RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/1668/2005-TPE **ATA/554/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 16 août 2005

dans la cause

Madame A_____
représentée par l'Asloca, mandataire

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame A_____ est locataire d'un appartement de deux pièces à l'adresse rue _____ à Genève, dont le loyer annuel sans les charges ascende à CHF 10'200.-, depuis le 1er janvier 2000. Elle exerce une profession indépendante, se définissant comme « productrice ».

2. En date du 5 janvier 2005, Mme A_____ a déposé une demande d'allocation de logement – immeubles non subventionnés - auprès de l'office cantonal du logement devenu depuis lors la direction du logement (ci-après : la DL). Elle a indiqué avoir entrepris des démarches auprès de la régie municipale de Genève (sic) pour trouver un logement moins cher et il résulte du dossier de la DL qu'elle était également inscrite – sans succès - auprès d'une régie privée. Elle a en outre mentionné qu'en 2003, elle logeait gratuitement dans une structure dont sa mère était propriétaire.

3. La DL a rejeté la demande par décision du 21 février 2005, au motif que le prix à la pièce de l'appartement, soit CHF 5'100.- par an, était plus cher que ceux pratiqués dans les logements genevois subventionnés neufs actuels (CHF 4'650.- au maximum). En outre, son taux d'effort était manifestement insolite en regard de sa situation financière, son loyer de CHF 10'200.- constituant une part anormalement élevée de son revenu annuel brut de CHF 9'196.-.

4. Le 7 mars 2005, Mme A_____ a élevé réclamation contre ce refus. C'est contrainte et forcée qu'elle avait dû se tourner vers un logement dit libre, car la régie municipale n'avait pas été en mesure de lui proposer un logement disponible et sa consultation régulière de la presse n'avait débouché sur aucune disponibilité de logement subventionné d'une ou deux pièces. Quant à son revenu, son bilan 2003 sur lequel la DL s'était fondée était exceptionnellement faible, 2002 ayant bouclé avec un revenu brut de CHF 37'740.- et 2004, de CHF 32'000.-.

5. Le 18 avril 2005, la DL a rejeté la réclamation de Mme A_____, retenant que le prix/pièce/an de son logement, considéré comme un 2 pièces au sens de la législation sur le logement et la protection des locataires, était sensiblement supérieur à celui pratiqué dans les logements subventionnés neufs.

6. Par acte du 18 mai 2005, Mme A_____ a recouru auprès du Tribunal administratif contre cette décision, concluant à son annulation, à l'homologation de son appartement, et à l'octroi de l'allocation de logement, avec suite de frais et dépens.

La pratique de la DL consistant à utiliser les statistiques en matière de prix du loyer dans le canton de Genève était un moyen adéquat pour permettre

d'apprécier les similitudes entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur public. Ainsi, un logement ne peut être agréé lorsque son loyer par pièce dépasse le loyer moyen par pièce de 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque. L'immeuble rue _____ a été construit entre 1976 et 1980. Selon le 9e décile des statistiques de l'office cantonal de la statistique (ci-après : OCSTAT) de mai 2004, il apparaît que pour des logements de 2 pièces construits durant cette période, 90 % des loyers annuels par pièces s'élèvent à CHF 5'580.-. Le loyer annuel par pièce de Mme A_____ étant inférieur à ce montant, il aurait donc dû être homologué.

7. Le 17 juin 2005, la DL s'est opposée au recours. Les données de l'OCSTAT n'étaient pas utilisables pour les logements de moins de 30 ans puisqu'elles faisaient apparaître des loyers largement supérieurs au loyer retenu pour des logements neufs de la catégorie HLM, soit CHF 4'650.- par pièce et par an. Ce dernier montant servant de référence, l'homologation de l'appartement de Mme A_____ avait été refusée à juste titre en raison du loyer annuel par pièce trop élevé.

8. L'affaire a été gardée à juger le 24 juin 2005.

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 litt. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).

2. 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 la loi générale sur le logement et la protection des locataires dans sa teneur au 17 novembre 2000, entrée en vigueur de 11 janvier 2001 - LGL - I 4 05).

L'alinéa 3 de cette disposition précise que le Conseil d'Etat détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une allocation, ainsi que le calcul de celle-ci.

En vertu de l'article 22 alinéa 1 lettre a du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL - I 4 05.01) l'allocation de logement ne peut pas être accordée aux locataires qui, après en avoir été requis, ne justifient pas qu'un échange avec un logement moins onéreux ne peut se réaliser sans inconvénients majeurs pour eux.

3. Selon l'article 39A alinéa 2 LGL, le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut également 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'article 39B LGL, c'est-à-dire que son logement doit être agréé par l'Etat.

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).

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 logement luxueux (ATA/411/1999 du 6 juillet 1999 et la jurisprudence citée).

4. En l'espèce, le logement de la recourante n'étant pas subventionné, il y a lieu d'examiner s'il peut être agréé au sens de la disposition précitée.

5. Le Tribunal administratif a eu maintes fois l'occasion de confirmer la pratique de la DL consistant à utiliser les statistiques en matière de prix du loyer dans le canton de Genève, moyen adéquat pour permettre d'apprécier les similitudes entre les loyers du secteur privé et ceux du secteur public (ATA/575/2001 du 18 septembre 2001).

Ainsi, un logement ne peut être agréé lorsque le loyer par pièce dépasse le loyer moyen par pièce pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA/932/03 du 16 décembre 2003 ; ATA/760/2002 du 3 décembre 2002 ; ATA/575/2001 précité).

6. a. Dans un arrêt du 6 juillet 1999 (ATA/411/1999 précité) concernant un appartement situé dans un bâtiment du début du siècle, mais ayant été transformé au prix d'importants travaux, le Tribunal administratif a retenu, pour l'évaluation et la comparaison, la date de la transformation de l'appartement. À cette occasion toutefois, le tribunal de céans a critiqué la méthode de la DL selon laquelle, les statistiques de l'OCSTAT n'étaient pas utilisables pour les logements de moins de 20 ans et concernant les immeubles neufs ou récemment construits, il y avait lieu de comparer le loyer du logement à homologuer avec le loyer des logements neufs de catégorie HLM. Aucune motivation convaincante n'appuyait cette manière de faire qui vidait l'utilisation du système des déciles de tout sens et faisait reposer l'homologation sur des critères dénués d'objectivité. Il convenait plutôt de se baser sur le 9e décile des statistiques de l'OCSTAT relatives au niveau des loyers à Genève qui indiquait pour l'année en cause le montant du loyer par pièce et par année pour le 90% des logements à loyer libre construits à la même époque et comportant le même nombre de pièce que le logement en question.

b. Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence, comme l'a rappelé récemment le tribunal de céans (ATA/828/2004 du 26 octobre 2004). Aussi, selon le 9e décile des statistiques de l'OCSTAT relatives au niveau des loyers à Genève établi en mai 2004, il apparaît que pour les logements à loyer libre d'immeubles construits entre 1976 et 1980, et comportant deux pièces, 90 % des loyers annuels se chiffrent à CHF 465.- par pièce et par mois, soit un prix annuel de CHF 5'580.- (Le niveau de loyers à Genève, mai 2004, tableau 1.0.1 p. 41).

Le montant du loyer annuel par pièce de la recourante s'élève à CHF 5'100.-. Il est inférieur à celui de 90 % des logements construits à la même époque et comptant le même nombre de pièces. Partant, l'appartement en cause peut être agréé de ce point de vue.

7. La recourante allègue remplir les conditions personnelles à l'octroi de l'allocation de logement (art. 39A al. 1 et 3 LGL).

Elle ne fournit toutefois pas à cet égard d'éléments supplémentaires à ceux figurant dans la demande l'allocation de logement. Or, il n'apparaît pas que la DL ait examiné s'ils permettaient d'admettre que lesdites conditions étaient remplies, hormis le caractère insolite du taux d'effort de la recourante mentionné dans la décision initiale de refus mais qui n'est plus relevé dans la décision querellée. En particulier, l'autorité intimée n'a pas examiné si les recherches entreprises par la recourante afin de trouver un appartement mieux adapté à sa situation étaient suffisantes (ATA/828/2004 du 26 octobre 2004 ; ATA 294/2004 du 6 avril 2004). Elle n'a pas non plus interpellé la recourante sur la nécessité de quitter le studio dans lequel elle résidait gratuitement. Ainsi, l'examen des conditions d'octroi de l'allocation de logement doit-il être complété.

8. Le recours sera ainsi admis partiellement et le dossier sera retourné à la DL pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 250.- sera mis à la charge de la recourante, qui obtient partiellement gain de cause, ainsi qu'à celle de l'autorité intimée. En outre, une indemnité de CHF 500.- sera allouée à Mme A_____, à la charge de l'Etat de Genève.

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 18 mai 2005 par Madame A_____ contre la décision de la direction du logement du 18 avril 2005 ;

au fond :

l'admet partiellement ;

annule la décision attaquée ;

dit que l'appartement de deux pièces à l'adresse rue _____ à Genève dont Madame A_____ est locataire doit être agréé au sens des considérants ;

renvoie la cause à la direction du logement pour nouvelle décision dans le sens des considérants ;

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

alloue à Madame A_____ une indemnité de CHF 500.- à la charge de l'Etat de Genève ;

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

communique le présent arrêt à l'Aslcoca, mandataire de la recourante ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants : M. Paychère, président, M. Thélin, Mme Junod, juges, MM. Torello et Bellanger, juges suppléants.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :	le président :
C. Del Gaudio-Siegrist	F. Paychère

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :