\_ contre la décision sur réclamation de l'office cantonal du logement et de la planification foncière du 22 février 2016 ;

**au fond :**

le rejette ;

met un émolument de CHF 300.- à la charge de Madame A\_\_\_\_\_ ;

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 Madame A\_\_\_\_\_ ainsi qu'à l'office cantonal du logement et de la planification foncière.

Siégeants : M. Thélin, président, Mme Payot Zen-Ruffinen, M. Pagan, juges.

Au nom de la chambre administrative :

le greffier-juriste :

F. Scheffre

le président ségeant :

Ph. Thélín

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :