

BGer 1C_512/2020 vom 28. Oktober 2021

Bundesgericht, 2021-10-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_512_2020

FR: TF 1C_512/2020 du 28 octobre 2021

IT: TF 1C_512/2020 del 28 ottobre 2021

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure devant l'autorité précédente et est particulièrement touchée par l'arrêt attaqué qui soumet à autorisation les travaux prévus dans ses appartements et lui impose un contrôle des loyers subséquents aux travaux. Elle dispose dès lors de la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral au sens de l' art. 89 al. 1 LTF .

Les autres conditions de recevabilité du recours sont réunies si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Tout d'abord, invoquant les art. 97 LTF , 29 al. 2 Cst. et 53 CPC, la recourante reproche à l'arrêt attaqué de n'avoir pas tenu compte, dans sa partie " faits ", des loyers comparatifs avant et après travaux qu'elle a allégués et produits devant le Tribunal cantonal pour des objets se situant dans le même immeuble (avenue U. _____ nos 9 et 11) que celui de la présente cause. L'autorité précédente aurait également occulté que les derniers loyers appliqués aux deux appartements litigieux se pratiquaient depuis 36 et 43 ans.

Ce grief doit être d'emblée écarté. En effet, même si le Tribunal cantonal n'a pas expressément mentionné ces éléments sous la partie " faits " de son arrêt, il énonce de façon détaillée dans son raisonnement en droit les caractéristiques principales des cinq appartements dont fait état la recourante ainsi que les loyers mensuels avant travaux et ceux autorisés après travaux, qui ont fait l'objet de décisions antérieures rendues par la Division logement (cf. arrêt attaqué consid. 6a). Plus loin, il reprend les termes de la recourante selon lesquels les " précédents locataires occupaient ces appartements depuis 35, respectivement 42 ans " (cf. arrêt entrepris consid. 6b/cc). Il n'y a dès lors pas lieu de compléter l'état de fait dans le sens souhaité par la recourante.

E. 3

La recourante se plaint ensuite de la violation de son droit d'être entendue, sous la forme d'un déni de justice formel (art. 29 al. 2 Cst.). Le Tribunal cantonal n'aurait pas examiné certains moyens soulevés devant lui.

E. 3.1

La recourante se prévaut de son droit à une décision motivée, notamment en lien avec ses griefs de violation des art. 26 et 36 Cst. (cf. infra consid. 4) et ses griefs relatifs au calcul des loyers avant et après travaux des deux appartements litigieux qu'elle critique sous

l'angle de l'arbitraire et de l'inégalité de traitement (cf. infra consid. 5). On constate toutefois qu'elle a été en mesure d'attaquer l'arrêt entrepris en toute connaissance de cause sur ces points. En ce sens, elle confond le défaut de motivation, qui relève du droit d'être entendu, avec le désaccord que la motivation présentée a suscité chez elle (cf. ATF 146 II 335 consid. 5.2; 145 III 324 consid. 6.1). Il n'y a dès lors pas lieu d'entrer davantage en matière sur cette critique.

E. 3.2

Pour le reste, la recourante reproche au Tribunal cantonal de n'avoir pas mentionné les " précédentes appréciations et décisions rendues par l'autorité intimée sur le même immeuble que celui de la présente cause ". Elle se limite à cet égard à renvoyer la Cour de céans à ses écritures produites dans la procédure cantonale ce qui n'est pas admissible (ATF 145 V 141 consid. 5.1; 134 I 303 consid. 1.3). Au demeurant, comme déjà exposé, l'arrêt entrepris fait mention des précédentes décisions de la Division logement rendues en rapport avec les appartements situés dans le même immeuble que celui litigieux, en particulier les loyers avant et après travaux appliqués.

E. 3.3

Par conséquent, pour autant que recevable, le grief de violation de l' art. 29 al. 2 Cst. doit être rejeté.

