

# **VD\_OMNI AC.2010.0214 vom 3. Mai 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-05-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0214](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0214)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0214 du 3 mai 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0214 del 3 maggio 2011

## **Regeste**

GHARIBI/Municipalité de Montreux, Société anonyme Hotelière Montreux, Service de l'économie, du logement et du tourisme, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | La décision municipale autorisant la transformation d'un immeuble dont la valeur architecturale extérieure est indéniable doit être réformée en ce sens qu'elle doit contenir une condition garantissant le respect des exigences posées par le Service Immeubles, Patrimoine et Logistique en matière de modification d'une façade secondaire comportant la création de vérandas.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

En tant que voisins directs s'étant opposés au projet litigieux lors de la mise à l'enquête publique, les recourants remplissent les conditions posées par l'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) à la qualité pour recourir. Partant, le recours est recevable.

### **E. 2**

Pour les recourants, le changement d'affectation du bâtiment concerné aurait dû être refusé car il ne se justifie ni par des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, ni par des circonstances impératives exceptionnelles. a) Dans les communes où sévit la pénurie de logements, la démolition, la transformation, ainsi que la rénovation, totales ou partielles de maisons d'habitations sont soumises à une autorisation du Département de l'économie (art. 1 al. 1 a.i. LDTR), à moins qu'il ne s'agisse d'entretien courant (art. 1 al. 2 i.f. LDTR). En règle générale, l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3 LDTR). L'autorisation est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général et peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1 LDTR). L'octroi de l'autorisation peut être soumis à certaines conditions, notamment à un contrôle des loyers afin d'éviter les augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 2 et 3 LDTR). Le règlement d'application du 6 mai 1988 (RLDTR; RSV 840.15.1) précise que la loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton (art. 3 al. 1), mais que seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population, peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie (art. 4 RLDTR). Cette réglementation répond à un but d'intérêt public (conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles) et elle est compatible avec la garantie de propriété, ainsi que le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'en juger à propos du décret du 5 décembre 1962 concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation et

d'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, auquel la LDTR a succédé (ATF 89 I 178; 101 Ia 502; voir aussi pour une réglementation analogue, ATF 113 Ia 132 et 119 Ia 355). La LDTR a ainsi pour but de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (cf. en dernier lieu arrêt AC.2006.0213 du 13 mars 2008). Le moyen d'y parvenir est l'interdiction de principe de démolir, de transformer ou de changer d'affectation (art. 3 LDTR). L'art. 4 LDTR ne doit pas nécessairement être appliqué au pied de la lettre lorsqu'il exige que la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent "indispensables". L'autorisation doit être en principe accordée lorsque le projet permet de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (arrêts AC.2006.0213, précité, consid. 11a; FO.2004.0004 du 24 juin 2005, consid. 4b; ATF 1P.521/2003 du 10 novembre 2003, consid. 2.2). Lorsque les loyers des logements en question sont très bas avant les travaux, l'augmentation de ceux-ci, résultant de travaux nécessaires, peut être admise même lorsqu'elle est importante; la LDTR n'a en effet pas pour but de maintenir indéfiniment des loyers très modestes, en conférant aux locataires de logements anciens ou vétustes une sorte de rente de situation (arrêt FO.2004.0004, précité, consid. 4b). Ainsi que le rappelle l'arrêt de la Cour de céans du 13 mars 2008 dans la cause AC.2006.0213, les travaux préparatoires fournissent peu d'indications sur les motifs d'intérêt général dont on envisageait qu'ils puissent justifier une exception à l'interdiction de principe de démolir, de transformer ou de changer d'affectation. L'exposé des motifs accompagnant le projet de décret du 5 décembre 1962 mentionne l'hypothèse de l'immeuble détruit pour céder la place à une construction permettant de loger un plus grand nombre de personnes, si le caractère social de l'opération est déterminant (BGC automne 1962, p. 718); il indique également qu'une exception ne devrait pas être consentie "en faveur d'opérations ayant un caractère spéculatif ou effectuées pour échapper au contrôle ou à la surveillance des prix" (ibid). Bien que des propositions formelles d'amendement dans ce sens aient été rejetées, la nécessité du caractère social d'une construction nouvelle pour justifier une démolition a été confirmée lors des débats parlementaires (BGC, automne 1962, pp. 738 à 741). La pratique a confirmé que, très souvent, l'autorisation de démolir ou de transformer était accordée lorsque le projet permettait de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (v. BGC automne 1973 pp. 228/229). En définitive, l'autorité cantonale doit tenir compte du niveau des loyers avant et après transformation mais aussi de l'importance des travaux envisagés, de l'équipement et du confort des appartements transformés (FO.2006.0016 du 30 octobre 2009; ATF du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 254 consid. 2b). Elle est ainsi amenée à définir les travaux admissibles et nécessaires pour assurer la réalisation du but d'intérêt public recherché par le législateur cantonal, à savoir le maintien de logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles (ATF 89 I 182, voir également ATF 101 Ia 507). En pratique, la jurisprudence considère qu'une transformation, une démolition ou une rénovation ne peut être justifiée que par une nécessité impérieuse de restaurer le bâtiment et l'impossibilité de réaliser cette opération à un coût permettant de conserver les appartements concernés dans une catégorie de prix répondant aux besoins de la population (arrêt AC.2006.0213 du 13 mars 2006 précité). b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les logements du bâtiment litigieux entrent dans une catégorie où sévit la pénurie. L'autorité cantonale a néanmoins délivré l'autorisation requise, considérant que la vétusté de

