RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

A/4184/2005-TPE **ATA/37/2006**

ARRÊT

DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

du 24 janvier 2006

dans la cause

Monsieur S_____

contre

DIRECTION DU LOGEMENT

EN FAIT

1. Monsieur S_____ est locataire depuis le 15 août 2003 d'un appartement de deux pièces et demie à l'adresse _____, chemin _____ C_____ au Grand-Saconnex/Genève, dont le loyer annuel sans les charges ascende à CHF 16'800.-. L'immeuble a été construit en 1970.

2. Le 5 juin 2005, M. S_____ a déposé une demande d'allocation de logement auprès de la Direction du logement (ci-après : DL). Il était divorcé, père de deux enfants, nés respectivement en 1984 et 1986, dont il avait la garde conjointe. Il avait entrepris des démarches pour trouver un logement moins cher en s'adressant notamment à la DL. Il était au chômage.

3. La DL a rejeté la demande par décision du 2 août 2005, au motif que le prix à la pièce du logement en cause, soit CHF 6'720.- 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 4'800.- la pièce par an (immeubles construits entre 1966-1970) et à CHF 4'854.- la pièce par an (immeubles construits entre 1971-1975).

4. Dite décision a été confirmée sur réclamation le 20 octobre 2005.

5. Par acte daté du 19 octobre 2005 et adressé à la DL, M. S_____ a recouru contre la décision précitée. Son logement actuel n'était pas un choix délibéré de sa part, mais une nécessité de se loger ailleurs que dans un hôtel sans avoir la possibilité de recevoir ses enfants. Il était toujours à la recherche d'un logement moins cher et avait renouvelé sa demande auprès des services de l'Etat. La situation actuelle à Genève était des plus difficiles pour se loger. Après avoir payé son loyer et les frais locatifs, il lui restait CHF 500.- par mois pour vivre.

   La DL a transmis l'acte précité au Tribunal administratif le 28 novembre 2005.

6. Dans sa réponse du 13 janvier 2006, la DL s'est opposée au recours, le logement de l'intéressé 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. 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 du recourant 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/648/2005 du 4 octobre 2005 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/648/2005 précité et les références citées).

Selon les statistiques de l'OCSTAT relatives au niveau des loyers à Genève établies en mai 2005, il apparaît que pour les logements à loyer libre construits entre 1966 et 1970, comme celui en cause, et comportant 2 pièces et demie, 90 % des loyers annuels par pièce se chiffrent à CHF 5'100.- pour un appartement de deux pièces et CHF 4'716.- pour un appartement de trois pièces, soit CHF 4'908.- pour un appartement de deux pièces et demie. S'agissant d'immeubles construits en 1971 et 1975, les loyers annuels se chiffrent respectivement à CHF 5'100.- pour un deux pièces et CHF 4'800.- pour un trois pièces, soit CHF 4'950.- pour un deux pièces et demie (Le niveau des loyers à Genève, mai 2005, tableau 1.0.1 pages 19-20 et 23-24).

Le montant du loyer annuel par pièce du recourant s'élève à CHF 6'720.- 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.

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

* * * * *

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 30 novembre 2005 par Monsieur S_____ contre la décision sur réclamation de la Direction du logement du 20 octobre 2005 ;

au fond :

le rejette ;

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

communique le présent arrêt à Monsieur S_____ ainsi qu'à la direction du logement.

Siégeants : Mme Bovy, présidente, M. Paychère, Mme Hurni, M. Thélin et 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 :