

VD_OMNI AC.2014.0415 vom 29. Juli 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-07-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0415

FR: VD_OMNI AC.2014.0415 du 29 juillet 2016

IT: VD_OMNI AC.2014.0415 del 29 luglio 2016

Regeste

GUYOT/Municipalité de Lausanne, Service des communes et du logement, Service du logement et des gérances, MURISSET, MURISSET, COTTIER | Immeuble d'habitation construit dans les années 30 à Lausanne, soumis à la LDTR. Projet de restructuration complète des logements avec la création d'un chauffage au sol, l'installation d'une nouvelle chape isolée sur la dalle existante, travaux qui entraînent la destruction de tous les logements existants et la modification complète de la typologie des appartements. Refus de l'autorisation prévue par l'art. 4 LDTR confirmé. Ni les exigences concernant la loi sur l'énergie et son règlement d'application, ni celles relatives à l'isolation phonique dans les bâtiments résultant de l'OPB (norme SIA 181/2006), n'imposent des travaux d'une telle ampleur. Le fait que les galandages soient construits avec des briques de terre cuite de 4 cm d'épaisseur n'impose pas non plus la destruction des cloisons intérieures, car des solutions techniques permettent de maintenir les galandages, notamment par la pose d'un doublage.

Erwägungen

E. 1

a) Le Grand Conseil du Canton de Vaud a adopté le 5 décembre 1962 un décret concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation. Le décret soumettait à une autorisation de l'Office cantonal du logement la démolition totale ou partielle de maisons d'habitation ainsi que la transformation ou l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation dans les communes où sévit la pénurie (art. 1^{er}). En règle générale, l'autorisation était refusée lorsque l'immeuble comprenait des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 2). Elle était accordée lorsque la démolition apparaissait indispensable pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général; elle pouvait l'être à titre exceptionnel, si d'autres circonstances le commandaient impérativement (art. 3); l'exposé des motifs du Conseil d'Etat précisait que cette possibilité ne devrait être utilisée ni en faveur d'opérations ayant un caractère spéculatif, ni en faveur d'un requérant invoquant une situation qui lui est imputable, par exemple, l'acquisition d'un immeuble à un prix excessif (BGC automne 1962 p. 718). b) A l'époque, le Canton de Vaud devait faire face à d'importantes demandes de nouvelles constructions comportant des démolitions de bâtiments d'habitation dans le centre des localités. Il était alors nécessaire d'introduire une procédure permettant d'interdire les démolitions de bâtiments d'habitation en bon état et comportant des logements de qualité répondant aux besoins prépondérants de la population (BGC automne 1962 p. 716). Saisi d'un recours de droit public contre le décret du Grand Conseil, le Tribunal fédéral a constaté que la réglementation cantonale poursuivait d'autres buts que ceux du droit fédéral concernant la lutte contre les abus dans le secteur locatif. Ainsi, le décret vaudois visait effectivement à lutter contre la pénurie de logements comme telle, en prévoyant des mesures destinées à accroître de façon générale le nombre de

logements, alors que le droit fédéral visait à assurer le contrôle des prix sans favoriser la construction d'immeubles nouveaux ou empêcher la démolition de maisons d'habitation anciennes mais encore utilisables. Ainsi, le décret du Grand Conseil ne concernait directement que le propriétaire et ne se préoccupait pas des locataires qui n'étaient pas parties à la procédure relative à l'octroi de permis de construire et ne pouvaient pas recourir contre une décision autorisant la démolition (voir ATF 89 I 178, consid. 3c, p. 182). c) Ce décret a été prolongé le 19 novembre 1969 pour une durée indéterminée en raison de la situation de pénurie persistante sur le marché du logement (BGC automne 1969 p. 222), puis complété le 21 novembre 1973. Cette dernière modification était notamment destinée à instaurer un contrôle des loyers des logements qui remplaçaient ceux qui avaient été démolis ou transformés et à introduire le principe du refus d'autoriser une démolition ou une transformation si l'entretien de l'immeuble avait volontairement été négligé (BGC automne 1973 p. 228). Le Tribunal fédéral a admis que de telles mesures étaient compatibles avec le droit fédéral et conformes à la garantie de la propriété (ATF 101 Ia 502 ss). Le décret n'introduisait pas un contrôle général des loyers ou des prix de vente destiné à protéger les locataires de manière globale, mais un contrôle limité aux cas dans lesquels il s'agissait d'assurer l'application de règles tendant à combattre la pénurie de logements dans les communes où celle-ci sévissait. Ainsi, le contrôle des loyers apparaissait comme une mesure accessoire à celle prise en vue de maintenir, à la disposition de la population, un nombre suffisant d'appartements dans les catégories où la pénurie sévissait. Ces mesures, prises dans un autre cadre que la réglementation fédérale, permettaient de renforcer la protection des locataires voulue par le droit fédéral sans le contrecarrer (ATF 99 Ia 604 consid. 6 p.627).

E. 2

a) La loi 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 (ci-après : la loi ou LDTR) a repris l'essentiel des règles posées par le décret de 1962 tout en complétant le texte. C'est ainsi que les travaux de rénovation ont été soumis à l'autorisation cantonale au sens de l'art. 1^{er} de la loi. L'art. 3 LDTR reprend le principe de l'art. 2 du décret selon lequel l'autorisation est refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie. L'art. 4 LDTR prévoit que 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 qu'elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement ; selon l'alinéa 3 de cette disposition, le département peut 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 loi. Il convient de préciser que le droit cantonal en matière de démolition, de transformation et de rénovation de maisons d'habitation a pour but la lutte contre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. A cet égard, les logements dans les vieux immeubles font l'objet d'une attention particulière, non seulement en raison des loyers généralement modestes dont le coût est en rapport avec les ressources de la majorité de la population, mais aussi par la qualité des logements, notamment par leurs dimensions (voir ATF 89 I 460). b) 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). 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). 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. 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). 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 du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 255 consid. 3). Selon la jurisprudence, lorsque l'autorité cantonale statue sur une demande, elle ne peut se contenter d'avaliser une enveloppe financière, mais elle doit bien vérifier si les travaux prévus sont indispensables au sens de l'art. 4 LDTR (arrêt TA AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3 ; voir aussi l'arrêt TA AC.2000.0082 du 13 décembre 2000). Le tribunal a encore précisé que : « d'une manière générale, l'autorité compétente n'a pas à autoriser un projet au seul motif que les loyers après travaux resteraient encore dans la catégorie à pénurie » (arrêt TA AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3). Ainsi, la pratique visant à fixer seulement un revenu locatif maximum assorti d'un contrôle des loyers sans se prononcer sur les travaux pouvant être autorisés, n'est pas conforme à l'art. 4 LDTR. L'autorité cantonale doit d'abord déterminer les travaux qui sont nécessaires au sens de l'art. 4 LDTR pour arrêter ensuite le revenu locatif admissible (arrêt TA FO.2003.0014 du 11 août 2004, voir aussi l'arrêt TA FO.2003.0013 du 24 février 2005). c) Par exemple, le Tribunal administratif avait annulé une autorisation de la Division logement autorisant des travaux de transformation et de restauration lourdes dans un immeuble d'habitations à Montreux pour les motifs suivants : la division logement s'était limitée à faire une estimation, qui a varié dans le temps, sur le coût des travaux admissibles pour la partie de l'immeuble affectée aux logements en utilisant la méthode Mérip. Or, elle ne s'était pas prononcée sur la justification des travaux, notamment sur la création d'une nouvelle cage d'ascenseur, le déplacement du mur porteur de la cage d'escaliers, la restructuration de toutes les installations sanitaires dans les appartements de 2 pièces et la création de nouveaux sanitaires dans les appartements de 3,5 pièces. L'autorité intimée n'avait pas non plus examiné la nécessité du remplacement de tous les radiateurs, qui impliquait celui de tous les parquets de bonne qualité. La Division logement s'était limitée à fixer un contrôle des loyers par une répartition des coûts réels de la transformation sur les logements. Elle s'était écartée de la nature même de l'autorisation selon l'art. 4 LDTR, qui consistait à définir l'ampleur des travaux autorisés. Dans cette affaire, la section du tribunal, composée de deux assesseurs spécialisés, a relevé qu'un nombre important de travaux avait pour seul effet d'augmenter les répercussions du coût sur les loyers sans apporter une véritable mise en valeur de l'immeuble et sans être non plus justifié par des impératifs de conservation et d'entretien du bâtiment. Tel était le cas de la démolition du mur porteur de la cage d'escaliers et de la cage d'ascenseur ainsi que de la réfection complète des installations sanitaires derrière la cage d'ascenseur. L'importance du palier permettrait en effet de maintenir la cage d'ascenseur par l'élargissement d'une cabine en direction du palier en maintenant toute la structure des installations sanitaires. De même, toute la tuyauterie et les

radiateurs de l'installation de chauffage pouvaient être maintenus selon l'expertise annexée au dossier et la création d'une douche séparée dans les logements de 3,5 pièces avait pour effet de réduire les espaces habitables. De plus, l'immeuble présentait un intérêt historique par la note 3 apportée au recensement architectural, qui justifiait également une autorisation de la Section Monuments et Sites du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique. Le principe de coordination imposait à l'autorité intimée d'examiner avec cette section les différents éléments du bâtiment à conserver afin de limiter les travaux envisagés à ce qui est nécessaire pour la mise en valeur et l'entretien de l'immeuble dans le respect de sa structure historique (voir arrêt AC.2006.0034 du 29 septembre 2007 – consid. 2c).

E. 2.5

et 3.5 pièces en plus des logements de 4.5 et 5.5 pièces. Le recourant précise que l'immeuble abrite au rez-de-chaussée un restaurant qui provoque des nuisances affectant le 1^{er} étage. C'est pourquoi la volonté de modifier l'affectation des surfaces du 1^{er} étage s'explique par les difficultés de louer un logement situé immédiatement au-dessus d'un établissement public. Le recourant relève ensuite les différents points techniques soulevés dans son mémoire en se référant aux réponses qui ont été données par la Division logement.

b) S'agissant des objectifs de la LDTR, le recourant précise qu'il n'a pas d'autre objectif que celui de maintenir dans le parc locatif lausannois des logements qui correspondent précisément aux besoins de la population; ce qui serait le cas des appartements de 4.5 pièces qui ont été projetés à l'origine. Il rappelle que les surfaces prévues pour chaque logement ne sont pas fondamentalement modifiées. Le recourant rappelle aussi qu'il n'a jamais été question de modifier des appartements résidentiels ou de modifier leur standing pour créer des appartements de luxe, ni de les aliéner ou de les sortir d'une autre manière du parc locatif. Le recourant relève encore qu'il lui est reproché non pas tant sa volonté de rénover les surfaces et de modifier leur distribution intérieure, mais plutôt le montant des investissements et leur incidence sur les loyers après travaux. Il estime que s'il s'agit de la seule crainte des autorités, et que par conséquent, l'autorisation LDTR n'aurait pas dû être refusée en bloc, mais assortie de conditions nécessaires au respect de l'objectif recherché, tel que le contrôle des loyers. En ce qui concerne le montant des travaux envisagés, le recourant estime que l'autorisation de transformer, de rénover ou de changer d'affectation devrait être accordée uniquement en fonction de critères bien précis. Selon lui, il s'agit d'examiner si les travaux apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général ou si d'autres circonstances le commandent ou encore si un intérêt général existe pour des travaux permettant une amélioration énergétique dont les avantages sont opportuns par rapport à l'investissement à consentir. Le recourant précise que si l'investissement lié à de tels travaux serait sans rapport raisonnable avec les avantages escomptés et que ceux-ci auraient pour conséquence de changer le standing constructif du bâtiment, il serait alors possible d'invoquer les buts de protection qualitative du parc locatif. Mais à son avis, le permis de construire ne pouvait être refusé pour ce seul motif car l'autorisation pourrait être assortie de conditions afin d'éviter des augmentations de loyer qui iraient à l'encontre du but de la LDTR. Le recourant soutient que pour déterminer les loyers après travaux, l'autorité cantonale devrait se baser sur le montant des travaux qu'elle juge admissibles et indispensables et fixer ensuite la répercussion admissible de ces travaux sur l'état locatif global de l'immeuble. Elle soutient que l'autorité cantonale devrait délivrer l'autorisation si les travaux sont nécessaires ou utiles et si les logements transformés répondent aux besoins de la population concernée.