l'immeuble commandait une intervention technique et financière d'envergure permettant d'entrer en matière sur la requête de changement d'affectation du bâtiment. Dans la pesée des intérêts en présence, l'autorité cantonale a tenu compte du fait que les loyers après travaux seraient portés à un niveau de prix tel qu'il ne serait pas possible de maintenir les logements dans une catégorie de prix analogue à celle qui était la leur jusqu'alors. Elle a également considéré tant les intérêts privés de la société propriétaire à vocation hôtelière à réaliser des chambres d'hôtel dans un immeuble acquis récemment que l'intérêt, somme toute général, à étoffer l'offre hôtelière montreuusienne dans des locaux situés à proximité immédiate d'un hôtel déjà existant, concluant que ces intérêts justifiaient la transformation de l'immeuble litigieux. Les recourants objectent que le caractère indispensable du changement fait défaut et qu'aucune circonstance ne commande impérativement le changement d'affectation : ni des motifs de sécurité et de salubrité, ni encore d'hypothétiques circonstances exceptionnelles. Le fait que le projet permette d'étoffer l'offre touristique et que le bâtiment concerné se prête bien à une telle affectation – par ailleurs conforme au but commercial poursuivi par la société propriétaire – ne sauraient constituer un motif d'intérêt général permettant de déroger au régime légal. Par ailleurs, les loyers après travaux seraient maintenus à un prix qui ne saurait être considéré comme abusif s'agissant de logements situés dans un bâtiment historique, en plein centre-ville et à proximité immédiate du lac. Partant, le changement d'affectation aurait dû être refusé. Pour ses parties intérieures, le bâtiment litigieux est dans un état de vétusté avancé, ainsi que le tribunal a pu s'en convaincre lors de l'inspection locale. Au contraire des façades ouvragées de l'immeuble, qui sont en relativement bon état, les parties intérieures communes sont ternies, l'ascenseur n'est plus aux normes, une buanderie manque. Dans les appartements, les salles d'eau sont anciennes et les appareils usés, les cuisines sont également vétustes. Les installations électriques ne sont plus aux normes, le mode de chauffage hybride, les fenêtres ne sont plus étanches, les sols en mauvais état, les plafonds et murs très défraîchis. Dans ces conditions, il n'est guère contestable qu'un tel degré de vétusté nécessite des travaux intérieurs de grande envergure, dans le respect du standing constructif initial d'un bâtiment qui présente, à l'extérieur, des qualités architecturales indéniables. Enfin, l'actuelle société propriétaire ne saurait être tenue pour responsable de l'état actuel d'un bâtiment qu'elle n'a acquis que récemment. Le SELT a effectué une expertise technique de l'immeuble concerné sur la base de la méthode MERIP ("Méthode de diagnostic sommaire d'évaluation des dégradations et estimation du coût de remise en état des immeubles"). Cette expertise, réalisée selon la méthode usuelle, n'est nullement remise en question. Elle aboutit à la conclusion que les seuls travaux nécessaires à la rénovation de l'immeuble peuvent être estimés à 2'897'000 fr. pour la partie logement. Ensuite, le SELT a procédé à une estimation des loyers admissibles qui découleraient de la rentabilisation des travaux sur l'état locatif de l'immeuble selon la méthode dite de la valeur objective, validée par la jurisprudence et dont les résultats ne sont pas contestés. Selon cette analyse, la répercussion des travaux sur l'état locatif initial du bâtiment admis à hauteur de 107'808 fr. par an à concurrence de 77,97 % aboutit à des loyers théoriques minimums en cas de rénovation de l'ordre de 271 fr. par m<sup>2</sup> l'an, soit 1'635 fr. pour des petits 4 pièces – qui selon leur surface correspondent plutôt à des 3 pièces - et 2'044 fr. pour des petits 5 pièces – qui selon leur surface correspondent plutôt à des 4 pièces. En tout état de cause, les appartements ne pourraient pas être maintenus dans une catégorie de prix analogue aux derniers loyers mensuels nets pratiqués, compris entre 530 fr. et 1'300 fr. Pour déterminer ensuite que les nouveaux loyers se situent au-delà de la limite des loyers répondant à un besoin de la population, le SELT s'est référé, en l'absence

de statistiques concernant la Commune de Montreux, à des statistiques établies pour Lausanne en juin 2010 par le Service du logement et des gérances de la ville. Il résulte du tableau intitulé "Vacance des logements à louer-vendre selon la taille et les loyers à Lausanne" versé au dossier, que les loyers, suivant le nombre de pièces, sont catégorisés en "logements à loyers abordables (1)", ce par quoi on entend des "loyers correspondant aux revenus de la majorité de la population", en "logements à loyers intermédiaires (2)", ce par quoi on entend des "loyers situés entre ceux correspondant aux revenus de la majorité des ménages lausannois et le prix estimé des loyers de logements ordinaires, rénovés ou neufs" et en "logements à loyers supérieurs (3)", ce qui équivaut à des loyers supérieurs aux prix de logements ordinaires et neufs. Selon ce tableau, la Commune de Lausanne considère que la limite inférieure des loyers mensuels nets des "logements à loyers supérieurs" se situe à 1'600 fr. pour des 3 pièces et à 2'000 fr. pour des 4 pièces. Ensuite, toujours à titre statistique, le SELT relève que, pour la période 2008-2010, le prix moyen au m<sup>2</sup> des quinze dossiers de la Commune de Montreux qui ont fait l'objet d'autorisations conditionnelles assorties d'une mesure de contrôle des loyers après travaux en vertu de l'art.

#### **E. 4**

A l'audience, les recourants ont expressément renoncé à l'argumentation concernant la limite des constructions développée dans le recours. Il n'y a donc pas lieu de trancher la question.

#### **E. 5**

Les recourants redoutent les désagréments supplémentaires que la transformation en chambres d'hôtel entraînerait quant au trafic dans le quartier. On ignore si les recourants considèrent à cet égard que la parcelle serait insuffisamment équipée (art. 19 LAT) parce qu'elle ne disposerait pas d'un accès suffisant (ce qui serait particulièrement téméraire) ou s'ils entendent invoquer une violation du droit de la protection de l'environnement. Peu importe car de toute manière, l'argument n'est pas fondé : on ne se trouve pas en présence d'une construction nouvelle mais de la transformation d'un bâtiment préexistant qui comportait déjà dix logements. On se trouve également en plein centre ville, non loin de deux parkings couverts publics dont l'utilisation ne subira pas de modification. Enfin, à son embranchement sur la rue du Théâtre, la signalisation indique que la circulation est interdite 50 m plus loin sur la rue du Quai soit au débouché sur le quai, sauf pour les taxis et les livreurs, ce qui limite déjà le trafic. Quant aux places de parc, la présence de deux parkings publics à proximité constitue une offre permettant d'absorber l'exploitation de 31 chambres d'hôtel supplémentaires.

#### **E. 6**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission très partielle du recours. Le recours étant dans sa majeure partie rejeté, il se justifie de mettre les frais et dépens à la charge des recourants. Les dépens en faveur de l'autorité municipale seront très légèrement réduits pour tenir compte du fait que la décision municipale est en partie réformée. Les dépens en faveur de la constructrice seront également réduits car celle-ci n'a pratiquement pas participé à la procédure.