

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2431/2004-TPE

ATA/373/2005

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 24 mai 2005

dans la cause

Madame C._____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Le 24 août 2004, Madame C. _____ a sollicité auprès de l'office cantonal du logement, devenu depuis lors la direction du logement (ci-après : la direction ou la DL), une allocation pour l'appartement non subventionné de quatre pièces qu'elle loue pour CHF 1'700.- par mois, depuis le 16 mars 2004.

Ce logement, sis à l'adresse _____ à Genève, est occupé par Mme C. _____ ainsi que par son fils.

2. Le 14 octobre 2004, la DL a refusé d'accorder l'allocation de logement sollicitée. Le loyer de l'appartement était de CHF 5'100.- par pièce et par année, c'est-à-dire supérieur à 90% des appartements genevois de la même époque (1966-1970), dont le loyer s'élevait à CHF 4'236.- par pièce et par année. De plus, il ne ressortait pas du dossier que Mme C. _____ avait entrepris des recherches pour trouver un logement moins onéreux.

3. Le 19 octobre 2004, Mme C. _____ a saisi la DL d'une réclamation.

Elle avait bien évidemment pris cet appartement sans connaître les statistiques des loyers genevois. Elle avait rempli plus de cinquante inscriptions sur les principaux sites immobiliers, y compris dans le canton de Vaud. A cinq reprises, on lui avait suggéré de se présenter dans une régie de la place, ce qu'elle avait fait, sans succès. Elle avait dû attendre que ses parents recherchent un appartement en leur nom, afin qu'elle puisse l'occuper.

4. Le 2 novembre 2004, la direction a maintenu sa décision : celle-ci était conforme à la volonté du législateur.

5. Mme C. _____ a saisi le Tribunal administratif d'un recours, le 16 novembre 2004. Il était impossible de trouver des logements à Genève et les lois n'étaient pas adaptées à cette situation. Les propriétaires augmentaient les loyers, ce qui faisait que les appartements qui auraient pu bénéficier de subventions perdaient cette possibilité.

6. Le 3 janvier 2005, la DL a maintenu sa position. L'immeuble en question avait été construit en 1969 et il ressortait des statistiques que le 90% des appartements de quatre pièces, dans des bâtiments construits en 1966 et 1970, avaient un loyer par pièce inférieur à CHF 4'236.-. Celui de Mme C. _____ ne pouvait donc être homologué. En conséquence, l'allocation de logement devait être refusée.

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 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), 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 de la recourante n'est pas subventionné. Il est néanmoins susceptible, en application des dispositions précitées, de permettre l'octroi à la recourante d'une allocation de logement, pour autant qu'il soit agréé par l'Etat.
3.
 - a. 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% du logement comportant le même nombre de pièces et construit à la même période (ATA/142/2005 du 15 mars 2005 ; ATA/411/1999 du 6 juillet 1999).
 - b. La recourante ne conteste pas que son logement soit constitué de quatre pièces.
 - c. Pour les immeubles construits entre 1966 et 1970, il apparaît que le 90% des appartements de quatre pièces ont un loyer inférieur à CHF 4'272.-, soit largement inférieur à celui versé par la recourante, ce qui interdit l'octroi d'une allocation de logement (cf. « le niveau des loyers à Genève - Statistique des loyers de mai 2004 », Etudes et documents n° 35 de l'Office cantonal des statistiques, page 34).
 - d. Au surplus, les griefs formés par la recourante ne peuvent être pris en compte. Cette dernière remet en effet en question le système mis en place par le législateur et son inadéquation avec la situation effective du marché du logement à Genève. Le Tribunal administratif a pour mission d'appliquer les lois édictées par le Grand Conseil, sous réserve du respect des droits constitutionnels des citoyens. Il ne peut, dès lors, prendre en compte ces éléments.
4. En conséquence, le refus de la DL était parfaitement justifié et le recours ne peut qu'être rejeté. Bien que la procédure ne soit pas gratuite, aucun émolument ne sera perçu, vu la situation financière de Mme C. _____.

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 29 novembre 2004 par Madame C. _____
contre la décision de la direction du logement du 2 novembre 2004 ;

au fond :

le rejette ;

dit qu'il ne sera pas perçu d'émolument ;

communique le présent arrêt à Madame C. _____ ainsi qu'à la direction du
logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin, Mme Junod,
juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste :

C. Del Gaudio-Siegrist

la vice-présidente :

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :