

du 28 août 2001

dans la cause

S.I. RUE DE LA T. 27

représentée par Me Dominique Burger, avocate

contre

OFFICE CANTONAL DU LOGEMENT

EN FAIT

1. La S.I. Rue de la T. 27 (ci-après: la S.I.) est propriétaire de l'immeuble sis à l'adresse de sa raison sociale, soumis au régime HLM pour la période de 1981 à fin 2001.
2. Par arrêté du 23 juillet 1986, le Conseil d'Etat a approuvé le plan financier et l'état locatif nominatif de l'immeuble, selon lesquels, en particulier, le prix de revient de l'objet se montait à CHF 3'417'300.-, l'état locatif global à CHF 176'976.- (pour 55 pièces) et la subvention cantonale durant l'année 1981 à CHF 60'747.-, soit un rendement brut de CHF 237'723.- représentant 6,96% du prix susmentionné. Le rendement net était fixé à 6,09%, équivalent à la proportion entre d'une part le montant du rendement brut de départ diminué des intérêts hypothécaires (5,5% d'une hypothèque en 1er rang de CHF 2'221'000.-) et des charges (1,25% du prix de revient, soit CHF 42'716.-) et d'autre part la valeur de l'immeuble.

La subvention serait versée du 1er juillet 1981 au 1er juillet 2001, subissant dès la 5ème année une diminution d'un neuvième tous les deux ans. Dès le 1er janvier 1982, la S.I. serait totalement exemptée des impôts cantonaux et communaux sur le bénéfice net et le capital net pour une durée de 5 ans, puis l'exonération serait réduite d'un quart tous les cinq ans pour disparaître le 1er janvier 2002.

La différence entre les charges annuelles budgétisées dans le plan financier à CHF 42'716.- et le coût effectif net de celles-ci constituerait une réserve pour l'exécution de travaux d'entretien.

En outre, ledit arrêté relevait que la date moyenne d'entrée des locataires dans l'immeuble était le 1er juillet 1981.

3. De 1981 à 1994, les charges effectives sont passées de CHF 27'765.- à CHF 91'223.-. Le compte de réserves est passé durant la même période à un montant négatif de CHF 74'713.-, atteint par un dépassement quasi-permanent du budget des charges.

Par la suite, la situation s'est présentée comme

suit:

En 1995:

Budget: CHF 101'217.-

Charges effectives: CHF 114'833.-

Dont: charges courantes: CHF 97'465.-

travaux extraordinaires: CHF 17'368.-

Réserves d'entretien (négative): CHF 88'329.-

En 1996:

Budget: CHF
108'893.-

Charges effectives: CHF
107'836.-

Dont: charges courantes: CHF 93'954.-

travaux extraordinaires: CHF 13'882.-

Réserves d'entretien (négative): CHF 87'272.-

En 1997:

Budget: CHF
128'328.-

Charges effectives: CHF
133'069.-

Dont: charges courantes: CHF 91'670.-

travaux extraordinaires: CHF 41'399.-

Réserves d'entretien (négative): CHF 92'014.-

En 1998:

Budget: CHF
146'195.-

Charges effectives: CHF
139'533.-

Dont: charges courantes:	CHF 88'286.-
travaux extraordinaires:	CHF 51'247.-
Réserves d'entretien (négative):	CHF 85'352.-
<u>En 1999:</u>	
Budget:	CHF
139'985.-	
Charges effectives:	CHF 95'791.-
Dont: charges courantes:	CHF 88'761.-
travaux extraordinaires:	CHF 7'030.-
Réserves d'entretien (négative):	CHF 41'158.-

4. A la demande de la S.I., l'état locatif a parallèlement été régulièrement augmenté, compte tenu en particulier de la baisse progressive de la subvention et de la hausse des charges d'exploitation.

Il a ainsi été porté à CHF 275'448.- dès juillet 1995. Il a en revanche été maintenu à ce montant pour l'année suivante, compte tenu de la compensation entre l'augmentation du budget des charges et la baisse du taux des intérêts hypothécaires. En juillet 1997, il a été porté à CHF 300'552.-. Il est demeuré inchangé par la suite, l'OCL motivant cette situation par la compensation entre les augmentations du budget des charges et les diminutions du taux des intérêts hypothécaires (4,75% dès le 1er janvier 1997, 4,5% dès le 1er juin 1997, 4,25% dès le 1er octobre 1997 et 4% dès le 1er juin 1998 - décision du 20 janvier 1999).

5. Le 1er mars 2000, la S.I. a demandé l'augmentation de l'état locatif à CHF 327'179.-. Le taux des intérêts hypothécaires était passé de 3,75% à 4,25% au 1er janvier 2000. Les charges en 1999 se montaient à environ CHF 148'000.- alors que le budget les avaient fixées à CHF 140'000.-, et le compte de réserve pour entretien se soldait par un passif de CHF 117'171.-. Une augmentation de l'état locatif devrait permettre d'atténuer la rigueur du passage au loyer libre, en 2001. Parallèlement, il serait opportun d'établir un nouveau budget de charges de CHF 160'000.- dès le 1er mai 2000.

6. Par lettre du 12 juillet 2000, l'OCL a rendu la S.I. attentive au fait que depuis 1998, il n'admettait plus certaines charges dans le calcul des frais d'exploitation ou en limitait la prise en compte, ainsi que cela avait été communiqué aux milieux intéressés.
7. Le 13 juillet 2000, l'OCL a fixé à CHF 134'039.- le budget des charges d'exploitation dès le 1er mai 2000, se fondant pour cela sur un précédent courrier du 31 mai 2000 dans lequel il constatait que les charges effectives admissibles en 1999 étaient de CHF 95'100.-, dont CHF 7'030.- de travaux extraordinaires. La différence entre le nouveau budget et les charges susmentionnées correspondait au déficit sur les charges d'exploitation de l'ordre de CHF 40'000.- à fin 1999, et permettrait, le cas échéant, d'absorber une nouvelle hausse du taux des intérêts hypothécaires.
- Par conséquent, étant tenu compte du fait que celui-ci était passé à 4,25% dès le 1er janvier 2000, l'état locatif de CHF 300'552.- restait inchangé.
8. Le 17 août 2000, la S.I. a élevé réclamation contre cette décision auprès de l'OCL.

En substance, elle a relevé que les directives sur lesquelles se fondait l'OCL depuis 1998 violaient l'article 42 alinéa 1 de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL - I 4 05), selon lequel l'état locatif variait notamment en fonction de l'évolution des conditions d'exploitation des immeubles. En refusant de tenir compte de certains frais, ces directives ne tenaient pas compte de la réalité économique de chaque immeuble: les mouvements de locataires, par exemple, étaient variables d'un immeuble à l'autre et entraînaient des frais de recherches ou de publicité également variables. Les directives contestées reposaient sur des statistiques issues de l'analyse d'un échantillon de dossiers de seulement huit régies. Il s'agissait d'une base trop faible pour donner aux résultats une réelle valeur moyenne. En outre, des frais tels que le contentieux ne pouvaient être limités sans tenir compte de la nature spécifique des immeubles à loyer subventionné, où 20% des locataires étaient choisis par l'OCL, avec un risque accru de contentieux. Il ne se justifiait également pas d'écarter les coûts des travaux extraordinaires, et encore moins d'assimiler à de tels travaux la réfection d'un appartement après dix à quinze

ans d'occupation, puisque le bailleur était légalement tenu vis-à-vis du locataire à une telle opération.

En tout état, en écartant ou en limitant certaines charges, l'OCL augmentait artificiellement la part du budget pouvant être attribuée à la réserve d'entretien, ou alors forçait le propriétaire, en cas de réserve négative, à diminuer son rendement tel que fixé par le plan financier entériné par le Conseil d'Etat.

En 1999, les frais effectifs s'étaient montés à CHF 110'000.- (plus CHF 7'000.- de travaux extraordinaires). L'OCL n'avait pas expliqué pourquoi il n'avait retenu qu'un chiffre de CHF 95'000.-. Si l'on reprenait la marge de CHF 40'000.- entre les frais effectifs 1999 et le budget 2000, admise par l'OCL dans le but d'éliminer la réserve négative, c'est ainsi un budget de CHF 160'000.- (CHF 110'000.- + CHF 40'000.- + CHF 8'440 d'augmentation de l'intérêt hypothécaire) qui aurait dû être fixé.

9. Le 17 octobre 2000, l'OCL a rejeté la réclamation. En faisant abstraction des honoraires d'administrateur, de comptabilité et des cotisations à la Chambre genevoise immobilière, et en limitant les charges fiscales, de contentieux et de publicité conformément aux directives de 1998, les charges courantes annuelles avaient été durant les trois dernières années de l'ordre de CHF 90'000.-. La réserve négative pour entretien était passée de CHF 84'600.- à CHF 39'700.- entre fin 1998 et fin 1999. Un budget de CHF 134'000.- dès le 1er mai 2000 était dès lors largement suffisant.
10. Le 17 novembre 2000, la S.I. a recouru contre cette décision auprès du tribunal de céans en concluant à son annulation, le budget des charges d'exploitation devant être porté à CHF 150'000.- dès le 1er mai 2000, et l'état locatif à CHF 316'000.- dès la même date. Elle a repris l'argumentation de sa réclamation.
11. L'OCL a répondu au recours le 31 janvier 2001 en concluant à son rejet. La différence entre les frais effectifs retenus par l'OCL (cf consid. 3 ci-dessus) et ceux retenus par la S.I. provenait effectivement de l'élimination ou de la prise en compte limitée de certains postes selon les directives de 1998, soit en l'occurrence des honoraires d'administrateurs, des frais de comptabilité, des frais divers et frais de chauffage pour des locaux vacants, ainsi que des impôts.

En 1999, le budget des charges d'exploitation ascendait à CHF 2'393 par pièce, ce qui représentait le double de ce que l'on pouvait observer statistiquement.

Quant aux travaux, ils étaient tous pris en compte contrairement à ce que semblait croire la S.I. Ils n'étaient répartis dans la catégorie "entretien" ou "extraordinaire" que pour pouvoir fixer un budget des charges d'exploitation qui fût raisonnable.

Etant admis que les réserves pour l'entretien devraient être de l'ordre de CHF 1'000.- par pièce après les dix premières années d'exploitation et tendre vers zéro à la fin du contrôle des loyers (après vingt ans), la modification du budget des charges d'exploitation tenait compte du niveau des charges courantes et de son augmentation prévisible (réduction d'exonération fiscale), du niveau des réserves pour l'entretien, et d'un éventuel programme de travaux importants à effectuer. En l'occurrence, les charges non courantes avaient été importantes entre 1995 et 1999, car elles s'étaient montées au total à CHF 120'000.-. Malgré cela, le solde négatif des réserves pour entretien s'était maintenu entre CHF 75'000.- à fin 1994 et CHF 85'000.- à fin 1998, ce qui signifiait que l'estimation large du budget durant cette période avait permis d'absorber environ CHF 110'000.-. Le budget et l'état locatif dès le 1er mai 2000 avaient été calculés sur ces bases.

12. Le 8 mars 2001, la S.I. a produit des observations complémentaires. L'OCL ne tenait pas compte de charges non courantes pourtant effectives, et qui continueraient à peser sur les frais d'exploitation. Ainsi, à fin 1999, la différence entre les charges budgétisées (CHF 139'985.-) et les charges effectives (CHF 117'991.-) s'élevait à CHF 87'171.- (sic). Le calcul de l'OCL n'était pas réaliste.
13. Le 11 avril 2001, l'OCL a dupliqué. Les conditions générales pour les baux d'habitation en vigueur à Genève fixaient une réfection des appartements tous les dix à quinze ans, soit une moyenne de douze ans et demi, ce qui revenait à une fraction de 2/25 par année. Une réfection à un rythme supérieur entraînait inmanquablement un dépassement du montant d'entretien de CHF 350.- par pièce et par année; il ne s'agissait alors plus d'une charge courante. A cet égard, il fallait rappeler qu'il revenait légalement au propriétaire de constituer la réserve pour entretien.

14. A la demande du juge délégué, l'OCL a produit le 6 juillet 2001 un nouveau récapitulatif des comptes de pertes et profits successifs de la S.I., revus en tenant compte des restrictions découlant des directives de 1998, Les chiffres en sont repris ci-dessus (cf paragr. 3).

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. Le litige repose sur une estimation jugée insuffisante par la recourante des frais d'exploitation de l'immeuble pour l'an 2000, et sur la non-prise en compte de l'augmentation du taux des intérêts hypothécaires dès le 1er janvier 2000.

Le premier problème concerne d'une part la manière dont sont traités certains frais courants de façon générale, sur la base des directives émises par l'intimé en 1998, et d'autre part l'estimation des frais de travaux extraordinaires pour l'année 2000.

a. Le Tribunal administratif ne saurait substituer son appréciation à celle d'un service spécialisé pour ce qui concerne des questions techniques. Dans un tel cas, le contrôle qu'opère la juridiction de céans sur la façon dont l'autorité administrative applique la loi se limite à l'abus ou à l'excès du pouvoir d'appréciation (ATA D. du 20 décembre 1994).

b. En l'espèce, l'intimé est un service spécialisé chargé d'examiner les dossiers relatifs à tous les immeubles subventionnés par l'Etat, et d'en mesurer tous les aspects financiers et techniques. Cette mission lui offre un champ de comparaison étendu et doit en principe l'amener à établir une pratique uniforme. Ne disposant ni de compétences aussi spécifiques ni de la même base de comparaison, le tribunal de céans doit par conséquent s'imposer une certaine retenue lors du contrôle des calculs effectué par l'intimé pour établir le budget et l'état locatif d'un immeuble.

