

BGer 1C_285/2025 vom 17. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_285_2025

FR: TF 1C_285/2025 du 17 avril 2026

IT: TF 1C_285/2025 del 17 aprile 2026

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF) et déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure devant la Cour de justice. Elle est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui confirme la décision de réduction de l'état locatif de ses immeubles et peut ainsi se prévaloir d'un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée (art. 89 al. 1 LTF).

Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il y a en principe lieu d'entrer en matière sur le recours.

E. 2

Dans un grief d'ordre formel qu'il convient d'examiner en premier lieu, la recourante se plaint d'une violation de son droit d'être entendu (art. 29 al. 2 Cst.). Elle reproche à la cour cantonale d'avoir jugé que le calcul de l'état locatif dans la décision du 6 mai 2024 était suffisamment motivé.

E. 2.1

Garanti à l' art. 29 al. 2 Cst. , le droit d'être entendu implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Il n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 142 II 154 consid. 4.2 et les arrêts cités). La motivation peut pour le reste être implicite et résulter des différents considérants de la décision. En revanche, une autorité se rend coupable d'un déni de justice formel prohibé par l' art. 29 al. 2 Cst. si elle omet de se prononcer sur des griefs qui présentent une certaine pertinence ou de prendre en considération des allégués et arguments importants pour la décision à rendre (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 146 I 62 consid. 3).

E. 2.2

En l'espèce, la Cour de justice a retenu que l'Office cantonal avait expliqué et détaillé son calcul de l'état locatif sur 25 pages dans sa réponse au recours; la recourante avait pu s'exprimer sur ce calcul et faire valoir ses arguments.

La recourante ne s'est pas trouvée en situation d'être empêchée de saisir la portée du calcul de l'état locatif. Elle a pu l'attaquer en toute connaissance de cause. Cela est suffisant, sous l'angle du droit d'être entendu. Partant, l'instance précédente n'a pas violé le droit d'être entendu de la recourante en jugeant que la motivation du calcul de l'état locatif était suffisante.

E. 3

La recourante fait aussi valoir une application arbitraire des art. 42 al. 6 et 44 al. 1 et 2 LGL/GE.

E. 3.1

Appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale sous l'angle de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible (ATF 150 I 50 consid. 3.2.7). Le grief d'application arbitraire du droit cantonal est soumis aux exigences de motivation qualifiées définies à l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 142 II 369 consid. 2.1).

E. 3.2

À teneur de l'art. 42 al. 6 LGL/GE, les décisions du service compétent sont prises soit d'office, soit sur demande du propriétaire ou d'un locataire. Elles sont motivées et indiquent la voie et le délai de réclamation prévus par la loi.

Selon l'art. 44 LGL/GE, si le bail porte sur un logement, le locataire peut, dans le délai de 30 jours, déposer une réclamation auprès du service compétent, contre les décisions visées à l'art. 42 LGL/GE et plus particulièrement contre les avis notifiés sur formule officielle par le propriétaire (al. 1). La réclamation est motivée par écrit et comporte, s'il y a lieu, toutes pièces justificatives. Le service compétent informe le propriétaire du dépôt de la réclamation et lui impartit un délai de dix jours pour intervenir à la procédure et faire ses observations écrites sur la réclamation, s'il s'y croit fondé, en précisant que la décision sur réclamation lui est opposable, qu'il soit ou non intervenu (al. 2).

E. 3.3

En l'espèce, la recourante fait grief à la cour cantonale d'avoir arbitrairement qualifié le courrier du locataire du 29 novembre 2023 de réclamation. Elle lui reproche de ne pas voir mentionné que l'Office cantonal aurait reconnu avoir examiné le droit d'office.

Ce grief ne résiste pas à l'examen. En effet, la cour cantonale a considéré, à juste titre, que le courrier du locataire du 29 novembre 2023, intitulé "Réclamation", s'opposant à la hausse de loyer intervenue cinq mois seulement après son emménagement répondait aux requisits de l'art. 44 al. 2 LGL/GE. Le locataire s'était en effet prévalu de l'art. 42 al. 5 LGL/GE, opposant à cette hausse un rendement des fonds propres supérieur à celui fixé par le Conseil d'État et sollicitant un calcul de rendement sur la base du prix d'achat de l'immeuble. Il avait aussi demandé à ce que la hausse soit "retirée" ou adaptée le cas échéant. Les conditions formelles et matérielles d'une réclamation au sens de l'art. 44 LGL/GE sont ainsi remplies. Il n'y a dès lors aucun arbitraire à qualifier une telle écriture de réclamation. Cette

réclamation obligeait par ailleurs l'autorité à réexaminer librement l'affaire conformément à l'art. 50 al. 2 de la loi sur la procédure administrative genevoise du 12 septembre 1985 (LPA/GE; RSG E 5 10), qui prévoit que "l'autorité statue avec libre pouvoir d'examen sur la réclamation". De plus, la recourante ne peut rien tirer du fait que lors de la procédure de recours devant la Cour de justice, le locataire, appelé en cause, n'a présenté aucune détermination.

La recourante fait encore grief à l'instance précédente d'avoir retenu que le locataire pouvait difficilement indiquer que la décision du 30 avril 2023 était erronée dans la mesure où il n'était pas le destinataire de celle-ci, alors qu'il avait reçu une copie de ladite décision. Elle se prévaut à cet égard d'une constatation manifestement inexacte des faits. Cet élément est toutefois sans incidence sur l'issue du litige.

E. 3.4

Entièrement mal fondés, les griefs doivent être écartés dans la faible mesure de leur recevabilité.

E. 4

La recourante fait valoir une violation du principe de la bonne foi (art. 5 al. 3 et 9 Cst. et 2 CC). Elle affirme avoir fait l'acquisition des immeubles litigieux en se fondant sur le courrier du 1er novembre 2023, par lequel l'Office cantonal aurait, selon elle, admis un état locatif agréé de 413'532 francs.

E. 4.1

Découlant de l' art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que (1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, (2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et (3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu. Il faut encore (4) que l'administré se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, (5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée et (6) que l'intérêt à l'application du droit n'apparaisse pas prépondérant (ATF 149 V 203 consid. 5.1). Ces conditions sont cumulatives (arrêt 1C_114/2023 du 21 mars 2024 consid. 5.2).

En droit public, le principe de la bonne foi est aussi explicitement consacré par l' art. 5 al. 3 Cst. , en vertu duquel les organes de l'État et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Il y a fraude à la loi - forme particulière d'abus de droit - lorsqu'un justiciable évite l'application d'une norme imposant ou interdisant un certain résultat par le biais d'une autre norme permettant d'aboutir à ce résultat de manière apparemment conforme au droit (ATF 144 II 49 consid. 2.2; 142 II 206 consid. 2.3).

À l'instar de tous les griefs d'ordre constitutionnel, celui-ci est soumis aux conditions de motivation accrues de l' art. 106 al. 2 LTF : la partie recourante doit donc exposer, de manière claire et détaillée, en quoi consiste la violation du droit constitutionnel.

E. 4.2

En l'espèce, comme l'a retenu à bon droit la cour cantonale, le courrier du 1er novembre 2023 informe uniquement que le plan financier du 18 octobre 2023 signé par la recourante est "admis". Ce courrier ne constitue toutefois pas une assurance de voir le montant de 413'532 francs, au titre de l'état locatif agréé, garanti. Ce chiffre figure dans la décision séparée du 30 octobre 2023, laquelle n'était pas entrée en force le 1er novembre 2023, dans la mesure où le loyer autorisé devait encore faire l'objet d'une notification auprès des locataires, qui disposaient d'un délai de 30 jours pour déposer une réclamation (art. 44 LGL/GE). Le contenu de l'information contenue dans le courrier du 1er novembre 2023 ne pouvait ainsi pas revêtir la qualité d'assurance reçue de l'Office cantonal au sens de la jurisprudence susmentionnée.

La recourante ne critique d'ailleurs pas réellement cette argumentation. Elle avance à nouveau que l'Office cantonal aurait réexaminé le dossier d'office, et serait ainsi spontanément revenu sur une assurance donnée. Il ressort toutefois du considérant précédent (consid. 3) que l'Office cantonal a statué à la suite d'une réclamation déposée par un locataire conformément à l'art. 44 LGL/GE.

Le grief doit donc être écarté.

E. 5

La recourante dénonce encore une violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) et une application arbitraire des art. 42 LGL/GE et 14A du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL/GE; RSG I 4 05.01), de l'arrêté fixant les rendements admissibles dans les plans financiers des opérations de logement soumis à la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957 (LGZD/GE; RSG L 1 35), à la LGL/GE et à la loi pour la construction de logements d'utilité publique du 24 mai 2007 (LUP/GE; RSG I 4 06) du 21 février 2018 (ArRPFOL; RSG L 1 35.06) et de la directive PA/SI/004.04. Ces griefs se confondent en ce que la recourante se prévaut d'une application arbitraire des exigences en matière de contrôle des loyers et de limitation du rendement des fonds propres engagés sous trois angles: le calcul au pro rata des taux de rendement admis des fonds propres engagés (consid. 5.3), la majoration du taux de rendement admis (consid. 5.4) et la pondération des subventions étatiques personnalisées (consid. 5.5).

E. 5.1

La garantie de la propriété est ancrée à l' art. 26 al. 1 Cst. Elle n'est toutefois pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l' art. 36 Cst. La restriction doit ainsi reposer sur une base légale (al. 1), être justifiée par un intérêt public (al. 2) et respecter le principe de la proportionnalité (al. 3).

Lorsque l'atteinte est grave, outre que la base légale doit être une loi au sens formel, celle-ci doit être claire et précise (ATF 140 I 168 consid. 4; 119 Ia 362 consid. 3a). L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (ATF 140 I 168 consid. 4). En cas d'atteinte grave, le Tribunal fédéral examine librement la légalité de la mesure de protection (ATF 126 I 219 consid. 2c et les arrêts cités). Si la restriction n'est pas grave, il se borne à examiner si la juridiction cantonale a interprété de manière arbitraire la norme invoquée comme base légale (cf. ATF 130 I 360

consid. 1.2; 126 I 213 consid. 3a et les arrêts cités). Tel est le cas en l'occurrence: une diminution de l'état locatif de 7'212 francs (sur un montant de 413'532 francs) ne représente pas une atteinte grave.

Selon la jurisprudence, le principe de la proportionnalité exige que les mesures mises en oeuvre soient propres à atteindre le but visé (règle de l'aptitude) et que celui-ci ne puisse être atteint par une mesure moins contraignante (règle de la nécessité); il doit en outre y avoir un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts; ATF 140 I 218 consid. 6.7.1). Le Tribunal fédéral examine en principe librement les questions d'intérêt public et de la proportionnalité, en s'imposant toutefois une certaine réserve lorsqu'il s'agit de tenir compte de circonstances locales ou de trancher de pures questions d'appréciation (ATF 140 I 168 consid. 4.2.1).

E. 5.2

La LGL/GE a pour but d'encourager la construction de logements d'utilité publique et d'améliorer la qualité de l'habitat, notamment par des prestations d'ordre financier (art. 1 LGL/GE). Cette loi prévoit que l'État instaure un contrôle des loyers sur tous les logements construits par ou avec l'aide de l'État de Genève; les logements ou locaux situés dans des immeubles construits avec l'aide de l'État sont soumis à ce contrôle aussi longtemps qu'ils bénéficient de l'aide (art. 1 al. 3 LGL/GE).

E. 5.3

La recourante reproche d'abord à la Cour de justice d'avoir admis l'application d'un calcul au pro rata des taux de rendement admis des fonds propres engagés.

E. 5.3.1

Selon l'art. 42 al. 1 LGL/GE, pendant toute la durée du contrôle des loyers, l'état locatif agréé de l'immeuble ne peut être modifié qu'en raison de la diminution légale des prestations de l'État et de l'évolution des conditions d'exploitation des immeubles, notamment des variations du taux des intérêts des dettes hypothécaires et du coût des travaux d'entretien et de réparation, sans préjudice des besoins d'alimentation des réserves pour l'entretien. L'art. 42 al. 2 LGL/GE prévoit qu'aussi longtemps que les logements sont au bénéfice de la LGL/GE, le propriétaire ne peut les louer à un loyer supérieur au loyer autorisé. En vertu de l'art. 42 al. 5 LGL/GE, le service compétent peut diminuer l'état locatif agréé, en cas de réduction des charges d'exploitation, du taux des intérêts des dettes hypothécaires, ou d'un rendement des fonds propres supérieur à celui fixé par le Conseil d'État.

Selon l'art. 14A du règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement du 20 décembre 1978 (RGZD; RSG L 1 35.01), le Conseil d'État fixe, sur la base des recommandations émises par la commission consultative tripartite instituée à l'art. 14B, le ou les taux de rendement des fonds propres admissibles dans les plans financiers pour les opérations de logement soumis à la LGL/GE.

Conformément à l'arrêté fixant les rendements admissibles dans les plans financiers des opérations de logement soumis à la LGZD/GE, à la LGL/GE et à la LUP/GE du 21 février 2018 (ArRPFOL; RSG L 1 35.06), les rendements admissibles pour les immeubles contrôlés en application de la LGZD/GE, de la LGL/GE et de la LUP/GE sont fixés à 4 % pour des immeubles financés par 100 % de fonds propres, 4,5 % pour des immeubles

financés par 50 % de fonds propres et 6 % pour des immeubles financés par 20 % de fonds propres.

Dans le cadre de son activité de contrôle, l'Office cantonal a adopté des directives visant à codifier sa pratique notamment pour la détermination des éléments à prendre en compte dans l'établissement de l'état locatif autorisé des immeubles sous contrôle étatique. La directive codifiant la pratique administrative intitulée "Taux de rendement nets initiaux admis en fonction du type de financement" du 3 avril 2007, modifiée pour la dernière fois le 21 février 2018 (ci-après: directive PA/SI/004.04) permet à l'Office cantonal d'appliquer un taux de rendement admissible allant jusqu'à 6 %.

E. 5.3.2

En l'espèce, il n'est pas contesté que l'investissement de fonds propres est de 43 %. Comme vu ci-dessus, l'ArRPFOL fixe trois échelons de taux de rendement, pour un financement comprenant 20 % de fonds propres, 50 % de fonds propres ou 100 % de fonds propres.

Pour une opération engageant une proportion intermédiaire de fonds propres, entre 20 et 50 % de fonds propres, l'Office cantonal a retenu que chaque augmentation de 1 % de fonds propres correspondait à un rendement abaissé de 0,05 % (1,50 [6 % - 4,5 %]: 30 [50 % - 20 %]) par rapport au plafond de 6 %. Par conséquent, avec un financement à raison de 43 % de fonds propres, le taux de rendement sur fonds propres maximal était de 4,85 % (6 % - [(43 % - 20 %) x 0,05 %]).

La recourante soutient au contraire que les paliers de rendement en fonction du niveau de fonds propres investis seraient fixes et ne comprendraient pas de possibilité de modulation intermédiaire. Elle affirme que la directive PA/SI/004.04 n'empêcherait pas une telle interprétation. Elle en déduit qu'un projet financé à hauteur de 43 % de fonds propres ouvrirait le droit au taux maximal de 6 %, au lieu du taux de 4,85 % retenu par l'Office cantonal.

E. 5.3.3

Ce raisonnement ne convainc pas. En effet, la recourante perd de vue que dans la mesure où son financement de fonds propres est supérieur à 20 %, elle ne peut pas revendiquer un taux de rendement admissible de 6 %. Comme l'ont relevé de manière soutenable l'Office cantonal et la cour cantonale, ces taux ne constituent pas une simple fourchette ouverte à interprétation, mais des paliers distincts représentant un risque financier traduit en prime de rendement, compte tenu de la proportion des fonds propres engagés par le propriétaire. De plus, la directive PA/SI/004.04 précise que les taux fixés par arrêté du Conseil d'État le 21 février 2018 sont des

maxima. Il en ressort aussi que l'objectif de la fixation des taux de rendement initiaux sur fonds propres maximum autorisés est de tenir compte de la relation entre la structure de financement et le risque encouru sur les fonds propres (effet de levier). L'intérêt public poursuivi est ainsi d'assurer une répartition équitable et proportionnée du rendement, en évitant toute distorsion en faveur de certains niveaux de financement; il s'agit de garantir une cohérence entre l'incitation à l'investissement et la maîtrise des loyers subventionnés. L'art. 42 al. 5 LGL/GE prévoit d'ailleurs que l'Office cantonal "peut" mais n'a pas l'obligation d'adapter l'état locatif autorisé; il bénéficie ainsi d'un large pouvoir d'appréciation dont il doit faire usage afin que le but d'intérêt public au maintien de logements sociaux soit préservé. Par conséquent, il n'est pas arbitraire de retenir que l'Office

cantonal peut moduler le taux de rendement admissible s'il demeure dans la fourchette arrêtée correspondant au pourcentage du financement en fonds propres.

Au demeurant, l'atteinte à l'intérêt économique de la recourante n'est pas disproportionnée dans la mesure où un rendement de 4,85 % demeure substantiel et où la réduction de l'état locatif se monte à 7'212 francs sur un montant de 413'532 francs, soit une diminution de 1,74 %.

Ainsi, compte tenu de ces éléments, c'est sans arbitraire que la cour cantonale a jugé, avec le recul qu'elle s'impose par rapport au pouvoir d'appréciation dont dispose un service spécialisé en ce qui concerne les questions techniques, que l'Office cantonal avait fixé le taux de rendement admissible à 4,85 %.

Le grief doit par conséquent être rejeté.

E. 5.4

La recourante fait ensuite grief à la cour cantonale d'avoir retenu, au titre de la prime de risque locatif, une majoration d'un demi-point au lieu des deux points admis par le Tribunal fédéral dans l' ATF 147 III 14 du 26 octobre 2020. Elle estime que l'Office cantonal aurait mésusé de son pouvoir d'appréciation en majorant seulement d'un demi-point le taux de rendement admissible. Selon elle, le taux de rendement admissible aurait dû être majoré de 2 % et non de 0,5 % dans la mesure où le taux hypothécaire de référence est de 1,75 % depuis le 2 décembre 2023.

E. 5.4.1

Dans le cadre de la méthode du rendement net (art. 269 CO), le loyer admissible est calculé en additionnant le rendement des fonds propres aux charges immobilières (soit les intérêts hypothécaires, les frais d'entretien et les frais d'exploitation effectifs) (arrêts 4A_288/2020 du 13 janvier 2021 consid. 5.1 et 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2). Le rendement des fonds propres correspond aux fonds propres investis, multipliés par le taux hypothécaire de référence auquel on ajoute un supplément. Ce supplément a été de 0,5 % jusqu'à ce que le Tribunal fédéral le porte à 2 % en 2020, tant que le taux hypothécaire de référence est inférieur ou égal à 2% (ATF 147 III 14 consid. 8.4).

Cette évolution jurisprudentielle ne concerne cependant que le droit privé, en particulier les loyers soumis exclusivement à l' art. 269 CO . Elle ne s'applique pas aux immeubles régis par le droit public, soit par la LGL/GE qui institue un contrôle étatique des loyers selon des principes distincts. En effet, les méthodes d'analyse du caractère abusif d'un loyer diffèrent. Les critères servant à déterminer si un loyer est abusif dans le système des loyers libres ne sont pas directement transposables aux loyers contrôlés par l'État, notamment en raison des contraintes particulières que supportent les propriétaires de logements bénéficiant de l'aide des pouvoirs publics (arrêt 1C_471/2018 du 7 novembre 2019 consid. 2 in SJ 2020 I 109). Si le loyer d'un immeuble subventionné ne doit pas être abusif, il convient de prendre en compte dans l'examen de l'existence ou non d'un rendement excessif, les circonstances pertinentes ainsi que les événements survenus pendant la période de contrôle des loyers (arrêt 1C_500/2013 du 25 septembre 2014 consid. 3.2.2 et 3.3 in SJ 2015 I 205). Il ne s'agit donc pas d'appliquer sans autre le calcul de rendement prévu par l' art. 269 CO mais de transposer le principe du rendement excessif contenu dans cette norme aux loyers des logements subventionnés.

E. 5.4.2

Dans le canton de Genève, selon la directive PA/SI/004.04, les taux de rendement tiennent compte d'un taux hypothécaire lissé sur une durée de 20 ans ainsi que des particularités du système de contrôle préalable et généralisé des loyers. Les recommandations de la commission consultative tripartite ont en effet validé une durée de lissage du taux hypothécaire de référence de 20 ans. Le taux hypothécaire moyen ou lissé sur 20 ans à fin 2017 a été arrêté à 3,04 %. Ainsi, dans la mesure où le taux de référence lissé (3,04 %) est supérieur à 2 %, la cour cantonale a retenu de manière soutenable que la jurisprudence invoquée par la recourante ne trouverait en toute hypothèse pas application en l'espèce. La Cour de justice n'a donc pas fait preuve d'arbitraire en confirmant qu'il n'y avait pas lieu de majorer de deux points le taux de rendement admissible.

Par conséquent, le grief doit être écarté.

E. 5.5

La recourante critique enfin la pondération des subventions versées aux locataires des immeubles litigieux. Elle fait grief à la Cour de justice d'avoir retenu une pondération des subventions versées par l'État en fonction de la proportion de locataires en ayant effectivement bénéficié au cours des trois années précédant la prise d'effet de la décision litigieuse.

E. 5.5.1

L'art. 23B al. 1 LGL/GE prévoit que le Conseil d'État autorise, pour les immeubles de la catégorie 4 (HM), une subvention personnalisée au logement aux locataires respectant les conditions fixées à l'art. 30 LGL/GE, pour une durée ne pouvant excéder 25 ans, à compter de la mise en exploitation de l'immeuble.

Dans les immeubles de catégorie 4 (HM), les 60 % au moins des logements sont destinés, lors de la première location, à des locataires pouvant bénéficier d'une subvention personnalisée au sens de l'art. 30A LGL/GE; en cas de relocation, la priorité doit être donnée à un locataire respectant les conditions fixées à l'art. 30A LGL/GE, si les 60 % au moins des logements ne sont plus occupés par des locataires bénéficiant d'une subvention personnalisée (art. 30 al. 1 2 e phr. LGL/GE).

E. 5.5.2

En l'occurrence, si la subvention à la pierre est versée directement aux propriétaires d'immeubles de catégories HBM ou HLM et qu'elle permet de réduire les loyers de l'ensemble des locataires dans la même proportion, il en va autrement des immeubles de catégorie 4 (HM) puisque ceux-ci abritent des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention (art. 16 al. 1 let . d LGL/GE). La subvention est alors versée directement aux locataires éligibles.

Au vu du régime particulier découlant de cette catégorie d'immeuble, l'Office cantonal a pondéré le montant global des subventions personnalisées versées par le pourcentage de locataires en ayant bénéficié. Il a ainsi versé au titre de la subvention personnalisée un montant de 23'873.85 francs en 2021, de 22'067.15 francs en 2022 et de 16'153.30 francs en 2023. En tenant compte des locataires ayant perçu une telle subvention pour l'année en question (35,71 % en 2021 et 2022 et 28,57 % en 2023), la moyenne des subventions pondérées versées est de 7'008 francs.

Le calcul (non contesté par la recourante) est le suivant:

[(23'873.85 francs x 35,71 %) + (22'067.15 francs x 35,71 %) + (16'153.30 francs x 28,57 %)] : 3 = 7'008 francs.

E. 5.5.3

La recourante soutient au contraire que le montant moyen de 20'698 francs (correspondant à la moyenne des montants versés en 2021, 2022 et 2023) devrait être retenu, sans pondération par le pourcentage des locataires ayant bénéficié de subventions. Elle se contente toutefois d'affirmer que l'appréciation de l'Office cantonal serait "un non-sens total", sans expliquer pour quels motifs il serait arbitraire, dans le cadre d'immeubles d'habitation mixte (HM), de pondérer pour chaque année le montant global des subventions par le pourcentage de locataires bénéficiaires. L'Office cantonal a en effet intégré dans son calcul global la spécificité structurelle du régime HM: si tous les locataires paient un loyer identique, seuls certains, en moyenne un tiers (de 2021 à 2023), bénéficient d'une réduction effective de leur charge locative grâce à la subvention personnalisée. Compte tenu du large pouvoir d'appréciation dont dispose l'Office cantonal en ce qui concerne les questions techniques, il n'apparaît pas insoutenable de pondérer, pour chaque année, le montant global des subventions par le pourcentage de locataires réellement bénéficiaires.

Le grief doit donc être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, dans la mesure de sa recevabilité.

Conformément à l' art. 66 al. 1 LTF , les frais de justice sont mis à la charge de la recourante qui succombe. L'intimé, qui obtient gain de cause sans l'aide d'un mandataire professionnel, n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.