

RÉPUBLIQUE ET



CANTON DE GENÈVE

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3592/2006-DCTI

ATA/99/2007

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 6 mars 2007

dans la cause

Monsieur M_____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Etabli à Genève depuis 1992 à teneur des registres de l'office cantonal de la population, Monsieur M_____ est le père de deux enfants, l'un né en 1999, qu'il reçoit une fin de semaine sur deux, et l'autre né en 2004, qui vit avec le recourant.
2. Le 15 mars 2006, M. M_____ a déposé une demande d'allocation de logement pour un appartement composé de « trois pièces plus balcon plus pièce indépendante », relevant du secteur qui n'est pas subventionné, à teneur du bail qu'il avait signé le 21 décembre 2005 pour une durée de cinq ans à compter du 1^{er} février 2006. Le loyer annuel était d'un montant de CHF 23'400.-, soit CHF 1'950.- par mois.
3. Le 18 mai 2006, la direction du logement (ci-après : la DL) a rendu une décision négative au motif que le prix à la pièce par année de l'appartement loué par le recourant était de CHF 5'850.- et donc plus élevé que celui des logements genevois subventionnés neufs, au prix annuel par pièce de CHF 4'650.-.
4. Par lettre du 28 juin 2006, reçue par la DL le 3 juillet, M. M_____ a déposé une réclamation. Ni son épouse, ni lui-même ne travaillaient et ils ne touchaient des revenus mensuels des services sociaux qu'à hauteur d'environ CHF 3'000.- par mois. Il était le père de deux enfants, l'un de sept ans qui vivait avec sa mère à Genève et l'autre de deux ans qui vivait avec ses parents. Son précédent logement était trop petit pour abriter sa famille et il avait trouvé celui litigieux, au loyer de CHF 1'950.-, alors qu'il n'était pas facile de déménager à Genève. Il avait déjà demandé une allocation pour son précédent logement, qui lui avait été refusée au motif que son logement était trop petit.
5. Le 5 septembre 2006, la DL a rejeté la réclamation. En application d'un arrêté pris le 22 août 2006 par le Conseil d'Etat, le loyer maximum admis au sens de l'article 21B alinéa 3 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), était fixé pour l'année 2006 à CHF 4'650.- par pièce et par an. L'appartement occupé par le réclamant comptait quatre pièces, pour un loyer annuel de CHF 23'400.-, soit CHF 5'850.- par pièce et par an. Il ne pouvait donc être donc homologué.
6. Par lettre déposée au greffe du Tribunal administratif le 4 octobre 2006, M. M_____ a recouru contre la décision prise sur réclamation par la DL. Il lui avait été très difficile de trouver un logement de quatre pièces à Genève pour y abriter sa famille, qui venait de s'agrandir. Son amie et lui-même souhaitaient pouvoir se marier. Ils avaient eu en commun un enfant, âgé de deux ans, et il recevait lui-même, une fin de semaine sur deux, son premier fils âgé de sept ans, issu d'un premier lit. Ni sa « femme », ni lui-même ne travaillaient et il leur était

difficile de vivre avec le montant mensuel de CHF 2'900.- versé par l'hospice général.

7. Le 10 novembre 2006, la DL conclut au rejet du recours. En application de l'article 21B alinéa 3 RGL, le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit après 1977 était agréé lorsque le loyer par pièce ne dépassait pas celui fixé chaque année par le Conseil d'Etat. En 2006, ce montant maximum était de CHF 4'650.- par pièce et par an.

En l'espèce, selon une fiche de renseignements établie le 29 mars 2006, l'appartement litigieux comptait bien quatre pièces. Il était sis dans un immeuble construit aux environs de 1900 et qui avait bénéficié de rénovations en 1990 et en 2000. Quant à l'appartement lui-même, il avait été rénové en 2006.

La DL conclut au rejet du recours.

8. Le 17 novembre 2006, les parties ont été informées que la cause était 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 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10).
2. L'objet du litige est la question de savoir si le logement du recourant peut lui permettre d'être mis au bénéfice d'une allocation en raison de son prix. Le nombre de pièces lui-même n'est pas litigieux.
3. A teneur de l'article 39B de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), l'allocation ne peut être accordée que pour un logement agréé par l'Etat, sur la base d'une demande déposée par le locataire auprès du service compétent. Le loyer et les caractéristiques du logement agréé doivent correspondre aux normes admises dans les immeubles soumis à la loi, compte tenu de l'année de construction de l'immeuble.
- a. Selon l'article 21B alinéa 3 RGL appliqué par l'autorité intimée, le loyer d'un appartement situé dans un immeuble construit après 1977 est agréé lorsque le loyer par pièce ne dépasse pas le loyer fixé chaque année par le Conseil d'Etat sur la base du loyer maximum admis pour les logements subventionnés neufs.

La norme pertinente, soit l'article 21B alinéa premier RGL (intitulé « homologation des logements ») a la teneur suivante :

« Le loyer d'un logement situé dans un immeuble construit avant 1951 est agréé lorsqu'il ne dépasse pas le loyer moyen par pièce pour 90% des logements comportant le même nombre de pièces et construits entre 1951 et 1955. »

Le but des dispositions fixant le prix maximum des logements du secteur non subventionné est d'éviter que l'allocation ne serve, contrairement à sa finalité sociale, à financer le paiement de loyers trop élevés ou la construction de logements luxueux (ATA/597/2006 du 14 novembre 2006 et ATA/362/1999 du 15 juin 1999). Quant à la comparaison des loyers, la jurisprudence a retenu qu'un logement ne pouvait être agréé lorsque le loyer par pièce dépassait le prix moyen par pièce pour 90 % des logements comportant le même nombre de pièces et construits à la même époque (ATA/597/2006 et ATA/362/1999 précités).

b. Lorsque la motivation contenue dans la décision litigieuse ne peut être suivie, le Tribunal administratif a la faculté de statuer par substitution de motif (ATA/671/2006 du 15 décembre 2006).

Il ressort du dossier établi par la DL elle-même que le logement litigieux se trouve dans un immeuble construit aux environs de 1900 et qui a bénéficié de rénovations en 1990 et 2000. Quant à l'appartement lui-même, il a été rénové en 2006. Est ainsi applicable l'article premier RGL.

c. Le logement litigieux ne pouvant être qualifié de neuf, malgré la rénovation dont il a bénéficié ainsi que l'immeuble, il convient de rechercher si le prix à la pièce est trop élevé par rapport à d'autres appartements du même type.

A teneur de la statistique établie par l'office cantonal compétent (Etudes et documents, le niveau des loyers à Genève, statistiques des loyers de mai 2006, octobre 2006, p. 26), le prix à la pièce dans les immeubles construits entre 1951 et 1955, pour des appartements en comptant quatre est de CHF 4'356.-, pour le neuvième décile. Le prix annuel à la pièce de l'appartement loué par le recourant étant de CHF 5'850.-, il est supérieur au montant précité et ne peut donc conduire à l'homologation du logement litigieux.

4. Mal fondé, le recours doit être rejeté. Son auteur, qui succombe, sera condamné aux frais de la procédure, arrêtés en l'espèce à CHF 300.-.

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 4 octobre 2006 par Monsieur M_____ contre la décision de la direction du logement du 5 septembre 2006 ;

au fond :

le rejette ;

met à la charge du recourant un émolument de CHF 300.- ;

dit que, conformément aux articles 82 et suivants de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF - RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification par-devant le Tribunal fédéral, par la voie du recours en matière de droit public ; le mémoire de recours doit indiquer les conclusions, motifs et moyens de preuve et porter la signature du recourant ou de son mandataire ; il doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, par voie postale ou par voie électronique aux conditions de l'article 42 LTF. Le présent arrêt et les pièces en possession du recourant, invoquées comme moyens de preuve, doivent être joints à l'envoi ;

communiqua le présent arrêt à Monsieur M_____ 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 adj. a.i. :

la vice-présidente :

P. Pensa

L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :