RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/2590/2005-TPE **ATA/648/2005**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 4 octobre 2005

dans la cause

Madame B._____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame B._____ est colocataire d'un appartement de 5 pièces à l'adresse, _____au Grand-Saconnex, dont le loyer annuel sans les charges ascende à CHF 23'172.- depuis le 1er mars 2005. L'immeuble a été construit en 1968.

2. En date du 16 mars 2005, Mme B._____ a déposé une demande d'allocation de logement auprès de la direction du logement (ci-après : DL). Son colocataire, médecin auprès de l'Organisation mondiale de la santé, avait été envoyé en mission au Yemen pour deux ans au début de l'année et elle devait dès lors prendre seule en charge le loyer. Elle était divorcée et avait un fils mineur à sa charge. N'ayant plus d'emploi depuis novembre 2004, elle recevait des prestations d'assistance de l'Hospice général de CHF 1'885.- par mois depuis le 1er janvier 2005. Elle avait entrepris des démarches pour trouver un logement moins cher mais étant endettée, aux poursuites et sans emploi, elle voyait les régies refuser ses demandes. Enfin, sa mère habitait avec elle six mois par an, pour s'occuper de son fils lorsqu'elle-même travaillait. Elle désirait garder son logement actuel pour le bien de son fils qui avait suffisamment souffert des changements d'école ces dernières années.

3. La DL a rejeté la demande par décision du 25 avril 2005, au motif que le prix à la pièce du logement en cause – soit CHF 4'634.- par an – était supérieur au loyer à la pièce pour 90 % des logements construits à la même période que le sien.

4. Le 19 mai 2005, Mme B._____ a élevé réclamation contre cette décision. Elle invoquait en substance sa situation financière précaire et les problèmes psychologiques de son fils. Même si elle trouvait un logement moins cher, elle ne pourrait pas assumer les frais de déménagement.

5. Le 23 juin 2005, la DL a rejeté la réclamation de l'intéressée, les conditions légales pour l'octroi de l'allocation de logement n'étant pas remplies.

6. Par acte remis à la poste le 15 juillet 2005, Mme B._____ a recouru contre la décision précitée auprès du Tribunal administratif, concluant à l'octroi d'une allocation de logement, reprenant son argumentation antérieure.

7. Le 24 août 2005, la DL s'est opposée au recours, le logement de l'intéressée ne pouvant être homologué en raison du niveau du loyer par pièce et par an.

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 de 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA/554/2005 du 16 août 2005 ; ATA/932/03 du 16 décembre 2003 ; ATA/760/2002 du 3 décembre 2002 ; ATA/575/2001 précité).

Selon les statistiques de l'OCSTAT relatives au niveau des loyers à Genève établies en mai 2004, il apparaît que pour les logements à loyer libre construits entre 1966 et 1970, comme celui en cause, et comportant 5 pièces, 90 % des loyers annuels par pièce se chiffrent à CHF 4'080.- (Le niveau des loyers à Genève, mai 2004, tableau 1.01 p. 72).

Le montant du loyer annuel par pièce de la recourante s'élève à CHF 4'634.- et est ainsi bien supérieur à la référence susmentionnée. Partant, l'appartement ne peut être homologué. Aucune allocation de logement ne peut être octroyée.

6. Le recours doit ainsi être rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 250.- sera mis à la charge de la recourante, la procédure n'étant pas gratuite (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 15 juillet 2005 par Madame B._____ contre la décision de la direction du logement du 23 juin 2005 ;

au fond :

le rejette ;

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

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

Siégeants : M. Paychère, président, Mmes Bovy et Hurni, M. Thélin, Mme Junod, juges.

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 :