

VD_OMNI AC.2011.0273 vom 17. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0273

FR: VD_OMNI AC.2011.0273 du 17 octobre 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0273 del 17 ottobre 2012

Regeste

KALBGUSS TAGLIAFERRO, TAGLIAFERRO, DELLA CROCCE, DE MONTILLE, FAUCHERRE, PICTET, URECH, ROCHE CALAME, CALAME, ANDERFUHREN, FIVAZ-ARBANE/Municipalité de Lausanne, SWISS LIFE AG, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Unité logement | Selon la jurisprudence, en matière d'autorisation, le droit déterminant est le droit en vigueur au moment où l'autorité de première instance statue. En l'espèce, lorsque la municipalité a délivré le permis de construire (complémentaire), l'art. 103a LATC était déjà en vigueur, de sorte que la constructrice devait se conformer aux exigences de cette disposition. Seules des circonstances particulières permettraient de déroger à ce principe. Elles ne sont toutefois pas réunies. En particulier, la détection de l'amiante et l'assainissement y relatif selon l'art. 103a LATC répondent à un intérêt capital de santé publique, au point qu'il importe que cette disposition déploie ses effets le plus rapidement possible. Recours des opposants partiellement admis sur ce point et permis de construire annulé (c. 9).

Erwägungen

E. 1

a) Selon l'art. 75 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. b) Selon la jurisprudence, les locataires ont la qualité pour recourir contre une autorisation d'effectuer des travaux délivrée aux propriétaires en application de la LDTR lorsqu'ils peuvent se prévaloir d'un intérêt de fait (AC.2011.0263 du 24 mai 2012 consid. 1b; FO.2004.0004 du 24 juin 2005 consid. 1; AC.2000.0082 du 13 décembre 2000 consid. 1b et c et les arrêts cités). En l'espèce, les recourants sont tous locataires de l'immeuble et les transformations envisagées les touchent particulièrement puisqu'elles sont prévues à l'extérieur et à l'intérieur de l'immeuble qu'ils habitent, notamment dans leurs appartements. Les recourants ont en outre manifesté leur opposition le 1^{er} septembre 2010, soit en temps voulu. Il y a donc lieu d'admettre qu'ils ont la qualité pour agir contre la décision délivrée en application de la LDTR. Le recours est dès lors recevable.

E. 2

Les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus, au motif que la modification du projet, selon des plans du 12 avril 2011 déposés le 18 avril suivant, n'a pas été mise à l'enquête complémentaire. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 al. 1 LATC. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins,

associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (arrêts AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 1a/aa; AC.2009.0235 du 3 juin 2010 consid. 1a; AC.2009.0116 du 15 février 2010 consid. 1; AC.2005.0278 du 31 mai 2006 consid. 1a). Selon la jurisprudence, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (cf. arrêts AC.2010.0067 du 13 janvier 2011; AC.2009.0235 du 3 juin 2010; AC.2009.0116 du 15 février 2010; AC.2005.0278 du 31 mai 2006). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de " minime importance " (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). Les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. D'après la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (v. arrêts AC.2010.0067 du 13 janvier 2011 consid. 1a/bb; AC.2009.0235 du 3 juin 2010 consid. 1b; AC.2009.0086 du 20 août 2010 consid. 2; AC.2006.0247 du 31 janvier 2008 consid. 1b et les références citées). En l'occurrence, les modifications opérées par les plans du 12 avril 2011 consistent pour l'essentiel à maintenir deux logements par niveau habitable existant, suivant la demande du SIPAL. Sans modifier sensiblement le projet, ces modifications sont importantes. Toutefois, elles vont dans le sens d'une réduction de l'ampleur des transformations du bâtiment existant, de sorte qu'elles ne justifient pas la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire sous l'angle de la protection générale des droits des tiers (v. ATF 1C_387/2009 du 6 avril 2010 consid. 3.2). Il n'en demeure pas moins que les opposants étaient parties à la procédure (art. 13 al. 1 let. d LPA-VD) et qu'ils avaient à ce titre le droit d'être entendus (art. 33 al. 1 LPA-VD), à savoir de prendre position sur les nouveaux plans avant que la municipalité ne statue sur le permis de construire complémentaire. Certes, les recourants ont eu connaissance, du moins sur le principe, de la modification des plans initiaux, ainsi qu'en atteste leur lettre du 25 mai 2011 faisant précisément état de ces nouveaux plans. Ils avaient néanmoins requis dans la même lettre la mise en œuvre d'une enquête publique " conforme au droit ", considérant ainsi qu'ils pourraient faire valoir leur point de vue dans cette procédure d'enquête. Or, celle-ci n'a pas été aménagée, sans que l'occasion leur ait été donnée de s'exprimer à temps sur les nouveaux plans. Dans ces conditions, le droit d'être entendu des recourants a été violé. Selon la jurisprudence

toutefois, une violation du droit d'être entendu peut être réparée dans une instance ultérieure si l'autorité exerce un pouvoir d'examen complet et qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le justiciable (ATF 136 III 174 consid. 5.1.2 p. 177; 135 I 279 consid. 2.6.1 p. 285). En l'espèce, les nouveaux plans conduisant à une réduction de l'ampleur des transformations, la violation ne peut pas être qualifiée de grave. Les opposants ayant de surcroît pu s'exprimer de manière libre et complète devant le Tribunal cantonal, qui dispose d'un pouvoir d'examen complet, la violation doit être tenue pour réparée.

E. 3

Les recourants dénoncent une violation de la LDTR. Le SELT a soumis la transformation litigieuse du bâtiment " La France " à autorisation, dès lors que cet immeuble se situe à Lausanne, à savoir dans une commune où sévit la pénurie. L'autorité intimée a néanmoins accordé l'autorisation en application de l'art. 3 LDTR a contrario, au motif que les logements existants n'entraient pas, qualitativement, en raison du montant du loyer après travaux indispensables et en raison de leurs caractéristiques, dans les catégories subissant la pénurie. Pour leur part, les recourants, dont certains occupent les logements depuis plus de trente ans, contestent que les logements existants de l'immeuble " La France " puissent être exclus des catégories soumises à pénurie. Ils considèrent que c'est à tort que le SELT déduit de la situation privilégiée de l'immeuble, de son style architectural de qualité et de la surface généreuse de ses appartements, que le loyer de ces appartements pourrait être augmenté à un loyer dit objectif, fondé sur une valeur objective théorique de l'immeuble. Les recourants soutiennent que la seule question à résoudre est celle de savoir si, dans le cas d'espèce, la LDTR autorise de supprimer des appartements dont les loyers sont modérés; il ne s'agit pas de se demander si, une fois les travaux réalisés, les appartements ainsi remis à neuf pourront faire l'objet d'une hausse de loyer. Ce raisonnement reviendrait à mettre à néant l'effet protecteur de la LDTR. En effet, il suffirait d'invoquer des rénovations susceptibles de conduire à une augmentation du loyer - ce qui est généralement le cas des travaux de rénovation - pour invoquer une hausse potentielle du loyer et conduire les appartements hors de la catégorie des logements soumis à pénurie. En outre, les travaux prévus ici ne sont ni nécessaires, ni justifiés par des motifs d'entretien. En tout état de cause, il ne s'agit pas d'effectuer des travaux indispensables, commandés par des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général. L'objectif de la constructrice n'est pas de rénover l'immeuble mais d'accroître son rendement. Toujours de l'avis des recourants, s'ils devaient être autorisés, les travaux projetés contribueraient à augmenter la pénurie de logements.

E. 4

a) Dans les communes où sévit la pénurie de logements, la démolition, la transformation, ainsi que la rénovation, totales ou partielles, de maisons d'habitation, sont soumises à une autorisation spéciale (art. 1^{er} al. 1, 1^{ère} phrase, LDTR). Le Conseil d'Etat arrête la liste des communes ou fractions de communes où sévit la pénurie (art. 2 LDTR). Par rénovation, on entend tous travaux d'une certaine importance, apportant une plus-value à l'immeuble sans modifier la distribution des logements. Les travaux d'entretien courant ne sont pas inclus dans cette notion (art. 1^{er} al. 2 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'art. 4 du règlement d'application de la LDTR du 6 mai 1988 (RLDTR; RSV 840.15.1) précise toutefois 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. A contrario, l'autorisation doit être délivrée

sans condition lorsque les logements n'entrent pas dans une catégorie soumise à pénurie. Pour le surplus, 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, en particulier dans les cas visés par l'art. 39 de la loi cantonale sur l'énergie; elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1 LDTR). Le département peut alors subordonner l'octroi de l'autorisation à certaines conditions, notamment celles fixées aux al. 3 et 4 (art. 4 al. 2 LDTR). Ainsi, il peut soumettre pendant dix ans la vente par appartement, ou toute autre opération permettant d'atteindre un but économique analogue, à une autorisation, pour éviter la diminution de logements loués dans une catégorie où sévit la pénurie, et contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés, afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la présente loi (art. 4 al. 3 LDTR). Il peut également soumettre l'octroi de l'autorisation d'un changement d'affectation à la condition que les locaux soient réaffectés à l'habitation dès que les motifs qui ont justifié l'autorisation n'existent plus (art. 4 al. 4 LDTR).

b) Comme l'a déjà précisé le Tribunal administratif (AC.2000.0082 du 13 décembre 2000, repris par FO.2006.0016 du 30 octobre 2009 et AC.2001.0263 du 9 juillet 2002), la LDTR cherche à faire face à une pénurie de logements non plus quantitative, mais " catégorielle ", qui ne touche que certains types d'appartements et qui n'affecte que certaines couches de la population, notamment celles à revenus bas (v. Bulletin du Grand Conseil [BGC], février 1985, p. 1423; rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique du logement, BGC février 1987, p. 5). L'art. 4 LDTR prévoit ainsi, comme déjà vu, 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. 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 la 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 (v. ATF 89 I 178; 101 Ia 502; v. aussi, pour une réglementation analogue, ATF 113 Ia 132 consid.

E. 7

et 119 Ia 355 consid. 3b; v. également ATF 116 Ia 401, relatif à la réglementation genevoise correspondant à la législation ici en cause). Le but de la LDTR est 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 (v. BGC, automne 1985, p. 1423 à 1427). La législation cantonale en matière de transformation et de rénovation de maisons d'habitation répond à un intérêt public important visant à combattre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population (ATF 101 Ia 507 consid. 2c). Elle tend à enrayer la diminution du nombre des logements à pénurie, tout en permettant le bon entretien des immeubles (BGC, février 1985, p. 1426). Les mesures cantonales visent non seulement à éviter la disparition de logements à la suite de démolition et de changement d'affectation (pénurie quantitative) mais aussi le renchérissement de loyers résultant de transformations architecturales trop importantes (pénurie qualitative) (FO.2006.0016 du 30 octobre 2009). L'autorité cantonale doit alors 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 (ATF du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 251 consid. 2b p. 254). 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; v. également ATF 101 Ia 507). Le contrôle des loyers est seulement destiné à éviter que les propriétaires autorisés à transformer les logements ne les soumettent à des augmentations qui excèdent celles qui avaient été annoncées pour obtenir l'autorisation ou qui ont été fixées par l'autorité cantonale (ATF précité du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 251 consid. 3 p. 255).

c) La notion de logement appartenant " à une catégorie où sévit la pénurie " est utilisée aussi bien dans la LDTR que dans la loi vaudoise du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL; RSV 840.13) , laquelle tend à empêcher que les appartements loués ou à louer ne soient convertis en logements à acheter et qu'il en résulte un rétrécissement du marché locatif des logements qui, par leur prix, sont accessibles à la plus grande partie de la population (ATF 1A.296/2004 du 24 mars 2005 consid. 5.3 sur la réglementation identique du droit neuchâtelois; FO.2008.0019 du 3 février 2009 consid. 1c/cc et réf.). La jurisprudence considère que la notion est la même dans les deux lois. Il est par conséquent possible de s'inspirer des arrêts rendus sur ce point en matière de LAAL.

Selon la jurisprudence, savoir si un logement appartient à une catégorie touchée par la pénurie dépend en premier lieu, en termes quantitatifs, de la statistique des logements vacants, établie essentiellement sur la base du critère du nombre de pièces (cf. consid. 5 infra). En termes qualitatifs, il faut ensuite apprécier si le logement en cause, par son prix, appartient ou non à une catégorie où sévit la pénurie, soit une catégorie répondant à un besoin de la population (cf. consid. 6 infra); enfin l'appréciation prend en compte, toujours sous l'angle qualitatif, les caractéristiques générales du logement considéré (cf. consid. 7 infra) (FO.2012.0003 du 29 août 2012 consid. 2; FO.2010.0012 du 4 octobre 2010 consid. 3c; FO.2003.0008 du 24 décembre 2003 consid. 2; FO.2002.0034 du 18 septembre 2003 consid. 4a).

5. En termes quantitatifs, l'existence d'une situation de pénurie de logements dans la catégorie concernée est admise lorsque le taux de vacance, selon la statistique des logements vacants fournie par l'autorité communale, est inférieur à 1,5% (FO.2010.0012 du 4 octobre 2010; FO.2007.0004 du 22 février 2008 consid. 3a et réf.). Les logements de 5 pièces et plus sont susceptibles de faire partie des catégories à pénurie aux mêmes conditions que les appartements de 1 à 4 pièces (cf. FO.2010.0012 du 4 octobre 2010; AC.2000.0082 du 13 décembre 2000). En l'espèce, il n'est pas contesté que la Commune de Lausanne figure dans la liste des communes où sévit la pénurie de logements, notamment pour les appartements comptant, comme dans l'immeuble litigieux, 5 pièces et plus. La transformation du bâtiment en cause est dès lors soumise, sur le principe, à autorisation au sens de l'art. 1^{er} LDTR.

6. En termes qualitatifs, comme déjà dit, il faut ensuite apprécier en premier lieu si les logements en cause, par leur prix, à savoir le loyer, appartiennent ou non à la catégorie où sévit la pénurie, respectivement, suivant les diverses formulations mentionnées au consid. 4 supra, à celle répondant aux besoins prépondérants de la population, accessible à la plus grande partie de la population, en rapport avec les ressources de la majorité des familles.

a) Sur cet aspect, l'autorité cantonale compétente s'en remet dans une large mesure à l'appréciation de la commune, celle-ci étant la mieux informée en la matière (FO 2010.0012 du 4 octobre 2010 consid. 3c; AC.2000.0082 du 13 décembre 2000 consid. 3a/aa; BGC février 1985, p. 1494). L'analyse est sur ce point facilitée par l'existence de statistiques communales portant également sur le niveau des

loyers, par catégorie d'appartements. En l'espèce, l'UL s'est fondée sur le document intitulé "Vacance des logements à louer et à vendre selon la taille et les loyers à Lausanne", dans son état au mois de juin 2010, établi sur la base d'une enquête bisannuelle par la Ville de Lausanne. Ainsi à Lausanne, les appartements de 5 pièces et plus sont considérés comme à loyers abordables pour un montant inférieur à 1'800 fr., à loyers intermédiaires entre 1'800 et 2'600 fr., et à loyers supérieurs au-delà de 2'600 fr. Suivant ce document, les premiers s'entendent de ceux qui correspondent aux revenus de la majorité de la population, les seconds de ceux situés entre les loyers correspondant aux revenus de la majorité des ménages lausannois et le prix estimé des loyers de logements ordinaires, rénovés ou neufs, et les derniers des loyers qui excèdent le prix des logements ordinaires et neufs. Ces seuils ont été fixés sur la base du revenu des habitants à partir de leur déclaration d'impôt et de la part de celui-ci, estimée à 25%, qui est attribuée aux loyers en ville de Lausanne (cf. ATF 1C_504/2010 du 18 juillet 2011 consid. 2.2). S'agissant de l'immeuble "La France", dans un premier temps, le SELT avait considéré que l'état locatif annuel net - existant - avant travaux atteignait 237'948 fr. Dans ses déterminations du 6 juillet 2012, l'UL a indiqué que ce montant résultait d'une inadvertance et l'a revu à la baisse, à 218'988 fr. Ainsi, il sied de retenir que l'état locatif annuel net avant travaux atteint 218'988 fr., pour les dix appartements, dont on rappelle qu'ils comportent, pour une surface totale de 1'566 m², entre 5 et 6,5 pièces. Pour le surplus, il sera pris en considération le loyer moyen des dix appartements. Il n'y en effet pas lieu de traiter chaque appartement de manière distincte, suivant le loyer individuel, dès lors qu'ils comptent tous 5 pièces et plus, qu'ils font tous l'objet des travaux litigieux et que ceux-ci portent notamment sur les parties à qualifier de communes. Ainsi, le tribunal constate que le loyer effectif moyen atteint 1'825 fr. par mois et par appartement (218'988 fr. : 10 : 12), ce qui place les appartements, du moins sous cet angle, à la limite des loyers correspondant selon les statistiques au dossier aux revenus de la majorité de la population. On doit néanmoins se demander si le loyer à prendre en considération pour déterminer si, avant travaux, un immeuble entre dans une catégorie soumise à pénurie, est le loyer effectif (existant), ou un loyer objectif (théorique), correspondant à la valeur du marché. b) La jurisprudence a précisé à cet égard que, pour déterminer si, par son prix, un appartement répond à un besoin de la population, on ne peut pas s'en tenir au montant du loyer payé par le dernier locataire. Ce loyer peut en effet, selon les circonstances (date de conclusion du bail, durée d'occupation, liens particuliers avec le bailleur, etc.), se situer à un niveau supérieur ou inférieur à celui (non abusif) pour lequel l'appartement pourrait être remis sur le marché de la location (FO.1994.0036 du 13 novembre 1996 consid. 3b et 3c; GE.1993.0059 du 12 juin 1997 consid. 3). Tel était le cas d'un loyer de 660 fr. pour un appartement de 5 pièces de 157 m², même vétuste, qui représentait manifestement un prix de faveur. C'était ainsi à juste titre que l'autorité s'était attachée dans un premier temps à définir le loyer objectif de l'appartement avant transformation (FO.1994.0036 du 13 novembre 1996 consid. 3b et 3c). Dans l'arrêt AC.2000.0082 précité, le Tribunal administratif a mis en doute cette prise en compte d'un loyer objectif (tout en relevant que la jurisprudence avait approuvé à plusieurs reprises cette méthode) en se demandant si l'on ne devrait pas plutôt s'en tenir au loyer effectivement perçu (comme c'était le cas à Genève), cas échéant moyennant certaines corrections (arrêt précité consid. 3a/bb). Postérieurement, la jurisprudence a néanmoins cautionné la validité de la méthode du loyer objectif, que celui-ci soit défini en vue de calculer le montant des travaux admissible (FO.2006.0016 du 30 octobre 2009 consid. 5d; FO.2006.0013 du 27 octobre 2008 consid. 3; contra: FO.2002.0024 du

E. 8

juillet 2004 consid. 4b qui retient, de fait, le loyer effectif) ou de déterminer si le logement appartient à une catégorie où sévit la pénurie (FO.2010.0012 du 4 octobre 2010 consid. 3c et 3d; FO.2005.0020 du 26 avril 2006 consid. 4). Dans un arrêt récent (AC.2011.0263 du 24 mai 2012 consid. 2b/cc), le tribunal a toutefois laissé indécise la question de savoir s'il y avait lieu de remettre en cause la pratique consistant à prendre en compte un loyer objectif et si l'on ne devrait pas plutôt s'en tenir au loyer effectivement perçu comme le suggérait l'arrêt AC.2000.0082 précité. c) En l'espèce, certains loyers de l'immeuble sont particulièrement bas, des locataires y vivant depuis plus de trente ans. Le SELT a estimé décisif de calculer un revenu locatif objectif. A cet effet, il a calculé d'abord la valeur objective de l'immeuble, en prenant en considération la valeur à neuf du bâtiment sur la base du cube ECA, en y ajoutant la valeur du terrain et celle des aménagements extérieurs (plus taxes et divers) et en tenant compte d'une déduction de vétusté. Pour déterminer le revenu locatif objectif, le SELT a ensuite considéré qu'il correspondait au rendement admis, au taux de référence des loyers, de la valeur objective de l'immeuble. aa) Il sied d'examiner plus concrètement la situation relative au projet du 18 avril 2011 accepté par le SIPAL avec un devis de 4'109'400 fr. et autorisé par la municipalité le 30 septembre 2011. Seul ce projet fait l'objet du présent litige, à l'exclusion du projet antérieur fondé sur un devis de 3'884'000 fr. Dans son rapport technique du 11 mai 2011, le SELT a fixé la valeur objective de l'immeuble (selon une valeur ECA de 679 fr./m³) à 6'493'601 fr. Compte tenu de cette valeur objective et d'un rendement (au taux de référence des loyers) de 4,75%, le revenu locatif objectif atteignait 308'446 fr./an, soit 196,96 fr./m²/an (6'493'601 fr. x 4,75% : 1'566 m²). Cela porte le loyer objectif moyen par mois et par appartement à 2'570 fr. (308'446 fr. : 10 : 12). Dans ses déterminations du 6 juillet 2012, l'UL a tenu compte de valeurs actualisées quant à la valeur ECA (à l'indice 120, de 696,01 fr./m³) et quant à la valeur de rendement, historiquement basse (de 4,25%). Il a abouti à une valeur objective de l'immeuble de 6'507'080,49 fr. et à un revenu locatif objectif de 276'551 fr., soit 176,60 fr./m²/an. Cela baisse le loyer objectif moyen par mois et par appartement à 2'304 fr. Ainsi, les appartements en cause se situeraient selon leur valeur objective, avant même l'exécution de quelconques travaux, dans la catégorie des loyers dits intermédiaires (entre 1'800 fr. et 2'600 fr.), à savoir entre les loyers correspondant aux revenus de la majorité de la population et les loyers excédant le prix des logements ordinaires et neufs. bb) Des travaux devant être opérés, le SELT, respectivement l'UL, a encore procédé à des calculs visant à établir le revenu locatif admissible après travaux. A cet effet, il a d'abord déterminé le coût admissible des travaux, en répartissant le montant du devis entre les logements existants et les nouveaux logements à créer. Il a ensuite fixé le rendement admissible des travaux destinés aux logements existants, en appliquant au coût admissible d'une part le rendement tiré du taux de référence des loyers, d'autre part le pourcentage des travaux pouvant être répercuté sur les locataires. Pour calculer ce pourcentage, il s'est fondé sur une comparaison des loyers objectifs aux loyers effectifs, en considérant que le 30% du loyer objectif correspond à une part d'entretien théorique dévolu à l'immeuble. Enfin, il a déterminé le revenu locatif admissible après travaux en ajoutant le revenu locatif existant au rendement admissible des travaux. aaa) Dans son rapport technique du

E. 11

mai 2011, le SELT a fixé le coût admissible des travaux à 2'989'082 fr. pour les logements existants (le solde du montant devisé à 4'109'400 fr. étant destiné aux nouveaux

appartements). Il a arrêté les rendements de ces travaux à 92,86% (rapport entre loyer effectif et loyer objectif, part admissible de réserve du loyer pour travaux de 30%; $100 - [\{ 237'948 \text{ fr.} \times 100 / 308'446 \text{ fr.} \} - 70]$) et 4,75% (taux de référence des loyers), soit à 131'838,05 fr. ($2'989'082 \text{ fr.} \times 92,86\% \times 4,75\%$). En y ajoutant le revenu locatif effectif, il a ainsi obtenu le revenu locatif admissible après travaux, de 369'786,05 fr. ($131'838,05 \text{ fr.} + 237'948 \text{ fr.}$), soit un loyer moyen de 236,13 fr./m²/an. En ce sens, le loyer moyen admissible après travaux par mois et par appartement atteindrait 3'081 fr. Ce montant du revenu locatif admissible après travaux, de 369'786,05 fr., doit toutefois être corrigé pour tenir compte du loyer effectif exact, de 218'988 fr. (non pas de 237'948 fr.). Selon les calculs du tribunal, les rendements des travaux sont alors de 99,00% ($100 - [\{ 218'988 \text{ fr.} \times 100 / 308'446 \text{ fr.} \} - 70]$) et 4,75%, soit 140'561,57 fr. ($2'989'082 \text{ fr.} \times 99,00\% \times 4,75\%$). En y ajoutant le revenu locatif effectif, le revenu locatif admissible après travaux s'élève ainsi à 359'549,57 fr. ($140'561,57 \text{ fr.} + 218'988 \text{ fr.}$), soit un loyer moyen de 229,59 fr./m²/an. En ce sens, le loyer moyen admissible après travaux par mois et par appartement pourrait être déterminé à 2'996 fr. S'il fallait actualiser le revenu locatif admissible après travaux, arrêté au paragraphe qui précède à 359'549,57 fr., en tenant compte des nouvelles valeurs découlant des déterminations de l'UL du 6 juillet 2012 (correction du prix ECA au m³ à 696,01 fr. et taux de référence des loyers historiquement bas, à 4,25%), les rendements des travaux seraient de 90,81% ($100 - [\{ 218'988 \text{ fr.} \times 100 / 276'551 \text{ fr.} \} - 70]$) et 4,25%, soit de 115'361,37 fr. ($2'989'082 \text{ fr.} \times 90,81\% \times 4,25\%$). En y ajoutant le revenu locatif effectif exact, le revenu locatif admissible après travaux atteindrait ainsi 334'349,37 fr. ($115'361,37 \text{ fr.} + 218'988 \text{ fr.}$), soit un loyer moyen de 213,50 fr./m²/an. En ce sens, le loyer moyen admissible après travaux par mois et par appartement pourrait être fixé, selon des valeurs actualisées, à 2'786 fr. bbb) Reste à examiner l'hypothèse, soutenue par les recourants, dans laquelle en substance, seuls les loyers effectifs (corrigés à 218'988 fr.) doivent être pris en compte, à l'exclusion des loyers objectifs. Dans ce cas, le calcul - fondé sur les valeurs ECA et de taux de référence des loyers prévalant lors de la décision attaquée - serait le suivant. Le rendement des travaux serait de 70% ($100 - [\{ 218'988 \text{ fr.} \times 100 / 218'988 \text{ fr.} \} - 70]$) et 4,75%, soit 99'386,97 fr. ($2'989'082 \text{ fr.} \times 70\% \times 4,75\%$). En y ajoutant le revenu locatif effectif exact, le revenu locatif admissible après travaux s'élèverait ainsi à 318'374,97 fr. ($99'386,97 \text{ fr.} + 218'988 \text{ fr.}$), soit un loyer moyen de 203,30 fr./m²/an. En ce sens, le loyer moyen admissible après travaux par mois et par appartement atteindrait encore 2'653 fr. S'il fallait actualiser le revenu locatif admissible après travaux fondé sur les loyers effectifs, arrêté au paragraphe qui précède à 99'386,97 fr., en tenant compte des nouvelles valeurs découlant des déterminations de l'UL du 6 juillet 2012 (correction du prix ECA au m³ à 696,01 fr. et taux de référence des loyers historiquement bas, à 4,25%), les rendements des travaux seraient de 70% et 4,25%, soit de 88'925,19 fr. ($2'989'082 \text{ fr.} \times 70\% \times 4,25\%$). En y ajoutant le revenu locatif effectif exact, le revenu locatif admissible après travaux atteindrait ainsi 307'913,19 fr. ($88'925,19 \text{ fr.} + 218'988 \text{ fr.}$), soit un loyer moyen de 196,62 fr./m²/an. En ce sens, le loyer moyen admissible après travaux par mois et par appartement pourrait être fixé, selon des valeurs actualisées, à 2'565 fr. cc) Pour le surplus, on ne discerne pas en quoi les travaux autorisés seraient excessifs ou qu'ils constitueraient une intervention somptuaire. Les recourants ne contestent aucun des postes du devis et le SIPAL reconnaît lui-même que les modifications proposées sont modestes, adaptant l'état existant au confort actuel. Le coût des travaux s'explique toutefois d'une part par le fait qu'ils couvrent une rénovation importante et d'autre part par les exigences particulières du SIPAL. Sur le premier point, les recourants affirment, dans leurs observations du 17 août 2012, que la

constructrice ne peut se prévaloir de la nécessité d'entreprendre des travaux urgents d'assainissement de tout l'immeuble en se référant à l'obsolescence des logements dès lors qu'elle en a été l'unique artisan en n'entreprenant aucune réfection ponctuelle nécessaire (comme l'assainissement des façades ou l'assèchement de certains appartements), alors même que les locataires ont d'année en année fait valoir auprès du bailleur d'importants défauts de la chose louée qui n'ont jamais été réparés. Il n'est pas contesté que l'immeuble est vétuste, voire insalubre, que certains locaux sont humides (des infiltrations d'eaux et des moisissures ont été constatées à plusieurs endroits) et des installations électriques obsolètes, voire dangereuses. Les recourants rappellent encore qu'à l'audience, l'appartement vide visité présentait un état sévèrement dégradé et que l'un des locataires a même affirmé qu'aucun travail n'avait été effectué dans son propre logement depuis son entrée, il y a 37 ans. Toutefois, le retard pris ne change rien au fait que les travaux doivent être effectués. De plus, l'obsolescence de l'immeuble ne justifie pas l'application de l'art. 7 LDTR, qui n'a du reste pas été invoqué par les parties, selon lequel, lorsque l'état de l'immeuble est dû à un défaut d'entretien intentionnel ou résultant de négligence grave, l'autorisation sera, en règle générale, refusée (al. 1). Enfin, si les travaux couvrent un entretien et des réparations qui aurait dû être opérées depuis des décennies, ils apportent également des prestations supplémentaires telles que des améliorations énergétiques ou la pose de cuisines agencées. Par ailleurs, la jurisprudence a indiqué que 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 (FO.2006.0013 du 27 octobre 2008 consid. 2; FO.2004.0004 du 24 juin 2005 consid. 4b). Sur le second point, compte tenu du caractère historique de l'immeuble, le SIPAL a posé de nombreuses exigences de conservation. Ainsi, selon la synthèse CAMAC, il demande par exemple, s'agissant de la cage d'escalier libérée par la suppression de l'ascenseur existant, qu'une réflexion soit menée quant à la restitution des éléments disparus (sols, marches, balustrade) et validée par la section. A cet égard, la constructrice a précisé à l'audience que le SIPAL avait demandé que la cage d'escalier soit reconstituée comme à l'origine, notamment quant aux ferronneries, ce qui implique le recours à une entreprise spécialisée. Toujours selon la synthèse, s'agissant des fenêtres, un expert doit déterminer s'il est possible d'en améliorer l'isolation thermique et de les conserver; sinon, les nouvelles fenêtres devront être en bois, et conserver les modénatures et les dimensions de celles existantes; le choix définitif se fera sur la base du rapport de l'expert et les détails d'exécution devront être validés par la section. De même, des éventuelles rénovations de l'enveloppe devront être soumises à la section et autorisées par celle-ci; si besoin, les experts nécessaires seront mandatés par la section. La constructrice a ajouté à l'audience que les balustrades des balcons (en ciment moulé) doivent être haussées aux normes actuelles, mais tout en respectant leur authenticité, ce qui implique des complications importantes, dès lors qu'il n'est pas question d'y apposer une simple barre. D'une manière générale, la constructrice a indiqué à l'audience que les travaux impliquent de conserver l'aspect d'origine des éléments d'époque tout en respectant les normes actuelles, ce qui nécessite notamment l'emploi de produits spéciaux adaptés aux matériaux utilisés et le recours à des entreprises spécialisées. On rejoint ici la problématique liée au caractère historique de l'immeuble, plus spécifiquement à sa mention à l'inventaire cantonal en note *2*. Enfin, l'assainissement de l'immeuble, qui contient de l'amiante, entraînera encore des surcoûts. Ainsi, que l'on prenne en considération la valeur 2011

fondée sur les loyers objectifs (2'996 fr.), la valeur 2012 fondée sur les loyers objectifs (2'786 fr.), la valeur 2011 fondée sur les loyers effectifs (2'653 fr.) ou la valeur 2012 fondée sur les loyers effectifs, (2'565 fr.), le loyer moyen admissible après travaux indispensables conduit de toute façon les logements en cause à proximité, ou au-delà de la limite, fixée en juin 2010 à 2'600 fr., séparant les loyers intermédiaires des loyers supérieurs. Les nuances qui pourraient être encore apportées aux calculs précités ne mèneraient pas à une autre conclusion. d) Avant de tirer des conclusions de cette analyse, portant sur le loyer effectif, respectivement objectif, avant et après travaux, il convient d'examiner les caractéristiques de l'immeuble. 7. a) Toujours en termes qualitatifs, la jurisprudence cantonale considère que des logements conçus selon des typologies architecturales différentes et des critères de qualité supérieurs à la moyenne ne correspondent pas, par essence, aux besoins de la population, respectivement que des appartements dits résidentiels n'entrent a priori pas dans la catégorie de logements où sévit la pénurie (FO.2010.0012 précité consid. 3c et réf.). Le Tribunal fédéral retient pour sa part que les appartements de haut standing ou à loyers élevés ne répondent pas aux besoins de la population que tend à protéger la loi, à savoir les familles et les personnes qui ne disposent que de revenus modestes. Selon le Tribunal fédéral, il en va de même des logements qui présentent des caractéristiques hors normes et qui en font des objets particuliers sur le marché immobilier (ATF 1C_504/2010 précité consid. 3.5). Il a ainsi été constaté que n'appartenait pas à une catégorie où sévit la pénurie un appartement dont les caractéristiques intrinsèques (surfaces généreuses, grande hauteur des pièces, plafonds moulurés et boiseries ouvragées, parquets de qualité, cheminées de salon), de même que la qualité générale de l'immeuble dans son ensemble, en faisaient dès l'origine un logement de type résidentiel (FO.1994.0036 du 13 novembre 1996 consid. 3d). N'appartenaient pas davantage à une telle catégorie les appartements d'un immeuble construit au début du XX^{ème} siècle, dont les surfaces étaient particulièrement généreuses (200 m² chacun pour 6 pièces) et dont les caractéristiques constructives étaient celles d'une villa locative résidentielle de haut standing (hauts plafonds, cheminées de salon, parquets, vérandas, jardin de 1'398 m² et environnement privilégié) (FO.2010.0012 précité, confirmé par l'ATF 1C_504/2010 du 18 juillet 2011). Dans une affaire FO.2010.0012 du 4 octobre 2010, le tribunal a souligné que le caractère objectivement résidentiel de l'immeuble en cause ressortait également du montant particulièrement élevé de sa taxation par l'ECA, correspondant à 823 fr./m³. Dans un arrêt récent (AC.2011.0263 du 24 mai 2012), le tribunal a également confirmé l'exclusion du champ d'application de la LDTR d'un immeuble figurant en note *2* au recensement architectural, comprenant des appartements entre 5 et 7 pièces (deux appartements par étage) dont les surfaces se situaient entre 183 m² et 221 m² et qui étaient dotés d'éléments architecturaux d'un intérêt remarquable (cheminées en marbre au salon, moulures au plafond, menuiseries et parquets de qualité, faïences, oriels). L'immeuble possédait en outre une typologie assez exceptionnelle puisque construit en forme de « L » avec seulement deux appartements par étage. Enfin, encore plus récemment (FO.2012.0003 du 29 août 2012), le tribunal a confirmé que n'appartenait pas à une catégorie souffrant de pénurie des appartements se caractérisant d'une part par des surfaces généreuses (entre 137,80 m² et 177,90 m²), des hauts plafonds, une distribution généreuse avec de larges couloirs, des éléments architecturaux d'époque d'un intérêt remarquable, tels que cheminées en marbre au salon, moulures au plafond, parquets de qualité, bow-windows dotés de vitraux, vitraux dans la cage d'escalier, d'autre part par une apparence extérieure et une apparence des aménagements extérieurs correspondant également à un immeuble ancien de haut standing avec notamment la présence d'une

gloriette (pavillon de jardin) d'époque; la présence de caractéristiques hors normes était du reste confirmée par l'inscription de l'immeuble à l'inventaire prévu par la LPNMS et par l'attribution de la note *2* au recensement architectural. Le fait que certains éléments de l'immeuble ne correspondaient pas aux standards attendus pour des appartements de standing, tels que les agencements des appartements, l'état de certaines cuisines ou salles-de-bain, l'ancienneté de l'ascenseur ou l'absence d'interphone n'était pas déterminant dès lors que ces éléments étaient liés au caractère ancien de l'immeuble et à un manque d'investissement des propriétaires successifs en matière de rénovation et d'entretien. Notons que cet arrêt du Tribunal cantonal fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral, pendant (1C_494/2012). On soulignera que selon l'arrêt précité, antérieur, du 13 décembre 2000 (AC.2000.0082), le Tribunal administratif avait nuancé certains des critères exposés ci-dessus. Se référant aux différents arrêts constatant que la loi ne s'appliquait pas lorsque les logements présentaient des surfaces trop élevées, voire des équipements tels que des cheminées de salon, il avait confirmé qu'étaient exclus du champ d'application de la LDTR les objets luxueux (en relevant qu'il s'agissait précisément d'une exigence formulée par la jurisprudence du Tribunal fédéral: ATF 116 Ia 401, spéc. consid. 11, p. 418), voire ceux présentant un caractère résidentiel. Il avait toutefois précisé que cette dernière notion ne devait pas être interprétée de manière trop large puisque le législateur vaudois, lors de l'adoption de la LDTR, avait particulièrement à l'esprit le cas des immeubles anciens, parce que ces derniers comportaient généralement des logements à loyers abordables. Il en a déduit que l'on ne pouvait pas se focaliser sur le critère de la surface de certaines pièces, voire sur la présence de certains éléments d'agrément, tels qu'une cheminée de salon, pour exclure un logement donné de la catégorie à pénurie. Il convenait plutôt de prendre en considération l'ensemble des caractéristiques des logements concernés (agencement, cuisine, salle-de-bains) pour apprécier si ces derniers présentaient ou non des qualités supérieures à la moyenne et pour vérifier par conséquent s'ils répondaient ou non à un besoin de la population (AC.2000.0082 précité consid. 3a/cc). b) Le projet de loi cantonale sur la préservation du parc locatif (LPPL) du 15 juin 2011 destiné à remplacer la LAAL et la LDTR, va dans un sens plutôt restrictif. Selon l'exposé des motifs et projet de loi du Conseil d'Etat, la surveillance administrative doit s'exercer sur les logements " standards ", qui répondent aux besoins prépondérants de la population, et non sur des objets qui ne constituent qu'un segment particulier du parc de logements offerts sur le marché, tels que les immeubles ou les logements qui sont manifestement " résidentiels " ou hors normes. Ainsi, il est prévu d'exclure du champ d'application de la LPPL plusieurs catégories d'appartements " atypiques ". La première exception concerne les villas locatives (art. 3 let. a du projet). La deuxième porte sur les immeubles ou les logements loués qui sont manifestement " résidentiels " ou hors normes. De ce fait, de tels objets ne doivent pas, de l'avis du Conseil d'Etat, être soumis à la LPPL. Cette exception doit cependant se fonder sur des critères objectifs, plutôt que sur des éléments exceptionnels (loyer artificiellement bas, par exemple). Par conséquent, une référence à des standards objectifs et connus des parties a été retenue par le Conseil d'Etat. Il s'agit du prix au m³ de l'assurance incendie (ECA) découlant de la police d'assurance incendie, valeur à neuf, de l'immeuble, d'une part, et de sa note à l'Inventaire cantonal des monuments historiques, d'autre part. Ainsi, il est prévu tout d'abord d'exclure les immeubles dont la valeur à neuf ECA est supérieure à 750 fr./m³ (à l'indice 117, indice 100 = 1990) (art. 3 let. c du projet). Il est proposé également d'exclure de la LPPL les bâtiments classés comme " monument d'importance nationale " et " monument d'importance régionale " à l'Inventaire cantonal des monuments historiques,

lesquels ont pour la grande majorité la note *1* ou *2* au recensement (art. 3 let. d du projet). Finalement, une autre exception devrait concerner les logements de 135 m² et plus de surface nette (art. 3 let. e du projet). Toujours selon le Conseil d'Etat, cette solution est celle retenue par la Commission du Grand Conseil chargée d'examiner le premier projet de LPPL, qui a privilégié la notion de surface à celle du nombre de pièces (cf. EMPL, juin 2011, ch. 4.2.3, p. 19). Ce projet n'a toutefois pas encore fait l'objet de débats au Grand Conseil et doit ainsi être pris en considération avec circonspection.

c) En l'espèce, construit en 1900, l'immeuble est classé en note *2 V* à l'Inventaire des monuments historiques (monument d'importance régionale). Il présente indéniablement des caractéristiques hors normes, notamment des grandes hauteurs de pièces, des éléments décoratifs d'intérieur (parquets anciens, cheminées, moulures, boiseries, vitraux, peintures à l'huile etc.) et des menuiseries à protéger, ainsi que des surfaces généreuses (156 m² en moyenne). Il jouit d'une situation privilégiée à Lausanne et bénéficie d'un jardin historique. L'immeuble avait, dès l'origine, un standing supérieur à celui d'objets "standards" du parc locatif vaudois. Compte tenu de son classement à l'inventaire, il nécessite, comme on l'a vu, de nombreuses mesures conservatoires en cas de rénovation ou de transformation. Selon les recourants, le fait que la surface des appartements soit généreuse ne change rien au fait que cette surface est mal distribuée (larges couloirs et segmentations multiples en petites pièces). Vu leur configuration, ces logements sont difficilement "chauffables", d'où les problèmes d'humidité constatés. La simple présence d'éléments décoratifs d'intérieur ou la hauteur "monumentale" des pièces ne suffit pas pour qualifier un logement de luxueux. Les logements en question ne sont dotés d'aucune place de parking. Or, cet élément doit être pris en compte dans l'appréciation du standing de l'immeuble puisqu'un nombre de places de parc suffisant est une des conditions d'octroi du permis de construire. Il s'agit donc bien d'un élément inhérent à l'immeuble qui doit être pris en considération pour la qualification des logements. De surcroît, toujours selon les recourants, les logements en question sont situés entre deux grands axes routiers de forte affluence. A l'instar de l'arrêt FO.2012.0003 toutefois, on considérera que le fait que certains éléments de l'immeuble ne correspondent pas aux standards attendus pour des appartements de standing, ici l'absence d'isolation, l'état de vétusté ou d'obsolescence, ne sont pas déterminants, dès lors que ces éléments sont liés au caractère ancien de l'immeuble et à un manque d'investissement des propriétaires successifs en matière de rénovation et d'entretien. Pour le surplus, la municipalité a précisément renoncé à exiger les places de parc réglementaires afin de préserver le jardin historique. Quant à la configuration entre deux rues à grand trafic, elle n'est pas décisive, pas plus, à l'inverse, que la vue sur le lac dont bénéficient une bonne part des logements en question.

8. En conclusion, compte tenu du loyer admissible après travaux, situé à proximité ou au-delà des catégories de logements à loyers supérieurs, et compte tenu du caractère historique et résidentiel de l'immeuble, les logements en cause doivent, sous l'angle qualitatif, être exclus des catégories soumises à pénurie. L'autorisation LDTR pouvait ainsi être délivrée sans condition.

9. Les recourants se plaignent ensuite d'une violation de l'art. 103a al. 1 LATC.

a) L'art. 103a al. 1 LATC, introduit par la nouvelle du 18 mai 2010, entré en vigueur le 1^{er} mars 2011 selon l'arrêté de mise en vigueur du 15 décembre 2010, prévoit qu'en cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joint à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

b) En l'espèce, la constructrice a déposé la demande principale

d'autorisation de construire le 6 juillet 2010, soit avant l'entrée en vigueur de l'art. 103a LATC le 11 mars 2011. En revanche, elle a formé la demande complémentaire d'autorisation de construire le 18 avril 2011 et la décision attaquée est intervenue le 30 septembre 2011. Se pose ainsi la question de savoir si l'art. 103a LATC devait lui être appliqué. La nouvelle du 18 mai 2010 ne prévoit aucune disposition transitoire, pas plus que l'arrêté de mise en vigueur du 15 décembre 2010. La LATC ne comporte pas davantage de disposition transitoire générale. Selon l'avis de l'Etat de Vaud, figurant sur son site officiel, c'est la date de dépôt du dossier qui prime. Un dossier déposé à la commune avant le 1^{er} mars [2011] ne nécessite pas de diagnostic amiante, pour autant que ce dossier soit complet et que la commune le traite dans un délai raisonnable (www.vd.ch/fr/themes/territoire/construction/amiante/foire-aux-questions/). Cette opinion n'a toutefois pas valeur contraignante. Il sied ainsi de se référer aux principes généraux régissant l'application du droit dans le temps. c) Selon la jurisprudence, lorsqu'une personne demande à l'Etat une autorisation ou un avantage, le droit déterminant est le droit en vigueur au moment où l'autorité statue en première instance (cf. ATF 107 Ib 133 consid. 2a; 2C_1017/2011 du 8 mai 2012 consid. 7.1; 2C_736/2010 du 23 février 2012 consid. 5.2). Dès lors que cette décision vise à régler un comportement futur (qui n'a pas encore eu lieu, par définition, puisqu'il doit être autorisé), il n'y a pas de raison de ne pas appliquer le droit en vigueur au moment où la légalité de ce comportement se pose (ATF 126 II 522 consid. 3b p. 534; 112 Ib 26 consid. 2b; 107 Ib 133 consid. 2a, Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2011, n. 410; Pierre Moor, Droit administratif, vol. I, 2^{ème} éd. 1994, n. 2.5.2.3). Il faut néanmoins réserver l'application du principe de la bonne foi, lorsque l'autorité retarde volontairement l'instruction d'un dossier ou lorsque cette instruction, sans la faute de l'administré, prend plus de temps qu'il ne serait raisonnablement nécessaire. Dans ce cas, si l'ancien droit, en vigueur au moment du dépôt de la demande, est plus favorable à l'administré, il devra être appliqué (ATF 110 Ib 332 consid. 3a; 101 Ib 297 consid. 3c) à moins que l'ordre public ou un motif d'intérêt public très important n'impose l'application de la nouvelle règle (ATF 119 Ib 174 consid. 3; Tanquerel, op. cit., n. 411; Moor, loc. cit.). Notamment, il importe que les prescriptions nouvelles destinées à renforcer la protection du milieu vital de l'homme produisent leurs effets le plus rapidement possible, et qu'elles soient donc appliquées dans toutes les procédures en cours lors de leur entrée en vigueur, y compris dans la procédure du recours de droit administratif (aujourd'hui recours en matière de droit public), même lorsque les procédures de première instance ou de recours ont subi des retards considérables qui ne sont pas imputables au requérant (ATF 112 Ib 39 consid. 1c p. 44). d) En l'espèce, au moment où la décision attaquée a été rendue, le 30 septembre 2011, l'art. 103a LATC était entré en vigueur, de sorte qu'il était en principe applicable. Seules des circonstances particulières permettraient de déroger à ce principe. Elles ne sont toutefois pas réunies. D'une part, même s'ils n'ont pas nécessité de mise à l'enquête complémentaire, dès lors qu'ils allaient dans le sens d'une réduction, les plans de la constructrice ont subi une modification importante le 18 avril 2011, après l'entrée en vigueur de l'art. 103a LATC. D'autre part, on ne saurait dire que la municipalité - ou les services de l'Etat - n'auraient pas traité la demande présentée dans un délai raisonnable. Enfin, la détection de l'amiante et l'assainissement y relatif répondent à un intérêt capital de santé publique, au point qu'il importe que l'art. 103a LATC déploie ses effets le plus rapidement possible. Dans ces conditions, la constructrice devait se conformer aux exigences de l'art. 103a LATC. La constructrice a produit, après l'audience, une copie du rapport de repérage d'amiante effectué le 7 septembre 2012. Ce document, qui constitue

sans nul doute le diagnostic de présence d'amiante requis par l'art. 103a LATC, conclut à la présence d'amiante dans l'immeuble litigieux. En fonction de la quantité de cette substance, de sa localisation et de sa forme, la constructrice pourrait être tenue de fournir également un programme d'assainissement. Il n'appartient toutefois pas au tribunal d'examiner en première ligne, en place des autorités de première instance, si un tel programme est nécessaire en l'espèce et si, cas échéant, le rapport de repérage produit vaut programme d'assainissement ou s'il serait possible de déposer un tel programme après l'entrée en force du permis de construire, avant les travaux (à l'instar de certaines études géotechniques). Il suffit de constater qu'il n'est pas établi en l'état que la demande remplit les conditions posées par l'art. 103a LATC. Le recours doit ainsi être partiellement admis sur ce point, la décision attaquée annulée et la cause renvoyée à la municipalité pour qu'elle veille à la bonne application de l'art. 103a LATC, complète l'instruction en ce sens et rende une nouvelle décision. 10. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours, à l'annulation de la décision attaquée et au renvoi de la cause à la municipalité pour complément d'instruction et nouvelle décision au sens du consid. 9 supra. Succombant partiellement, les recourants et la constructrice supporteront l'émolument judiciaire, à part égale entre eux. Les dépens réduits dus à la municipalité sont mis à la charge des recourants et de la constructrice, à part égale entre eux. Les dépens réduits dus réciproquement entre les recourants et la constructrice sont compensés.

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