

du 27 mars 2001

dans la cause

Monsieur K

_____ contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Monsieur K_____, est domicilié rue _____, à Genève. Il est le père de l'enfant J_____, né le _____ 1986, lui-même orphelin de mère. La nouvelle épouse de M. K_____, née le _____ 1972, devait accoucher au mois de novembre 2000.
2. Le 16 mai 1999, M. K_____ a pris à bail un appartement de trois pièces au loyer mensuel net de CHF 1'610.--, soit CHF 19'320.-- par an, sans compter les acomptes pour charges d'un montant total de CHF 110.--. Le 19 du même mois, il a déposé une demande d'allocation de logement faisant valoir notamment qu'il était alors aidé par l'Hospice général à hauteur de CHF 3'897.-- par mois, sans compter la prise en charge totale des primes d'assurance obligatoire. Selon une attestation de l'intéressé du 25 mai 2000, il avait réalisé, en tant que chauffeur de taxi employé, un revenu imposable de quelque CHF 28'850.-- au cours de l'année civile 1999. Quant à l'enfant J_____, il était au bénéfice pour la même année d'une rente simple d'orphelin d'un montant mensuel de CHF 617.--.
3. Le 24 juillet 2000, l'office cantonal du logement (ci-après : l'OCL) relevant du département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (ci-après : le DAEL), a refusé une allocation à M. K_____ au motif que le logement concerné devait être considéré comme un quatre pièces en raison de la dimension de la pièce de séjour et de la cuisine. Le loyer annuel s'élevait dès lors à CHF 4'686.-- par pièce et il était plus élevé que celui de 90 % des logements construits durant la même période, soit entre 1951 et 1955.
4. Le 29 juillet 2000 (sic; recte le 29 août 2000), l'OCL a rejeté la réclamation élevée le 31 du mois précédent par M. K_____.
5. Le 28 septembre 2000, M. K_____ a recouru contre la décision précitée. Il était marié, père d'un enfant de 14 ans à sa charge et son épouse était enceinte. Il ne pouvait "assumer un lourd loyer de CHF 1'792.-- par mois" et souhaitait qu'un remède soit trouvé à sa situation.

Interpellé par le greffe du Tribunal administratif, le recourant a exposé que la décision litigieuse devait avoir été prise au mois d'août et non de juillet comme indiqué par erreur par l'autorité intimée.

6. Le 8 novembre 2000, l'OCL a répondu au recours. Le logement litigieux devait être considéré comme un quatre pièces, une surface totale de 61,27 m². L'immeuble avait été construit en 1953. Le loyer annuel pertinent était de CHF 4'686.-- la pièce alors que 90 % des appartements comparables avaient un prix à la pièce inférieur à CHF 3'756.--. Considérant le rôle de l'OCL, la question des difficultés financières du recourant était sans pertinence.
7. Le 13 novembre 2000, le greffe du tribunal a informé les parties que la cause était gardée à juger.

EN DROIT

1. La décision prise sur réclamation l'a été le 29 août 2000; la contestation, du 28 septembre 2000, a été remise à temps à un office postal. Le recours est donc recevable (art. 56A de la loi sur l'organisation judiciaire du 22 novembre 1941 - LOJ - E 2 05; art. 63 al. 1 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. La seule question litigieuse est celle de l'agrément du logement occupé par le recourant au regard de son prix et de l'époque de sa construction.
 - a. Un locataire peut être mis au bénéfice d'une allocation de logement si son loyer constitue une charge manifestement trop lourde et si un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs (art. 39 A de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 - LGL - I 4 05; ATA C. du 9 août 2000).
 - b. Pour que le locataire d'un appartement se trouvant dans un immeuble du secteur non subventionné puisse bénéficier d'une allocation de logement, le loyer et les caractéristiques de cet appartement doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble

(art. 39 A al. 2 et 39 B al. 3 LGL). 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 l'allocation de logements luxueux (ATA R. du 15 juin 1999 et les références citées). Quant à la comparaison des loyers, la jurisprudence a retenu qu'un logement ne pouvait être agréé lorsque le loyer par pièce dépassait le loyer moyen par pièce pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA C. et R. précités et les références).

Selon la dernière publication pertinente de l'office cantonal de la statistique (Données statistiques, 2000/8, le niveau des loyers à Genève, octobre 2000, tableau 10.0.1, p. 6), le niveau moyen des loyers du mois de mai 2000 dans un immeuble construit entre 1951 et 1955 par pièce et par mois était de CHF 320.-- pour le neuvième décile, soit un prix annuel de CHF 3'840.-- la pièce/an.

En l'espèce, le loyer mensuel étant de CHF 1'610.--, le prix de location annuel d'une pièce est de CHF 4'830.--. En d'autres termes, si l'on considère un appartement de quatre pièces, le prix maximum admissible selon les statistiques précitées est de CHF 1'281.-- par par mois alors que le coût pour le recourant est de CHF 1'610.--.

Voudrait-on partir du prix admissible par pièce pour un appartement de trois pièces, soit CHF 333.--, selon les statistiques précitées et à teneur du bail que le résultat serait également défavorable à l'intéressé, le prix par pièce et par an s'établissant alors à CHF 3'996.--, somme toujours inférieure à celle payée par l'intéressé. Même la prise en compte des éléments du bail à loyer signé par le recourant ne lui serait ainsi d'aucun secours.

3. Entièrement mal fondé, le recours doit être rejeté.

Vu l'article 10 du règlement sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (E 5 10.03), la procédure n'est pas gratuite (ATA C. précité). Un émolument de CHF 250.- sera donc mis à la charge du recourant.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours
interjeté le 2 octobre 2000 par Monsieur K_____
contre la décision de l'office cantonal du logement du
29 août 2000;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un
émolument de CHF 250.--;

communiqua le présent arrêt à
Monsieur K_____ ainsi qu'à l'office cantonal du
logement.

Siégeants : M. Thélin, président, M. Schucani,
Mmes Bonnefemme-Hurni et Bovy, M. Paychère,
juges.

Au nom du Tribunal administratif :
la greffière-juriste : le vice-président :

V. Montani

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux
parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Oranci