

GE_GERICHTE A/3415/2022 vom 27. März 2023

GE Cour de justice, 2023-03-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3415_2022

FR: GE_GERICHTE A/3415/2022 du 27 mars 2023

IT: GE_GERICHTE A/3415/2022 del 27 marzo 2023

Erwägungen

E. 3

Peuvent accéder à un logement soumis à la présente loi les personnes assujetties à l'impôt sur le revenu à Genève et ayant, en principe, résidé à Genève pendant quatre années continues dans les huit dernières années. » g.d. Ayant fait l'objet d'une demande de référendum, ladite loi a été acceptée par le corps électoral lors du scrutin du 13 février 2022 et est entrée en vigueur le 19 mars 2022. C. a. Par communiqué de presse du 7 septembre 2022, le Conseil d'État a présenté la modification du règlement d'exécution de la LUP du 23 novembre 2009 (RUP - I 4 06.01) adoptée le même jour, expliquant avoir voulu encourager la mixité sociale, notamment dans les nouveaux quartiers en développement. À cette fin, il avait décidé de modifier le cadre réglementaire et d'assouplir les contrôles des loyers et des locataires dans les logements d'utilité publique sans prestations étatiques. L'objectif était de favoriser des critères d'éligibilité au logement plus souples, notamment pour la classe moyenne. Ces logements d'utilité publique restaient toutefois soumis au contrôle des loyers et des locataires, de sorte à empêcher toute future exploitation spéculative desdits logements. Cette nouveauté permettrait de promouvoir et d'assurer une réelle mixité dans les futurs quartiers destinés à un important développement démographique, comme le « PAV », s'agissant d'un enjeu majeur pour l'équilibre social et la qualité de vie.!

b. Le même jour, le Conseil d'État a adopté le règlement modifiant le RUP, qui contient notamment la disposition suivante : « Art. 21, al. 2 (nouveau) 2 Les alinéas 2 et 3 de l'article 31B de la loi générale sur le logement ne sont pas applicables aux locataires des logements LUP des catégories I et IV. » c. Ce règlement a été publié dans la Feuille d'avis officielle de la République et canton de Genève (ci-après : FAO) du 13 septembre 2022 et est entré en vigueur le lendemain, conformément à son art. 2 souligné. D. a. Par acte du 13 octobre 2022, Mme A_____, M. B_____ et C_____ ont interjeté recours auprès de la chambre constitutionnelle de la Cour de justice (ci-après : la chambre constitutionnelle) contre ce règlement, concluant à l'annulation de son art. 21 al. 2 et à l'octroi d'une indemnité de procédure.!

Dès lors qu'ils étaient visés par le règlement litigieux, en tant que locataires ou propriétaires des logements soumis à la LUP, ils avaient qualité pour recourir. L'art. 21 al. 2 RUP était contraire au principe de la légalité sous l'angle du principe de la séparation des pouvoirs. Il restreignait le champ d'application de la LGL alors même que le Grand Conseil, les communes, les partis politiques ou les milieux représentatifs n'avaient pas été consultés, en violation de l'art. 110 de la Constitution de la République et canton de Genève du 14 octobre 2012 (Cst-GE - A 2 00). La compétence d'exclure l'application de certaines dispositions légales, telles que celles de la LGL, n'appartenait pas au Conseil d'État, mais au Grand Conseil, dont les prérogatives et attributions ne pouvaient être réduites par la seule volonté de l'exécutif. À cela s'ajoutait que la volonté populaire exprimée lors du scrutin du 13 février 2022 concernant la priorité à accorder aux habitants du canton en matière de logements sociaux n'avait pas été respectée,

puisque le Conseil d'État avait procédé à des modifications qui n'étaient pas annoncées tant à la population qu'aux partis politiques concernés. b. Le 12 décembre 2022, le Conseil d'État a conclu à l'irrecevabilité du recours, subsidiairement à son rejet. Les recourants ne disposaient pas de la qualité pour recourir. Ils n'étaient pas lésés par la modification réglementaire entreprise, à laquelle ils reprochaient, lors de l'attribution d'un logement d'utilité publique, de ne plus prévoir de contrôle étatique du montant maximal de fortune, de la durée de résidence dans le canton et de l'assujettissement à l'impôt sur le revenu, éléments visés à l'art. 31B al. 2 et 3 LGL. C_____, pas plus que les personnes physiques recourantes, ne voyaient leurs intérêts mis à mal par des dispositions plus souples permettant l'attribution de logements de type « LUP I » et « LUP IV ». Le recours devait être considéré comme formé dans l'intérêt général et était dès lors irrecevable. Sur le fond, l'art. 1 al. 2 LUP imposait un taux d'effort et un taux d'occupation aux logements d'utilité publique régis par les dispositions de la seule LUP et ne faisait pas mention de conditions supplémentaires à observer par les locataires des logements visés par son champ d'application. La LUP était distincte de la LGL, laquelle ne pouvait s'appliquer à des logements hors de son champ d'application. L'art. 2 al. 4 LUP renvoyait ainsi à l'application de la LGL par analogie seulement, ce qui excluait une application directe de ses règles, concernant les définitions nécessaires pour permettre l'application de la LUP, telles que celles liées notamment aux notions de revenu déterminant, de taux d'effort et de sous-occupation. Les griefs des recourants reposaient ainsi sur une compréhension erronée de cette distinction, conclusion qui s'imposait d'autant plus qu'ils se référaient aux catégories 1, 2 et 4 de l'art. 16 al. 1 LGL, lesquelles étaient susceptibles de se combiner avec les catégories LUP II et III au sens de l'art. 12 let. b et c RUP. Dans une telle combinaison, la LGL était pleinement mise en œuvre. En revanche, la LGL ne trouvait aucune application en matière de LUP I et de LUP IV, puisque ces logements ne bénéficiaient d'aucune prestation propre aux régimes prévus à l'art. 16 al. 1 LGL. La disposition litigieuse ne restreignait par conséquent pas le champ d'application de la LGL. c. Le 16 décembre 2022, la chambre constitutionnelle a accordé aux parties un délai au 27 janvier 2023, prolongé au 14 février 2023, pour formuler toutes requêtes ou observations complémentaires, après quoi la cause serait gardée à juger. d. Le Conseil d'État a indiqué n'avoir aucune requête ou observation complémentaire à formuler. e. Le 14 février 2023, Mme A_____, M. B_____ et C_____ ont persisté dans leur recours. L'art. 31B al. 2 et 3 LGL avait été édicté suivant la volonté populaire exprimée lors du scrutin du 13 février 2022. Il était dès lors établi que le Conseil d'État, en édictant la disposition litigieuse, n'avait pas assumé ses responsabilités constitutionnelles et ne s'était pas limité à préciser les conditions de contrôle à opérer pour des logements d'utilité publique, mais les avait élargies, en s'arrogeant une compétence du Grand Conseil, comme il l'avait du reste fait en adoptant l'art. 17 al. 3 RUP, en élargissant la prestation LUP à ceux qui ne pouvaient pas bénéficier de la subvention personnalisée prévue à l'art. 30 al. 1 LUP. En procédant de la sorte, le Conseil d'État n'avait pas respecté le processus législatif démocratique et les principes cardinaux d'un État de droit, concrétisés par la libre expression de leur volonté politique et par la liberté économique des citoyens souhaitant bénéficier d'un libre accès aux logements subventionnés selon les critères fixés par les lois votées dans l'exercice de leurs droits politiques. f. Sur quoi, la cause a été gardée à juger. EN DROIT 1) 1.1. La chambre constitutionnelle est l'autorité compétente pour contrôler, sur requête, la conformité des normes cantonales au droit supérieur (art. 124 let. a Cst-GE). Selon la législation d'application de cette disposition, il s'agit des lois constitutionnelles, des lois et

des règlements du Conseil d'État (art. 130B al. 1 let. a de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05).!> 1.2. Le recours est formellement dirigé contre un règlement cantonal, à savoir le règlement modifiant le RUP, et ce en l'absence de cas d'application (ACST/22/2022 du 9 décembre 2022 consid. 1b). Il a été interjeté dans le délai légal à compter de la publication dudit règlement dans la FAO du 13 septembre 2022 (art. 62 al. 1 let. d et al. 3 de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10), et satisfait également aux réquisits de forme et de contenu prévus aux art. 64 al. 1 et 65 al. 1 à 3 LPA, sous réserve de ce qui suit. 2) 2.1. A qualité pour recourir toute personne touchée directement par une loi constitutionnelle, une loi, un règlement du Conseil d'État ou une décision et a un intérêt personnel digne de protection à ce que l'acte soit annulé ou modifié (art. 60 al. 1 let. b LPA). L'art. 60 al. 1 let. b LPA formule de la même manière la qualité pour recourir contre un acte normatif et en matière de recours ordinaire. Cette disposition ouvre ainsi largement la qualité pour recourir, tout en évitant l'action populaire, dès lors que le recourant doit démontrer qu'il est susceptible de tomber sous le coup de la loi constitutionnelle, de la loi ou du règlement attaqué (ACST/3/2023 du 16 février 2023 consid. 2a).> 2.1.1. Lorsque le recours est dirigé contre un acte normatif, la qualité pour recourir est conçue de manière plus souple et il n'est pas exigé que le recourant soit particulièrement atteint par l'acte entrepris. Ainsi, toute personne dont les intérêts sont effectivement touchés directement par l'acte attaqué ou pourront l'être un jour a qualité pour recourir ; une simple atteinte virtuelle suffit, à condition toutefois qu'il existe un minimum de vraisemblance que le recourant puisse un jour se voir appliquer les dispositions contestées (ATF 147 I 308 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_357/2021 du 19 mai 2022 consid. 2.2). La qualité pour recourir suppose en outre un intérêt actuel à obtenir l'annulation de l'acte entrepris, cet intérêt devant exister tant au moment du dépôt du recours qu'au moment où l'arrêt est rendu (ATF 147 I 478 consid. 2.2). 2.1.2. Une association ayant la personnalité juridique est habilitée à recourir en son nom propre lorsqu'elle est intéressée elle-même à l'issue de la procédure. De même, sans être touchée dans ses intérêts dignes de protection, cette possibilité lui est reconnue pour autant qu'elle ait pour but statutaire la défense des intérêts de ses membres, que ces intérêts soient communs à la majorité ou au moins à un grand nombre d'entre eux et que chacun de ceux-ci ait qualité pour s'en prévaloir à titre individuel (ATF 145 V 128 consid. 2.2 ; ACST/3/2023 précité consid. 2b). En revanche, elle ne peut prendre fait et cause pour l'un de ses membres ou pour une minorité d'entre eux (arrêt du Tribunal fédéral 1C_499/2020 du 24 septembre 2020 consid. 2). 2.2. En l'espèce, rien n'indique que les personnes physiques recourantes pourraient devoir bénéficier d'un logement d'utilité publique soumis à la LUP ou qu'en qualité de potentiel futur propriétaires d'immeubles offrant de tels logements ils seraient directement concernés par la disposition du RUP qu'ils contestent, de sorte que leur recours apparaît être formé dans l'intérêt général. S'agissant de C_____, il n'est pas directement touché dans ses intérêts dignes de protection par la disposition litigieuse ni n'a, selon ses statuts, pour but de défendre les intérêts de ses membres mais de promouvoir certaines valeurs (ACST/36/2021 du 21 octobre 2021 consid. 3c). La question de la qualité pour recourir des intéressés pourra toutefois souffrir de rester indéfinie, au regard de ce qui suit.

3) À l'instar du Tribunal fédéral, la chambre constitutionnelle, lorsqu'elle se prononce dans le cadre d'un contrôle abstrait des normes, s'impose une certaine retenue et n'annule les dispositions attaquées que si elles ne se prêtent à aucune interprétation conforme au droit ou si, en raison des circonstances, leur teneur fait craindre avec une certaine vraisemblance qu'elles soient interprétées ou appliquées de façon contraire au droit supérieur. Pour en

juger, il lui faut notamment tenir compte de la portée de l'atteinte aux droits en cause, de la possibilité d'obtenir ultérieurement, par un contrôle concret de la norme, une protection juridique suffisante et des circonstances dans lesquelles ladite norme serait appliquée. Le juge constitutionnel doit prendre en compte dans son analyse la vraisemblance d'une application conforme – ou non – au droit supérieur. Les explications de l'autorité sur la manière dont elle applique ou envisage d'appliquer la disposition mise en cause doivent également être prises en considération. Si une réglementation de portée générale apparaît comme défendable au regard du droit supérieur dans des situations normales, telles que le législateur pouvait les prévoir, l'éventualité que, dans certains cas, elle puisse se révéler inconstitutionnelle ne saurait en principe justifier une intervention du juge au stade du contrôle abstrait (ATF 148 I 198 consid. 2.2 ; 147 I 308 consid. 3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_983/2020 du 15 juin 2022 consid. 3.1 ; ACST/5/2023 du 16 février 2023 consid. 3 et les références citées).

4) Les recourants invoquent une violation du principe de la légalité sous l'angle de la séparation des pouvoirs.

4.1. Le principe de la légalité s'applique de façon générale à l'activité de l'État régi par le droit (art. 5 al. 1 Cst.). En droit constitutionnel genevois, le principe de la légalité se trouve ancré, dès les premières dispositions de la Cst-GE, par l'affirmation que les structures et l'autorité de l'État sont fondées sur le principe de la séparation des pouvoirs (art. 2 al. 2 Cst-GE) et par l'exigence que l'activité publique se fonde sur le droit (art. 9 al. 2 Cst-GE).

4.2. Le principe de la séparation des pouvoirs impose en particulier le respect des compétences établies par la constitution et prohibe à un organe de l'État d'empiéter sur les compétences d'un autre organe. Il interdit ainsi au pouvoir exécutif d'édicter des dispositions qui devraient figurer dans une loi, si ce n'est dans le cadre d'une délégation valablement conférée par le législateur (ATF 142 I 26 consid. 3.3 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_38/2021 du 3 mars 2021 consid. 3.2.1). Les règlements d'exécution doivent dès lors se limiter à préciser certaines dispositions légales au moyen de normes secondaires, à en combler le cas échéant les véritables lacunes et à fixer si nécessaire des points de procédure (ATF 139 II 460 consid. 2.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 8C_660/2021 du 28 juin 2022 consid. 5.2).

4.2.1. À Genève, le Grand Conseil exerce le pouvoir législatif (art. 80 Cst-GE) et adopte les lois (art. 91 al. 1 Cst-GE), tandis que le Conseil d'État, détenteur du pouvoir exécutif (art. 101 Cst-GE), joue un rôle important dans la phase préparatoire de la procédure législative (art. 109 al. 1 à 3 et 5 Cst-GE), promulgue les lois et est chargé de leur exécution et d'adopter à cet effet les règlements et arrêtés nécessaires (art. 109 al. 4 Cst-GE).

4.2.2. Le Conseil d'État peut ainsi adopter des normes d'exécution, soit des normes secondaires, sans qu'une clause spécifique dans la loi soit nécessaire. Lesdites normes secondaires peuvent établir des règles complémentaires de procédure, préciser et détailler certaines dispositions de la loi, éventuellement combler de véritables lacunes. Elles ne peuvent en revanche pas, à moins d'une délégation expresse, poser des règles nouvelles qui restreindraient les droits des administrés ou leur imposeraient des obligations, même si ces règles sont conformes au but de la loi (ATF 147 V 328 consid. 4.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 9C_776/2020 du 7 juillet 2022 consid. 7.2). Pour que le Conseil d'État puisse édicter des normes de substitution, ou normes primaires, il faut qu'une clause de délégation législative l'y habilite (ATF 133 II 331 consid. 7.2.1 ; ACST/3/2023 précité consid. 8b), étant précisé que la constitution cantonale ne doit pas l'interdire et que la délégation doit figurer dans une loi au sens formel, se limiter à une matière déterminée et indiquer le contenu essentiel de la réglementation si elle touche les droits et obligations des particuliers (ATF 133 II 331 consid. 7.2.1 ; ACST/3/2023 précité consid. 8b).

5) Dès les années 1950, le législateur

genevois a fondé la politique du logement conjointement sur la législation encourageant la construction de logements à loyers modérés et celle régissant l'aménagement du territoire.!

5.1. En effet, outre la LGL, ladite politique genevoise est fondée sur la LGZD, conçue comme un instrument de lutte contre la pénurie de logements et la spéculation immobilière (ACST/13/2022 du 14 octobre 2022 consid. 5). Elle repose sur la considération que l'application des normes d'une ZD, au lieu de celles de la zone primaire à laquelle la ZD se superpose, produit une plus-value devant aussi profiter à la collectivité publique, autrement dit en échange de laquelle le promoteur-constructeur et, partant, le propriétaire des parcelles dites « déclassées » doivent concéder des sacrifices, notamment « sous la forme de création de logements à des conditions raisonnables » (ACST/23/2017 du 11 décembre 2017 consid. 3c et les références citées). La LGZD fixe ainsi les conditions applicables à l'aménagement et l'occupation rationnelle des ZD affectées à l'habitat, au commerce et aux autres activités du secteur tertiaire ainsi que les conditions auxquelles le Conseil d'État peut autoriser l'application des normes d'une telle zone (art. 1 LGZD). L'art. 4A al. 1 LGZD prévoit que, dans les périmètres sis en ZD, les logements à réaliser comportent, en principe, cumulativement, les proportions minimales suivantes (al. 1) : un tiers du programme en logements d'utilité publique au sens de la LUP destinés aux personnes à revenus modestes (let. a), un tiers en logements locatifs non subventionnés (ZDLOC), destinés à la classe moyenne de la population genevoise (let. b) et le solde laissé au libre choix de celui qui réalise (let. c). L'art. 4A al. 2 LGZD précise en outre que dans chaque périmètre la moitié du programme de logements visé à l'al. 1 let. a doit en principe être constituée de logements HBM au sens de l'art. 16 LGL ; par ailleurs, le programme doit comporter en principe au minimum un cinquième de logements en PPE en pleine propriété.

5.2. La LGL définit le rôle de l'État en matière de logement, qui consiste à encourager la construction de logements d'utilité publique et s'efforcer d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la loi (art. 1 al. 1 LGL). À cet effet, l'art. 1 al. 2 LGL prévoit une série de mesures à prendre par l'État, qui acquiert des terrains (let. a ; art. 2 ss LGL), encourage la construction de logements, en particulier à but non lucratif, par différentes voies (let. b ; art. 15 ss LGL) ou encore construit des logements par l'intermédiaire de fondations de droit public (let. c ; art. 10 ss LGL). L'État instaure un contrôle des loyers sur tous les logements ou locaux construits par ou avec son aide (art. 1 al. 3 LGL). En particulier en application de l'art. 1 al. 2 let. b LGL, le Conseil d'État détermine la nature et la mesure de l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique et peut octroyer chaque forme d'aide partiellement ou totalement, séparément ou cumulativement, avec une ou plusieurs autres, en tenant compte notamment de la catégorie de logements considérés (art. 15 al. 1 LGL). Lesdites aides sont destinées en priorité à des logements d'utilité publique construits par des collectivités publiques, des corporations de droit public, des coopératives d'habitation et des organismes à but non lucratif (art. 15 al. 3 LGL). Les logements d'utilité publique sont énumérés de manière limitative à l'art. 16 al. 1 LGL en trois catégories, à savoir les immeubles d'habitation bon marché (HBM ; let. a), les immeubles d'habitation à loyers modérés (HLM ; let. b) et les immeubles d'habitation mixte (HM ; let. d), ces derniers comprenant des logements avec subvention proportionnelle aux revenus des locataires et des logements sans subvention. L'accès à un logement dans l'une ou l'autre de ces catégories est déterminé en fonction de conditions relatives aux locataires définies aux art. 30 ss LGL (art. 16 al. 2 LGL). Ainsi, outre les limites de revenus pour lesdits logements (art. 30 LGL) et les conséquences de leur dépassement (art. 31 LGL), la LGL prévoit que ces logements sont destinés aux personnes

dont la fortune n'est pas manifestement excessive (art. 31B al. 2 LGL) et que seules les personnes assujetties à l'impôt sur le revenu à Genève et y ayant en principe résidé pendant quatre années continues dans les huit dernières années peuvent y accéder (art. 31B al. 3 LGL). Par revenu, il faut entendre le revenu déterminant au sens de la loi y relative du titulaire du bail, additionné à celui des autres personnes occupant le logement, dont à déduire une somme de CHF 10'000.- pour la première personne occupant le logement, de CHF 7'500.- pour la deuxième et de CHF 5'000.- dès la troisième (art. 31C al. 1 let. a LGL).

5.3.1. À la LGL et à la LGZD s'ajoute la LUP, qui vise à ce que l'État constitue un parc de logements d'utilité publique de 20 % du parc locatif du canton par la construction et l'acquisition de logements, le loyer de deux tiers au moins desdits nouveaux logements construits devant respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles qui font l'objet de l'art. 16 al. 1 LGL (art. 1 al. 1 LUP). Au sens de la LUP, un logement est d'utilité publique s'il est locatif et si un taux d'effort et un taux d'occupation sont appliqués, pour autant qu'il soit détenu par l'État, une fondation de droit public, une commune ou un organisme sans but lucratif (art. 1 al. 2 LUP) ou par toute autre entité se soumettant contractuellement, pour cinquante ans au moins, aux conditions arrêtées par l'État (art. 1 al. 3 LUP). L'acquisition et la construction de logements d'utilité publique au sens de la LUP sont soumises à l'approbation d'un plan financier et d'un état locatif par l'autorité compétente (art. 2 al. 1 LUP), ces logements étant soumis à un contrôle permanent des loyers par l'État (art. 2 al. 2 LUP) ou, pour ceux détenus par des privés, durant au moins cinquante ans (art. 2 al. 3 LUP). Sauf disposition contraire de la LUP, la LGL est applicable par analogie (art. 2 al. 4 LUP). L'art. 6 LUP précise en outre que le Conseil d'État est chargé d'édicter un règlement d'exécution, qui fixe notamment le taux d'effort et le taux d'occupation appliqués aux logements d'utilité publique. Dans ce cadre, le Conseil d'État a adopté le RUP, dont l'art. 3 RUP définit le taux d'effort comme la part en pour-cent du revenu, au sens de l'art. 31C al. 1 let. a LGL que doit consacrer le locataire au loyer et qui ne doit pas être inférieur à 12 %. Le taux d'occupation correspond au nombre de personnes occupant l'appartement en relation avec le nombre de pièces du logement (art. 4 al. 1 RUP).

5.3.2. La LGL et la LUP contiennent une disposition commune consacrée au fonds propre affecté pour la construction de logements d'utilité publique (ci-après : le fonds), auquel un montant de CHF 35'000'000.- est affecté chaque année jusqu'à ce que la part des logements d'utilité publique atteigne 20 % du parc locatif du canton (art. 2A LGL ; art. 4 LUP). En cas d'acquisition d'un immeuble d'habitation financée par ledit fond, les logements sont considérés immédiatement comme des logements d'utilité publique. Les contrats de bail des locataires en place ne sont toutefois pas résiliés (art. 3 al. 1 LUP) et les taux d'effort et d'occupation leur sont appliqués s'ils en font la demande et répondent aux normes applicables (art. 3 al. 2 LUP). Le loyer de la totalité des nouveaux logements ainsi financé doit en outre respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'art. 16 al. 1 LGL (art. 1 al. 1 LUP). L'art. 12 RUP prévoit quatre catégories de logements d'utilité publique déterminées en fonction des prestations LUP et LGL octroyées, à savoir : tout logement acquis ou construit au bénéfice d'une prestation LUP définie à l'art. 9 RUP (LUP I ; let. a) ; tout logement acquis ou construit au bénéfice d'une prestation LUP définie à l'art. 9 RUP et bénéficiant au surplus d'une aide au sens de l'art. 15 LGL (LUP II ; let. b) ; tout logement répondant aux définitions de la loi, ne bénéficiant pas d'une prestation LUP mais d'une prestation LGL (LUP III ; let. c) ; tout logement répondant aux définitions de la loi sans prestation LUP ni aide LGL (LUP IV ; let. d). L'art. 9 al. 1 RUP définit la prestation LUP comme la mise à disposition de terrains ou d'immeubles acquis par l'État au

moyen du fonds ainsi que les dotations de l'État accordées dans le cadre de celui-ci. 5.4. La loi s'interprète en premier lieu selon sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le juge ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme ; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 148 II 299 consid. 7.1). 5.5. En l'espèce, les recourants allèguent que l'art. 21 al. 2 RUP serait contraire à l'art. 31B al. 2 et 3 LGL, en l'absence de délégation législative permettant au Conseil d'État de déroger à l'application de ladite loi pour les logements d'utilité publique selon la LUP. Ils perdent toutefois de vue que la LGL n'est pas directement applicable aux logements d'utilité publique prévus par la LUP, mais par analogie, sauf disposition contraire de la LUP, comme le rappelle l'art. 2 al. 4 LUP. Ainsi, la seule question qui se pose s'agissant de la conformité de l'art. 21 al. 2 RUP à la LGL est celle de savoir si le Conseil d'État pouvait, par voie réglementaire et au bénéfice d'une compétence d'exécution (art. 6 LUP), s'écarter de son application en conformité avec la LUP. Il ressort en particulier de l'exposé des motifs relatif au PL 10'008 que le renvoi de la LUP à la LGL permettait aux logements d'utilité publique de bénéficier des mesures prévues par la LGL, mais que ledit renvoi ne signifiait pas que tous les logements d'utilité publique y seraient soumis. C'est également dans le même sens que, dans le cadre du PL 10'460, l'amendement visant à ce que la LUP renvoie aux taux d'effort et au taux d'occupation prévu par la LGL a été refusé, le représentant du Conseil d'État ayant précisé qu'une grande liberté devait être laissée à l'exécutif dans ce cadre. Selon la définition qu'en donne l'art. 12 let. d RUP, les logements de catégorie LUP IV sont ceux qui, bien que répondant à la définition des logements d'utilité publique, ne bénéficient d'aucune prestation ni aide, tant de la LUP que de la LGL. À défaut d'aide LGL, le Conseil d'État pouvait ainsi prévoir que cette catégorie de logement n'avait pas à se voir appliquer l'art. 31B al. 2 et 3 LGL pour ce motif déjà. À cela s'ajoute que l'art. 1 al. 1 LUP renvoie certes à la LGL pour le loyer de deux tiers au moins des nouveaux logements d'utilité publique construits, qui doivent respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles faisant l'objet de l'art. 16 al. 1 LGL, mais non pas à l'art. 16 al. 2 LGL, lequel renvoie lui-même aux conditions relatives aux locataires, dont notamment l'art. 31B LGL. La même conclusion s'impose pour les logements de catégorie LUP I, soit, selon l'art. 12 let. a RUP, ceux acquis ou construits au bénéfice d'une prestation LUP définie à l'art. 9 RUP, à savoir au moyen du fonds. Dans ce cadre, si l'art. 1 al. 1 LUP prévoit également que les loyers desdits logements doivent respecter les normes applicables aux catégories d'immeubles visés à l'art. 16 al. 1 LGL, il n'opère pas non plus de renvoi à l'art. 16 al. 2 LGL. Il en résulte que, pour les LUP I et IV, le Conseil d'État pouvait s'écarter, en conformité avec la LUP, de l'application de l'art. 31B al. 2 et 3 LGL, ce qui ne prête pas le flanc à la critique sous l'angle du principe de la séparation des pouvoirs et rend vain le grief des recourants selon lequel le Conseil d'État n'aurait pas respecté la volonté populaire dans le cadre de la loi 12'752, laquelle a conduit à la modification de la seule LGL, plus précisément de l'art. 31B al. 3 LGL. En outre, contrairement à ce que soutiennent les recourants, il ne s'agit pas d'une remise en cause fondamentale de la politique du logement, puisque seuls les

logements d'utilité publique relevant exclusivement de la LUP sont concernés. Il n'y avait ainsi pas lieu de faire application de l'art. 110 Cst-GE. S'agissant enfin des autres griefs soulevés par les recourants dans leur réplique, ils ne répondent à l'évidence pas aux exigences de motivation de l'art. 65 al. 3 LPA, les recourants s'étant limité à les énumérer, sans autre motivation. À cela s'ajoute que le grief formé à l'encontre de l'art. 17 al. 3 RUP au stade de la réplique est tardif, les recourants n'ayant pris aucune conclusion en lien avec cette disposition dans le cadre de leur acte de recours. Mal fondé, le recours sera par conséquent rejeté en tant qu'il est recevable. 6) Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge solidaire des recourants, qui succombent (art. 87 al. 1 LPA), et aucune indemnité de procédure ne leur sera accordée (art. 87 al. 2 LPA).!

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