3. L'Etat encourage la construction de logements d'utilité public par le biais de divers mécanismes économiques et financiers, tout en veillant à leur qualité et à celle de leur environnement (art. 1 al. 1 et 2 let. b et d LGL). Il veille également à l'économie des coûts de production et d'exploitation et y subordonne son aide (art. 1 al. 2 let. d et art. 15 al. 2 LGL). A cet effet, il instaure un contrôle sur le loyer de tous les logements construits avec son aide, aussi longtemps que subsiste cette dernière (art. 1 al. 3 LGL).

Les subventions allouées par l'Etat au propriétaire durant la période de contrôle du loyer sont en principe réduites progressivement selon des barèmes variables (art. 23 LGL). A l'inverse, l'exonération fiscale dont profite le propriétaire durant les dix premières années du contrôle, dans une fourchette entre 30% et 90%, diminue de moitié durant les dix années suivantes et disparaît dès la vingt-et-unième année, sans pour autant que cette diminution puisse être prise en compte pour la modification de l'état locatif (art. 24A al. 1 et 2 LGL).

Les plans techniques et financiers sont approuvés par le Conseil d'Etat, notamment en ce qui concerne les normes applicables à l'état locatif (art. 27 LGL). Les immeubles doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien (art. 28 al. 1 LGL).

Pendant toute la durée du contrôle des loyers, l'état locatif agréé de l'immeuble ne peut être modifié qu'en raison de la diminution légale des prestations de l'Etat et de l'évolution des conditions d'exploitation des immeubles, notamment des variations du taux des intérêts des dettes hypothécaires et du coût des travaux d'entretien et de réparation, sans préjudice des besoins d'alimentation des réserves pour l'entretien (art. 42 al. 1 LGL). L'autorité compétente peut diminuer l'état locatif agréé, en cas de réduction des charges d'exploitation, du taux des intérêts des dettes hypothécaires, ou d'un rendement des fonds propres supérieur à celui fixé par le Conseil d'Etat (art. 42 al. 5 LGL).

4. a. Les directives établies par l'intimé en 1998, intitulées "Vérification des réserves pour l'entretien; acceptation, limitation ou refus de certaines charges", concernent chaque rubrique des frais courants

d'exploitation et précisent l'étendue de leur prise en compte ou, cas échéant, la nécessité d'un contrôle plus détaillé des dépenses si celles-ci dépassent un certain niveau. Ce dernier cas de figure concerne les rubriques "conciergerie", "électricité, eau, gaz, traitement de l'eau" et "assurances".

Les rubriques "honoraires de gérance d'immeuble", "émoluments OCL", "entretien et réparation", "télé-réseau", "impôts", "menus frais administratif de gérance", "contentieux", ainsi que "publicité, renseignement", sont admises à hauteur des tarifs indicatifs prévus par la Société des Régisseurs, ou de dépenses moyennes fondées sur l'analyse statistique, sur les années 1995, 1996 et 1997, des frais relatifs à huit mille pièces gérées par huit régies pour cinq dossiers par régie. Cette dernière base de comparaison concerne les rubriques "contentieux" et "publicité, renseignement" susmentionnées.

b. Parmi toutes ces rubriques, la recourante conteste la manière dont ont été pris en compte, dans son cas, les postes "impôts", "contentieux" et "publicité".

aa. L'admission limitée des impôts, dans une fourchette variant de CHF 50.- à CHF 250.- par pièce/année, ne paraît cependant pas contestable en regard de l'article 24A alinéa 2 LGL: le fait que, selon cette disposition, la dégressivité de l'exonération fiscale ne permette pas d'obtenir une modification de l'état locatif entraîne précisément une diminution progressive de la couverture de la charge fiscale par le revenu si celui-ci ne varie pas. La prise en compte partielle des impôts au moment du calcul du budget est donc en adéquation avec la loi.

bb. S'agissant des postes "contentieux" et "publicité", la recourante considère que les bases sur lesquelles se fondent les directives ne sont pas fiables statistiquement. Le tribunal de céans ne partage pas ce point de vue: la comparaison à laquelle s'est livré l'intimé à cet égard concerne quarante dossiers d'immeubles répartis auprès de huit régies. Par le nombre des dossiers comme par celui des régies, on peut considérer que les résultats obtenus sont représentatifs. La recourante n'avance pas de grief plus précis concernant, par exemple, le fait que les dossiers ou les régies en question auraient été choisis en fonction de caractéristiques communes que n'auraient pas la plupart des dossiers ou des régies. Par ailleurs, les quarante

dossiers de l'étude représentent plus de 8'000 pièces, soit environ 200 pièces par dossier. Il s'agit d'immeubles de grande taille. Cette particularité ne permet cependant pas d'effectuer de réelles économies d'échelle sur des postes tels que le contentieux ou les frais de publicité, qui concernent en réalité non pas l'immeuble dans son ensemble, mais chaque logement individuellement. Par conséquent, le fait que l'immeuble de la recourante compte 55 pièces n'empêche pas de le comparer, sur ce plan, à des immeubles beaucoup plus grands. Enfin, l'argument relatif au "mauvais risque" que ferait peser sur les frais de contentieux, dans les immeubles subventionnés, la présence de 20% de locataires n'ayant pas été choisis par le propriétaire lui-même, n'est documenté d'aucune façon et ne peut donc être retenu.

c. Les directives contestées mentionnent encore trois types de charges, soit "honoraires d'administration", "frais de comptabilité" et "cotisations CGI", qu'elles écartent du calcul relatif à la constitution de la réserve pour entretien.

aa. Le premier poste n'est pas une charge intrinsèquement liée à l'exploitation d'un immeuble; ce n'est que si celui-ci est constitué sous la forme d'une société commerciale, disposant d'administrateurs, qu'il en résulte en principe de tels frais. La gérance de l'immeuble étant admise à part dans les frais d'exploitation, le travail des administrateurs d'une société immobilière ne peut être conçu que comme une tâche de gestion de cette dernière. Or, le plan financier arrêté par le Conseil d'Etat au début de la période de contrôle ne vise à garantir au propriétaire un certain revenu, qu'une fois déduites de l'état locatif et de la subvention les dépenses liées à l'exploitation de l'immeuble lui-même, et non celles qui résultent de la forme juridique empruntée par le propriétaire.

bb. Les tâches de comptabilité font partie de celles qu'assume en principe une régie, et il n'y a dès lors pas de raison, là non plus, de les prendre en compte en sus des charges de gérance.

cc. Enfin, les cotisations versées à la Chambre genevoise immobilières ne résultent pas de l'exploitation d'un immeuble, mais sont liées au bon vouloir du propriétaire.

d. Il résulte de ce qui précède que les directives contestées ne violent pas les dispositions de la LGL. Leur caractère schématique, dont la recourante leur fait grief, constitue une base de gestion indispensable au traitement d'un grand volume de travail, l'examen au cas par cas de toutes les particularités de chaque dossier n'étant matériellement pas possible et de surcroît source d'insécurité juridique et d'inégalité de traitement.

Par conséquent, les chiffres retenus par l'intimé pour les comptes de pertes et profits en 1998 et 1999, tels qu'ils sont repris ci-dessus dans la partie en fait (cf. paragr. 3), ne sont pas critiquables.

5. Le raisonnement que tient l'intimé à l'appui de la décision litigieuse se fonde en outre sur le fait que les frais courants se sont situés de manière relativement stable, durant les dernières années, dans une moyenne de l'ordre de CHF 90'000.-. A partir de là, l'intimé reprend pour l'année 2000 le montant des frais effectifs 1999, lesquels comprennent les charges courantes et non courantes, soit un total de CHF 95'000.-. L'intimé estime que la fixation du budget 2000 à CHF 134'039.-, qui laisse une marge de CHF 40'000.- par rapport aux coûts, est donc propre à annuler le solde négatif de la réserve pour entretien, de CHF 40'000.- à fin 1999.

L'intimé n'explique cependant pas de façon convaincante la raison pour laquelle il s'écarte, en ce qui concerne les frais de travaux extraordinaires, du calcul de moyenne qu'il utilise pour l'extrapolation des charges courantes. L'examen des années 1995 à 1999 démontre en effet que le montant moyen des travaux extraordinaires s'est élevé à environ CHF 26'000.- (avec un pic à CHF 51'000.- en 1998), soit un chiffre bien supérieur aux CHF 7'030.- de la seule année 1999. L'argumentation de l'intimé relative aux maxima annuels admissibles pour l'entretien des logements est à cet égard sans pertinence, car il n'est en l'occurrence pas uniquement question des travaux d'entretien dont le coût dépasserait la norme, mais également des travaux en soi non courants. L'intimé affirme également que l'importance des travaux extraordinaires avant l'année 1999 implique une diminution de ce poste pour les années suivantes, comme le démontrerait leur montant modeste en 1999. Ce point de vue est erroné, car il est a priori impossible de dire que les travaux effectués entre 1995 et 1998 permettront à la recourante d'échapper à la nécessité de réaliser d'autres travaux extraordinaires et coûteux dans

l'avenir immédiat. La seule manière d'avoir une idée plus précise de ce qui attend le propriétaire à ce sujet est d'une part de lui demander quels travaux sont éventuellement prévus, et d'autre part d'analyser la nature et l'importance des travaux réalisés durant les années précédentes. Il est cependant entendu que l'intimé n'est pas tenu de prendre en compte des réalisations qui n'apparaissent pas justifiées.

Vu la différence d'appréciation concernant les charges courantes et non courantes, la méthode employée pour prendre la décision litigieuse souffre d'un manque de cohérence ou de précision, d'où découle un abus du pouvoir d'appréciation de l'intimé. En effet, si les résultats des années passées doivent servir de base pour l'établissement du budget des années futures, il faut alors qu'ils soient tous traités de façon semblable. Si l'on cherche au contraire à établir des distinctions, par exemple quant à l'irrégularité significative de certaines charges, il faut alors effectuer une analyse plus détaillées de ces dépenses. La comparaison des comptes de pertes et profits successifs ne peut suffire, car ces documents ne donnent aucune explication sur les dépenses.

En regard des années précédentes, le montant modeste des travaux extraordinaires en 1999 apparaît insolite. L'idée de l'intimé selon laquelle l'établissement d'un budget d'environ CHF 134'000 pour l'année 2000 dégagerait un disponible de CHF 40'000.- à verser à la réserve pour entretien se heurte dès lors à la comparaison avec les années 1995 à 1998, où le budget n'a au mieux permis de dégager qu'un peu moins de CHF 7'000.-, mais où le plus souvent le solde négatif de la réserve s'est creusé. A cela s'ajoute le fait que le taux des intérêts hypothécaires a augmenté au début de l'année 2000, réduisant d'autant la possibilité de diminuer le déficit de la réserve, ou, à l'opposé, la possibilité d'obtenir le rendement prévu par l'arrêté du Conseil d'Etat du 23 juillet 1986. L'augmentation du taux des intérêts hypothécaires n'est sans incidence sur l'état locatif que si l'on peut prévoir parallèlement une diminution des charges (art. 42 al. 1 LGL).

En l'état du dossier, le tribunal de céans n'est pas en mesure de corriger lui-même la décision litigieuse. La cause sera par conséquent retournée à l'intimé afin qu'il fixe à nouveau le budget et l'état locatif de l'année 2000, en fondant son évaluation des travaux extraordinaires sur des éléments d'analyse plus

précis que les comptes de pertes et profits.

6. Le recours sera partiellement admis et la décision litigieuse annulée.

Vu l'issue du litige, il ne sera pas perçu d'émolument.

Une indemnité de CHF 2'000.- sera allouée à la recourante à charge de l'Etat.

PAR CES MOTIFS
le Tribunal administratif
à la forme :

déclare recevable le recours interjeté le 17 novembre 2000 par la S.I. Rue de la T. 27 contre la décision de l'office cantonal du logement du 17 octobre 2000;

au fond :

l'admet partiellement ;

annule la décision entreprise;

renvoie le dossier à l'intimé pour nouvelle décision au sens des considérants;

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

alloue à la recourante une indemnité de CHF 2'000.- à charge de l'Etat;

communique le présent arrêt à Me Dominique Burger, avocate de la recourante, ainsi qu'à l'office cantonal du logement.

Siégeants : M. Thélin, président, MM. Paychère et Schucani, Mmes Bonnefemme-Hurni, Bovy, juges.

Au nom du Tribunal administratif :

la greffière-juriste : le président :

V. Montani

Ph. Thélin

Copie conforme de cet arrêt a été communiquée aux parties.

Genève, le

la greffière :

Mme M. Mega