

du 16 décembre 2003

dans la cause

M. T. et M. P. A.

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Mme. A._____ et M. A._____ habitent avec leur enfant un appartement non subventionné situé ___ av. _____ à Onex.
2. Le 13 mai 2003, ils ont déposé une demande d'allocation de logement auprès de l'office cantonal du logement (ci-après : OCL), le loyer annuel de CHF 16'836.- charges et garage non compris étant trop élevé compte tenu de leurs ressources.
3. Par décision du 18 juillet 2003, l'OCL a refusé l'octroi de ladite allocation au motif que l'appartement était en fait un logement de 3,5 pièces et non de 4 pièces comme indiqué sur le bail. Or, en prenant en considération la statistique des logements genevois construits entre 1961 et 1965 date de construction de l'immeuble en cause, 90% de ces logements avaient un loyer inférieur à CHF 4'338.- la pièce par an (9ème décile) alors que le logement des époux A_____ avait un loyer correspondant à CHF 4'810.- la pièce par an ce qui ne permettait pas l'octroi d'une allocation.

Selon le plan et la fiche de renseignements pour l'allocation de logement établis par l'OCL, l'appartement des époux A._____ comporte une cuisine d'une surface de 7,77 m², un séjour de 17,54 m² soit un total pour les espaces communautaires de 25,31 m². A cela s'ajoutent une chambre de 13,72 m² et une autre chambre de 9,69 m². Les espaces communautaires étant inférieurs à 27 m², ceux-ci ont été pris en considération pour 1 1/2 pièce ce qui explique le total de 3 1/2 pièces au lieu de 4 pièces.
4. Le 5 août 2003, les époux A._____ ont élevé réclamation en insistant sur le fait que leur logement était bien un 4 pièces. Ils avaient besoin de cette allocation de logement compte tenu de leur situation financière : M. A._____ travaillait à 100% et réalisait un salaire net de CHF 3'407.-. Mme A._____ était au chômage. Leur enfant allait à la crèche.
5. Par décision du 19 août 2003, l'OCL a rejeté la réclamation en reprenant son argumentation.

6. Par acte posté le 12 septembre 2003, les époux A. _____ ont saisi le Tribunal administratif d'un recours en concluant derechef à l'octroi de l'allocation pour leur appartement de 4 pièces.
7. L'OCL a conclu au rejet du recours. S'agissant du loyer des immeubles construits entre 1961 et 1965, il a souligné que les statistiques établies pour ces années-ci ne tenaient pas compte d'appartements de 3 1/2 pièces. Il avait donc établi une moyenne entre le loyer des appartements de 3 pièces et ceux de 4 pièces selon les statistiques publiées par l'OCSTAT. Le 9ème décile des appartements de 3 pièces s'élevait alors à CHF 4'500.- et celui de 4 pièces à CHF 4'176.- d'où la moyenne de CHF 4'338.-. Ce mode de calcul avait d'ailleurs déjà été confirmé par le tribunal de céans.
8. Les parties ont été entendues en audience de comparution personnelle le 28 novembre 2003. Elles ont réitéré leurs explications. Le recourant a ajouté que son épouse était toujours au chômage. Elle suivait des cours de français le matin, raison pour laquelle leur enfant allait à la crèche. De plus, le couple attendait un second enfant pour début février 2004. Enfin, il a précisé que contrairement aux indications figurant sur la demande d'allocation, l'appartement comportait un chauffage, une salle de bains et la cuisine était équipée. La cuisine et le séjour, ne communiquaient pas directement.

La représentante de l'OCL a souligné pour sa part que ce dernier point n'était pas déterminant et que les espaces communautaires comportaient toujours la cuisine et le séjour, même si ceux-ci ne communiquaient pas.

9. Sur quoi, la cause a été gardée à juger.

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. Selon l'article 39A alinéa 2 LGL, le locataire d'un immeuble non soumis à la LGL peut également être mis au bénéfice de ladite allocation dans les mêmes

conditions que les immeubles subventionnés, pour autant que le logement qu'il occupe réponde aux normes fixées à l'article 39B.

Ainsi, le logement devra notamment être agréé par l'Etat et son loyer ainsi que ses caractéristiques correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble.

En l'espèce, le logement des recourants sis à l'av. _____ à Onex n'est pas subventionné. Il est néanmoins susceptible, en application des dispositions précitées, de permettre aux recourants l'obtention d'une allocation de logement, pour autant qu'il soit agréé par l'Etat.

3. Un logement ne peut être agréé qu'à la condition que le loyer par pièce ne dépasse pas le loyer moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même période (ATA M.-F. du 6 juillet 1999).
4. a. Il convient de déterminer si l'appartement des recourants doit être considéré comme un 4 pièces ou comme un 3 1/2 pièces. En effet, dans la première hypothèse, le loyer à la pièce par an s'élèverait à CHF 4'209.- (CHF 16'836 : 4). Dans le second cas en revanche, le loyer à la pièce par an est de CHF 4'810.- (CHF 16'836.- : 3,5). Cette somme est alors supérieure à celle de CHF 4'338.-. Ce dernier montant est en effet le montant auquel on arrive en prenant les statistiques des logements construits à Genève entre 1961 et 1965 pour des appartements de 3 pièces d'une part et de 4 pièces d'autre part et en effectuant la moyenne comme l'a fait l'OCL et comme l'a déjà admis le tribunal de céans (ATA C. du 9 août 2000).
- b. En l'espèce, il convient donc de déterminer quelle est la surface des espaces communautaires puisqu'il est établi et non contesté que chacune des deux chambres respectivement de 13,72 m² et 9,69 m² doit compter pour une pièce.

La cuisine et le séjour totalisent 25,31 m². Il est irrelevant à cet effet que ces espaces soient architecturalement réunis ou non car ce qui est déterminant c'est le fait que ces deux pièces sont utilisées par tous les habitants du logement (ATA G. du

10 novembre 1998). Ainsi, en application de l'article 1 alinéa 5 lettre c et 6 du règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RLGL - I 4 05.01), les espaces communautaires de moins de 27 m² doivent en l'espèce être comptabilisés comme représentant 1 1/2 pièce.

Il en résulte que l'appartement des recourants est bien un 3 1/2 pièces et non un 4 pièces même si cette dernière mention figure sur le bail.

5. En conséquence, le loyer à la pièce par an s'élève à CHF 4'810.- et ce logement ne peut être agréé par l'Etat raison pour laquelle l'allocation de logement sollicitée ne peut qu'être refusée.
6. En tous points mal fondé, le recours sera rejeté.

Vu l'article 10 sur les frais, émoluments et indemnités en procédure administrative du 30 juillet 1986 (E 5 10.03), la procédure n'est pas gratuite. Un émolument de CHF 250.- sera mis à la charge des recourants (art. 87 LPA).

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 12 septembre 2003 par Mme A_____ et M. A_____. contre la décision de l'office cantonal du logement du 19 août 2003;

au fond :

le rejette ;

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

communiqua le présent arrêt à Mme. A._____ et M. A._____ ainsi qu'à l'Office cantonal du logement.

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

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste adj. : le président :

M. Tonossi

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme N. Mega