RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/3604/2006-DCTI **ATA/664/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 12 décembre 2006

dans la cause

Madame M_____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Madame M_____ et ses trois enfants mineurs habitent depuis le 1er mai 2006 dans un appartement de cinq pièces à l'adresse 117B route de S_____, à Genève, dont le loyer annuel sans les charges s'élève à CHF 23'400.-. L'immeuble a été construit en 1974.

2. Le 15 mai 2006, Mme M_____ a déposé une demande d'allocation de logement auprès de la direction du logement (ci-après : DL). Elle n'avait pas entrepris de démarches pour trouver un logement moins cher en précisant : « je ne pouvais plus payer mon loyer suite à ma séparation. C'était urgent ».

3. Par décision du 21 juillet 2006, la DL a rejeté la demande, au motif que le prix à la pièce du logement en cause, soit CHF 4'680.- par an, était supérieur au loyer à la pièce pour 90 % des logements construits à la même période et dont le loyer était inférieur à CHF 4'380.- la pièce par an.

4. Mme M_____ a déposé une réclamation en temps utile qui a été rejetée par la DL le 6 septembre 2006, pour les motifs précédemment exposés.

5. Mme M_____ a saisi le Tribunal administratif d'un recours contre la décision précitée par acte du 4 octobre 2006.

   Son mari ne payait pas la pension de CHF 1'500.- destinée à l'entretien de la famille. Elle s'était adressée au SCARPA où le dossier était à l'étude. Avec un salaire net de CHF 5'500.- il ne lui restait, après le paiement du loyer et des assurances-maladies, que la somme de CHF 2'400.- pour subvenir à son entretien et à celui de ses trois enfants. Elle ne voulait pas devenir une assistée de l'Hospice Général.

6. Dans sa réponse du 24 novembre 2006, la DL s'est opposée au recours. Le logement de la recourante ne pouvait pas 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. 17 al. 5, 64 al. 2 et 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/37/2006 du 24 janvier 2006 et les références citées).

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/37/2006 précité).

Selon les statistiques de l'OCSTAT relatives au niveau du loyer à Genève établies en mai 2006, il apparaît que pour les logements à loyer libre construits entre 1971 et 1975 situés en dehors de la Ville de Genève et comportant cinq pièces, comme celui en cause, 90 % des loyers annuels par pièce se chiffrent à

CHF 4'380.- (Le niveau des loyers à Genève, octobre 2006 n° 43, tableau 1.0.1, page 26).

Le montant du loyer annuel par pièce de la recourante s'élève à CHF 4'680.- et est ainsi bien supérieur à la référence susmentionnée. Partant, l'appartement ne peut pas être homologué. Aucune allocation de logement ne peut être octroyée, étant précisé que la législation pertinente en la matière ne laisse pas d'espace à la prise en considération des circonstances personnelles de la personne qui requiert une telle allocation.

6. Le recours doit ainsi être rejeté.

Nonobstant la nature de la cause et l'issue du litige, il ne sera pas mis d'émolument à la charge de la recourante, vu sa situation financière difficile (art. 87 LPA).

* * * * *

PAR CES MOTIFS
LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 4 octobre 2006 par Madame M_____ contre la décision de la direction du logement du 6 septembre 2006 ;

au fond :

le rejette ;

dit qu'il n'est pas perçu d'émolument ;

communique le présent arrêt à Madame 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. :	la vice-présidente :
M. Tonossi	L. Bovy

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le la greffière :