E. 4.1

Invoquant les art. 5 al. 1 et 2, 9, 26 et 36 Cst., la recourante se prévaut d'une restriction inadmissible et arbitraire à son droit de propriété. Elle conteste l'existence d'une base légale claire et fait valoir une absence d'intérêt public justifiant les restrictions imposées qui seraient en outre disproportionnées.

En l'occurrence, les griefs tirés de la violation de l' art. 5 al. 1 et 2 Cst. , qui consacre les principes de légalité, d'intérêt public et de proportionnalité, et l' art. 9 Cst. , qui interdit l'arbitraire, n'ont pas de portée propre en l'espèce (sous réserve du considérant 5 ci-dessous) par rapport à celui tiré de la violation des art. 26 et 36 Cst. Les critiques de la recourante seront donc examinées sous l'angle de ces dernières dispositions.

E. 4.2

Cela étant, la garantie de la propriété ancrée à l' art. 26 al. 1 Cst. n'est pas absolue. Comme tout droit fondamental, elle peut être restreinte aux conditions fixées à l' art. 36 Cst.

E. 4.3.1

La restriction doit ainsi notamment reposer sur une base légale. Lorsque l'atteinte est grave, outre que la base légale doit être une loi au sens formel, celle-ci doit être claire et précise (arrêt 2C_793/2020 du 8 juillet 2021 consid. 5.1.1, destiné à la publication). L'atteinte au droit de propriété est tenue pour particulièrement grave lorsque la propriété foncière est enlevée de force ou lorsque des interdictions ou des prescriptions positives rendent impossible ou beaucoup plus difficile une utilisation du sol actuelle ou future conforme à sa destination (ATF 140 I 168 consid. 4; 135 III 633 consid. 4.3; 131 I 333 consid. 4.2). Le Tribunal fédéral examine alors librement la légalité de la mesure en question (ATF 130 I 360 consid. 14.2; 126 I 219 consid. 2c et les arrêts cités). Si la restriction n'est pas grave, il se borne à examiner si la juridiction cantonale a interprété de manière arbitraire la norme invoquée comme base légale (cf. ATF 145 II 70 consid. 3.5; 130 I 360 consid. 14.2; 126 I

213 consid. 3a).

E. 4.3.2

En l'espèce, la restriction aux droits fondamentaux de la recourante est prévue dans une base légale au sens formel, l'art. 14 al. 2 de la loi cantonale du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; BLV 840.15). Cette disposition prévoit que le département peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location des logements qui compensent ceux démolis, transformés, rénovés ou affectés à d'autres fins que l'habitation. Sous l'empire de la loi cantonale du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR), qui a été remplacée par la LPPPL le 1er janvier 2018, le Tribunal fédéral avait jugé qu'un contrôle des loyers imposé par l'autorité compétente sur une durée de " cinq ans, soit - à l'échelle d'un investissement immobilier - sur du très court terme ", ne constituait pas une atteinte grave au droit de propriété de la partie recourante; il a en outre considéré que compte tenu du caractère hautement technique du calcul du loyer, il était admissible que seul le principe d'un contrôle limité dans le temps soit arrêté dans la loi au sens formel, les modalités de fixation n'étant adoptées qu'en la forme de directives rendues accessibles à la propriétaire; il est parvenu à la conclusion que la mesure de contrôle des loyers reposait sur une base légale suffisante (arrêt 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 4.1.2; cf. également ATF 146 I 70 consid. 6.2.2; arrêt 1P.705/2000 du 24 septembre 2001 consid. 3b, in RDAF 2002 I p. 49).

La situation actuelle n'étant en l'espèce pas radicalement différente de celle qui prévalait sous l'empire de la LDTR, on peut appliquer ce même raisonnement dans le cas présent. Le principe même de la restriction litigieuse et sa durée sont en l'occurrence prévus dans une base légale formelle, l'art. 14 al. 2 LPPPL, bien que la méthode de calcul, dite de la " valeur objective ", se trouve effectivement dans un règlement, en l'occurrence l'art. 18 al. 2 du règlement d'application du 25 octobre 2017 de la LPPPL (RLPPPL; BLV 840.15.1). Or, la technicité du calcul du loyer étant difficilement compatible avec sa formulation dans une base légale formelle, il est admissible, au vu de la jurisprudence précitée, d'en arrêter les modalités dans un règlement d'application, respectivement que les détails du calcul résultent de la ou des directives y relatives.

Le Tribunal cantonal n'est ainsi nullement tombé dans l'arbitraire en considérant que l'art. 18 al. 2 RLPPPL constituait une base légale suffisante pour opérer un contrôle des loyers calculé selon la méthode dite de la valeur objective.

E. 4.4.1

Toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui (art. 36 al. 2 Cst.).

E. 4.4.2

La LPPPL a notamment pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (Titre II de la loi " Préservation du parc locatif ") (art. 1 let. a). Les mesures prévues aux art. 10 ss LPPPL tendent, de manière générale, à développer cette offre de logements et à satisfaire le besoin de la population d'une offre suffisante de tels logements. Cela répond à un intérêt public digne de protection (cf. ATF 146 I 70 consid. 5.2.3 et 5.3; 137 I 135 consid. 2.5.2; 101 Ia

502 consid. 2d; arrêts 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 4.2.2; 1C_428/2017 du 1er mars 2018 consid. 2.1).

E. 4.4.3

En l'occurrence, la recourante ne remet pas réellement en doute que l'offre de logements correspondant aux besoins de la population soit restreinte en ville de Vevey; elle ne conteste pas non plus - ou en tout cas pas de manière suffisamment claire et précise - l'existence d'un intérêt public à la préservation d'un parc locatif répondant aux besoins de la population, qui est en l'espèce manifeste et reconnu par la jurisprudence fédérale. La recourante fait uniquement valoir que les loyers après travaux qu'elle a requis pour les appartements dont elle est propriétaire correspondaient déjà aux besoins de la population, respectivement qu'ils étaient en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population. Elle en déduit que les autorités précédentes auraient procédé à une interprétation arbitraire de la LPPPL, qui n'imposerait pas une " intervention systématique de l'Etat ", respectivement fait valoir que la solution adoptée dans la décision attaquée irait au-delà du but d'intérêt public poursuivi. Ce faisant, la recourante se plaint en réalité du caractère disproportionné des mesures en cause (cf. infra consid. 4.5).

E. 4.5.1

Le principe de la proportionnalité exige que les mesures mises en oeuvre soient propres à atteindre le but visé (règle de l'aptitude) et que celui-ci ne puisse être atteint par une mesure moins contraignante (règle de la nécessité); il doit en outre y avoir un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts) (ATF 146 I 157 consid. 5.4; 141 I 20 consid. 6.2.1; 140 I 168 consid. 4.2.1).

E. 4.5.2

S'agissant plus particulièrement du montant des loyers fixés après travaux sous l'empire de la LDTR, la jurisprudence vaudoise a précisé selon diverses formulations qu'il devait permettre économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux (arrêts 1P.705/2000 du 24 septembre 2001 consid. 2d; 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 3.1), respectivement que la fixation des loyers après travaux sur la base d'un état locatif objectif corrigé ne vidait en principe pas la garantie de la propriété privée de sa substance, pour autant qu'elle assure au propriétaire un rendement suffisant des fonds propres investis dans l'acquisition et la rénovation des immeubles (arrêts précités 1P.705/2000 consid. 3b; 1C_110/2017 consid. 3.1).

E. 4.5.3

En l'occurrence, la recourante se contente de soutenir que les mesures prises par la Division logement iraient au-delà de ce qui est nécessaire pour maintenir des loyers conformes aux besoins de la population, dès lors que les loyers après travaux qu'elle a initialement demandés répondaient déjà aux objectifs de la LPPPL. La recourante se fonde sur des loyers comparatifs admis pour d'autres logements. Or, pour les raisons évoquées plus loin (cf. infra consid. 5), ceux-ci ne sont en l'espèce pas pertinents. Au demeurant, en demandant une répercussion de 100 % des travaux sur les loyers, qui seraient ainsi multipliés par deux par rapport aux montants initialement appliqués, la recourante allègue en réalité qu'elle ne peut obtenir un rendement maximal sur ses fonds propres investis. Ce faisant, elle fait totalement abstraction de la logique et des objectifs de la LPPPL. Dès lors que les appartements et les travaux litigieux tombent dans le champ d'application de cette loi, ce que la recourante ne

remet pas en cause, une mesure de contrôle des revenus locatifs était nécessaire pour atteindre cet objectif (cf. arrêt 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 4.3.2 au sujet de la LDTR, qui demeure valable depuis l'entrée en vigueur de la LPPPL, dans la mesure où ces deux lois poursuivent des buts similaires [cf. arrêt 1C_686/2020 du 12 mai 2021 consid. 2.2.2]).

En outre, on peut relever, avec l'autorité précédente, que les mesures prises sont limitées dans le temps et que les loyers après travaux fixés par la Division logement permettent à la propriétaire de tirer, par rapport aux investissements consentis pour les travaux soumis à autorisation, des rendements annuels de 3,28% pour l'appartement ex-B. _____ et de 6,37% pour l'appartement ex-C. _____ (cf. arrêt entrepris p. 11), chiffres que la recourante ne critique pas. A l'inverse, la réglementation instaurant un contrôle de loyer constitue un intérêt public qualifié d'important par la jurisprudence constante (cf. supra consid. 4.4.2; cf. également ATF 128 I 206 consid. 5.2.4; arrêt 1C_428/2017 du 1er mars 2018 consid. 2.1).

Au vu de ces circonstances, on ne saurait reprocher au Tribunal cantonal d'avoir considéré que la durée du contrôle des loyers ainsi que leurs montants fixés après travaux par la Division logement étaient conformes au principe de la proportionnalité.

E. 5

La recourante fait ensuite valoir que le calcul selon la méthode de la valeur objective des loyers admissibles serait arbitraire et conduirait à des résultats choquants, en violation du principe de l'égalité de traitement: les loyers fixés seraient en l'espèce beaucoup trop bas par rapport à d'autres logements, respectivement constitutifs de " rentes de situation ". L'arrêt attaqué relèverait en outre d'un abus du pouvoir d'appréciation.

E. 5.1

Le Tribunal fédéral ne revoit l'interprétation et l'application du droit cantonal que sous l'angle de l'arbitraire. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Le Tribunal fédéral n'a pas à déterminer quelle est l'interprétation correcte que l'autorité cantonale aurait dû donner des dispositions applicables; il doit uniquement examiner si l'interprétation qui a été faite est défendable. Par conséquent, si celle-ci ne se révèle pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation cantonale en cause, elle sera confirmée, même si une autre solution paraît également concevable, voire préférable. De plus, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 144 I 170 consid. 7.3). Dans ce contexte, la partie recourante est soumise aux exigences accrues de motivation de l' art. 106 al. 2 LTF .

E. 5.2

Selon la jurisprudence, une décision viole le principe de l'égalité de traitement consacré à l' art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ou qu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. L'inégalité de traitement apparaît ainsi comme une forme

particulière d'arbitraire, consistant à traiter de manière inégale ce qui devrait l'être de manière semblable ou inversement (ATF 141 I 153 consid. 5.1; 140 I 77 consid. 5.1; arrêt 1C_107/2021 du 6 juillet 2021 consid. 3.1).

E. 5.3

Il y a en outre abus du pouvoir d'appréciation lorsque l'autorité se fonde sur des considérations qui manquent de pertinence et sont étrangères au but visé par les dispositions légales applicables, ou lorsqu'elle viole des principes généraux du droit tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'inégalité de traitement, le principe de la bonne foi et le principe de la proportionnalité (ATF 140 I 257 consid. 6.3.1; 137 V 71 consid. 5.1).

E. 5.4

L'utilisation de la méthode dite de la valeur objective résulte de l'art. 18 al. 2 RLPPPL. La teneur de cette disposition est la suivante:

" 1 Les travaux d'assainissement énergétique ou favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables (apport de matériaux d'isolation, pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques, remplacement d'une énergie fossile par une énergie renouvelable par exemple) sont répercutés à 100%, au taux technique appliqué par le département.

2 Le solde des travaux est répercuté selon un pourcentage résultant de l'application de la méthode de la valeur objective. Cette méthode tient compte notamment de la valeur à neuf assurance incendie de l'immeuble, de sa situation, de son environnement et de sa vétusté. Elle tient compte aussi du niveau de l'état locatif pratiqué avant travaux.

3 Le département peut limiter la répercussion des coûts de l'opération sur le revenu locatif net de l'immeuble (sans les frais accessoires de chauffage et d'eau chaude, ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets). Ce sera le cas, notamment, lorsqu'un immeuble aura été acquis à un prix manifestement surfait ou que les loyers avant travaux sont excessifs en regard de la valeur objective de l'immeuble. "

Selon l'arrêt entrepris, cette méthode de calcul est pratiquée de longue date par la Division logement et a été confirmée par la CDAP sous l'empire de la LDTR (cf. arrêt entrepris p. 13). Se référant à plusieurs arrêts rendus en application de cette dernière loi, le Tribunal cantonal précise que cette méthode vise à déterminer, en cas de travaux mixtes comme en l'espèce, la part des travaux correspondant à une rénovation, qui peut seule être mise à la charge des locataires, à l'exclusion de la part des travaux correspondant à l'entretien (cf. arrêt attaqué p. 16).

En l'espèce, la Division logement a jugé qu'il ne se justifiait pas de s'écarter du dernier loyer demandé de 608 fr. au locataire de l'appartement ex-B. _____, dès lors qu'il ne s'écartait que de 10 % du loyer objectif de 672 fr. calculé par ses soins. Au contraire, la différence importante - 23% - entre le dernier loyer pratiqué dans l'appartement ex-C. _____ de 962 fr. par mois et le loyer objectif mensuel de 1'188 fr. justifiait de tenir compte de ce dernier dans ses calculs. Le Tribunal cantonal a considéré que cette appréciation ne procédait pas d'un abus du pouvoir d'appréciation de la part de la Division Logement.

E. 5.5.1

La recourante se plaint de ce que le prix du terrain aurait été sous-évalué dans le calcul effectué et critique la prise en compte, dans ce calcul, des derniers loyers pratiqués pour les appartements litigieux. Elle se plaint à cet égard d'une inégalité de traitement par rapport à

cinq autres logements, dont elle est propriétaire, se trouvant dans le même immeuble que les appartements litigieux, bénéficiant du même entretien, et pour lesquels des travaux de rénovation ont été autorisés avec des revenus locatifs supérieurs.

E. 5.5.2

S'agissant du prix du terrain prétendument sous-évalué, la recourante se contente d'affirmer que les autorités précédentes auraient à tort pris en compte la valeur du terrain à l'époque de la construction et du financement de l'immeuble il y a plus de 60 ans. Cette constatation ne ressort toutefois pas de l'arrêt entrepris qui mentionne que le prix du terrain a été pris en considération dans le calcul de la valeur objective à hauteur de 25%, selon une pratique constante de la Division logement (cf. arrêt entrepris p. 18). En tout état, même si tel était le cas, cela ne suffirait pas, au vu de ce qui suit, à faire apparaître la solution retenue par la cour cantonale comme contraire au droit fédéral. Du moins, la recourante ne le démontre pas.

La recourante soutient ensuite que les derniers loyers payés par les précédents locataires ainsi que les loyers objectifs retenus seraient trop bas par rapport à la valeur des appartements visés et à la situation du marché, ce qu'il lui appartient toutefois de démontrer. Or, cette dernière se contente de l'affirmer en se fondant sur cinq autres appartements, dont la description diffère toutefois de ceux objets de la présente procédure, ce qui n'est pas suffisant. En effet, il résulte, certes, de l'arrêt entrepris que cinq décisions similaires à celles objets de la présente procédure ont été rendues entre 2016 et 2018. Or, la distinction entre les situations énoncées par la recourante s'explique tout d'abord par la description faite par la Division logement des deux appartements litigieux, présentés comme étant vétustes (cf. arrêt attaqué p. 13) et ayant été occupés par les précédents locataires depuis 35, respectivement 42 ans. Il ne ressort pas de l'arrêt entrepris et la recourante n'allègue pas que tel était également le cas en ce qui concerne les cinq autres appartements. Ces éléments peuvent ainsi expliquer les disparités dans les montants des derniers loyers pratiqués, respectivement des loyers fixés avant travaux. Les situations comparées n'étant pas semblables, on ne saurait dès lors reprocher aux autorités précédentes de ne pas les avoir traitées de manière similaire.

De plus, ainsi qu'on l'a vu, la Division logement a pris en considération, pour fixer la valeur objective avant travaux, notamment de la vétusté de l'immeuble et du niveau de l'état locatif pratiqué avant travaux, comme l'impose l'art. 18 al. 2 RLPPPL. Le Tribunal cantonal pouvait ainsi retenir, sans arbitraire et sans violation du principe de l'égalité de traitement, que le calcul avant travaux effectué par la Division logement, qui tient compte de ces éléments, ne procédait pas d'un abus de son pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en la matière.

E. 5.6.1

La recourante critique enfin le calcul du loyer admissible après travaux, en particulier la prise en compte d'une réserve théorique affectée à l'entretien. Elle fait encore une fois valoir que ce calcul aboutirait à une inégalité de traitement avec les cinq autres appartements dont elle est propriétaire et qui ont fait l'objet d'autorisations de rénovation précédentes. Elle soutient enfin que le taux d'intérêt hypothécaire de référence majoré des frais de gestion, fixé à 3,5%, ne tiendrait pas compte de l'évolution antérieure des taux hypothécaires.

E. 5.6.2

L'arrêt attaqué, qui se réfère à sa jurisprudence rendue sous l'empire de la LDTR, indique que, pour fixer les loyers admissibles après travaux, la Division logement détermine d'abord le pourcentage admissible du coût des travaux pouvant être répercuté sur les locataires; pour calculer ce pourcentage, elle considère que le 30% du loyer objectif correspond à une part d'entretien, alors que le 70% permet au propriétaire de rentabiliser ses frais financiers et peut être répercuté sur les loyers; ainsi, la part du loyer effectif dépassant le 70% du loyer objectif est celle qui peut effectivement être affectée à l'entretien de l'immeuble et ne peut être répercutée sur les loyers; la Division logement déduit ensuite cette part du 100% des travaux pour arrêter le pourcentage du montant total des travaux pouvant être répercuté sur les loyers, puis elle fixe le loyer admissible après travaux en ajoutant au loyer effectif le rendement admissible des travaux, renté au taux de référence des loyers; les travaux réellement à plus-value (création d'un élément qui n'existait pas) ou qui s'inscrivent dans une perspective de développement durable ou d'économies d'énergie (cf. art. 18 al. 1 RPPPL) sont rentabilisés à 100%, toujours au taux de référence des loyers.

E. 5.6.3

S'agissant de la prise en compte du taux de référence de l'intérêt hypothécaire de 1,5% (majoré de 2% pour tenir compte des charges et des frais de gestion), la recourante se limite à affirmer qu'il n'aurait aucune signification dès lors que les taux n'auraient cessé de varier et qu'il ne tiendrait pas compte de l'impossibilité pour elle de constituer des réserves pour les frais d'entretien ni de l'amortissement, sans toutefois indiquer quel taux hypothécaire devrait être appliqué en l'espèce. Elle se réfère, dans ses observations, à l'ATF 147 III 14 en relation avec les règles de calcul du rendement maximum au sens de l'art. 269 CO. Cette comparaison ne lui est d'aucune aide. Les principes applicables en matière de contrôle des loyers selon le droit public et de fixation des loyers selon le droit privé sont différents et ne prennent pas en compte les mêmes intérêts (cf. arrêt 1C_471/2018 du 7 novembre 2019 consid. 2.2, in SJ 2020 I 109). Si, en règle générale, les loyers fixés par l'autorité publique ne doivent pas dépasser trop largement les loyers déterminés au terme d'un calcul de rendement selon l'art. 269 CO pour le marché libre (cf. arrêt précité, consid. 2.3), l'inverse ne s'applique pas. C'est au contraire l'essence des loyers contrôlés que d'être moins chers que les loyers libres.

Quant à la réserve d'entretien qu'elle n'aurait pas pu constituer, la recourante se borne à dire qu'elle serait inexistante compte tenu du montant " extrêmement bas " des derniers loyers appliqués. Il est douteux que le grief réponde aux exigences de motivation de l'art. 106 al. 2 LTF. En tout état, cette méthode qui consiste à tenir compte d'une part d'entretien, même théorique, n'apparaît pas arbitraire. Elle se conforme en effet aux objectifs de la LPPPL, soit éviter que la totalité des coûts des travaux ne soit répercutée sur les loyers après travaux, respectivement éviter d'entraîner des hausses de loyers susceptibles de faire sortir les logements concernés des objets répondant aux besoins prépondérants de la population.

Pour le reste, et dès lors que l'analyse technique de la Division logement était fondée sur les derniers loyers appliqués pour les logements litigieux, il en est logiquement résulté, comme l'explique le Tribunal cantonal, un écart avec les loyers après travaux admis pour les cinq logements situés dans le même immeuble.

En tout état de cause, et quoi qu'en dise la recourante, le calcul opéré par la Division logement, confirmé par le Tribunal cantonal, n'apparaît pas arbitraire dans son résultat. Ainsi que l'a relevé cette dernière autorité, outre que les hausses de loyers autorisées par

rapport aux loyers avant travaux représentent 24% pour l'appartement ex-B. _____ et 44% pour le logement ex-C. _____, les investissements effectués par la recourante engendrent des rendements annuels respectivement de 3,28% et 6,37%.

E. 5.7

La recourante reproche enfin au Tribunal cantonal de ne pas avoir appliqué par analogie l'art. 28 RLPPPL. Elle allègue que les loyers après travaux initialement demandés respecteraient les limites fixées dans cette dernière disposition pour un logement à loyer abordable. Sur ce point, le Tribunal cantonal a en substance relevé que cette disposition faisait suite à l'adoption du Titre III de la LPPPL ayant pour objet la promotion du parc locatif et qu'elle s'appliquait uniquement aux logements d'utilité publique dans le cadre de nouvelles constructions; ainsi, les limites de loyers retenues à l'art. 28 al. 2 RLPPPL (et non 18 al. 2 RLPPPL comme l'indique par erreur l'arrêt entrepris) incluaient des valeurs de terrain contemporaines et actuelles, réputées supérieures à celles prévalant lors de la construction et du financement initial de l'immeuble de la recourante en 1961. Le Tribunal cantonal en a conclu que la comparaison à laquelle se livrait la recourante n'était guère pertinente, interprétation qui ne saurait être qualifiée d'arbitraire, étant encore précisé que la disposition en cause fixe des limites

maximales à ne pas dépasser.

E. 5.8

Cela étant, les loyers majorés tels que retenus dans les décisions du 18 février 2019 de la Division logement, confirmés par le Tribunal cantonal, ne sont ni arbitraires ni d'une autre manière contraires au droit.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté, aux frais de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.