c) Le recourant soutient aussi que les coûts afférents aux travaux de création de deux logements en duplex dans les

combles devraient être retranchés du calcul du montant des travaux admissibles tout comme les travaux de transformation du 1^{er} étage en bureaux. A son avis, l'analyse des coûts devrait se concentrer sur les travaux de rénovation et de restructuration des étages types de l'immeuble, soit du 2^{ème} au 4^{ème} étage. Le recourant estime qu'il faudrait aussi retrancher le coût des travaux les objets destinés à l'usage personnel du propriétaire ainsi que la création de nouveaux logements dans les combles qui, à son avis sortent du champ d'application de la LDTR. Le recourant soutient que la location des surfaces administratives du logement destinées en partie au propriétaire et celle du nouveau logement créé dans les combles ne devrait pas entrer en ligne de compte dans l'analyse LDTR. Le recourant rappelle que la directive Mérip admet des travaux supplémentaires et autoriserait ainsi des modifications non négligeables des standards existants. A son avis, la LDTR viserait à prévenir des travaux qui contribuent à un changement qualitatif de l'immeuble et qui auraient pour effet de rendre des logements inaccessibles aux personnes à bas revenus, aux familles modestes, aux personnes âgées afin de les destiner uniquement à des gens de condition aisée. Le recourant indique qu'il a produit un état locatif après travaux qui démontrerait que les logements resteront accessibles à la même tranche de population et aux mêmes types de locataires. d) Le recourant se détermine également sur les prises de position de la Division logement concernant les éléments suivants : En ce qui concerne l'installation du chauffage au sol, le recourant se réfère aux exigences en matière d'efficacité énergétique et d'économie d'énergie introduites par la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie de juillet 2014 et qui devraient être appliquées à tout permis de construire délivré dès le 1^{er} février 2015. Il relève que le chauffage au mazout serait désormais sujet à des dispositions contraignantes, notamment lorsqu'une chaudière arrive en fin de vie. Il estime que l'ébouage des radiateurs ne serait pas une solution envisageable. Selon le recourant, vu l'état de vétusté des installations, en particulier la distribution verticale des conduites et les radiateurs, un ébouage ne serait pas possible. Il précise que les entreprises ne veulent pas prendre le risque d'exécuter une telle intervention en raison des problèmes que cela pourrait engendrer, car la pression du nettoyage dans les tuyaux risquerait de faire céder les conduites. Il rappelle que la distribution verticale des conduites de chauffage reposerait sur des conduites et des radiateurs de plus de 80 ans d'âge. Le recourant a produit à cet égard une lettre adressée le 12 mai 2015 par le bureau d'étude et de réalisations « Gippa SA » à l'architecte Philippe Charles Guyot. En ce qui concerne l'isolation phonique, le recourant estime qu'il n'existerait pas de solutions techniques moins interventionnistes pour le respect des normes acoustiques en vigueur. Il estime que la pose d'un double galandage n'améliorerait que l'isolation horizontale entre les appartements d'un même étage. A son avis, il n'apporterait aucune solution pour les appartements situés l'un au-dessus de l'autre, alors que la pose d'un chauffage au sol apporterait non seulement des économies d'énergie mais améliorerait significativement l'isolation phonique. Le recourant relève qu'une distribution de chauffage au sol est à 32° et que ce type de chauffage fonctionne par son rayonnement et son inertie. Grâce à un échangeur, ce type de chauffage se limite à utiliser la calorie effectivement nécessaire à son bon fonctionnement quand bien même le système peut fournir une température supérieure. Le recourant précise que l'inertie du système a pour conséquence qu'une partie de la calorie resterait stockée dans la chape. C'est pourquoi le chauffage au sol contribuerait à des économies d'énergie et devrait être privilégié par rapport au système de chauffage actuel qui entraînerait d'importantes déperditions. Le recourant se détermine aussi sur la notion de rénovation douce en rapport avec les obligations de remise aux normes. Le recourant précise que pour obtenir une autorisation de

construire, il doit présenter un projet qui réponde aux nouvelles normes d'économie d'énergie dans le domaine du bâtiment, normes introduites en juillet 2014, aux règles de protection contre le bruit et aux nouvelles règles applicables en matière d'isolation thermique et phonique ainsi qu'aux nouvelles normes du 1^{er} juillet 2015 en matière de protection contre l'incendie. Le recourant soutient qu'en cas de rénovation de bâtiments, les exigences de la norme SIA 181 en matière d'isolation phonique et de protection contre le bruit doivent être respectées et que cette protection s'applique entre les différentes unités d'utilisation du bâtiment transformées dès qu'un changement d'affectation intervient ou même une simple modification. Le recourant soutient qu'en matière d'économie d'énergie, tous les permis de construire délivrés après le 1^{er} février 2015 doivent appliquer le nouveau règlement vaudois sur l'énergie quelle que soit la date du dépôt du permis de construire. Les exigences de ce nouveau règlement seraient à respecter même si les travaux n'étaient pas soumis à une autorisation de construire. Seuls des travaux de simple entretien permettraient de le dispenser de l'obligation de remettre le bâtiment aux normes. En ce qui concerne la restructuration et la modification de la typologie des appartements, le recourant rappelle qu'il a modifié son projet, lequel prévoyait à l'origine des logements de 4.5 pièces, pour tenir compte d'une discussion de son architecte avec certains représentants de la Division logement; l'architecte aurait déduit de cette discussion que la la Division logement aurait été favorable à une mixité des appartements avec une offre s'étendant à des logements de 1.5, 2.5 et

E. 3

a) En l'espèce, le recourant estime que les travaux requis par le permis de construire sont nécessaires et répondent aux conditions de l'art. 4 al. 1 LDTR. La nécessité d'une rénovation devrait s'établir de manière générale et reposer sur un diagnostic global et il se justifierait de faire effectuer les travaux en une seule fois lorsqu'un certain nombre de travaux est nécessaire pour éviter des incidents. Le recourant relève que le premier rapport EPIQR réalisé par la société Vidourle SA à Lausanne, de l'architecte Philippe Charles Guyot, aboutissait à un coût des travaux nécessaires estimé à 2'401'000 fr. et que le deuxième rapport réalisé par le fondateur de la méthode EPIQR concluait à un montant total des travaux de 1'963'700 fr. Le recourant rappelle que la méthode Mérip constitue une référence dans le cadre de l'application de la LDTR à laquelle la jurisprudence du Tribunal s'est souvent référée. Le recourant mentionne les différents types de travaux qui semblent s'imposer: - la chaudière, les installations de chauffage et l'isolation; - les conduites, canalisations et sanitaires; - les travaux d'assainissement du bruit; - les installations électriques; - la réfection de l'ascenseur; - la réfection des installations sanitaires, cuisines et salles de bains, CVS. b) En ce qui concerne la chaudière, les installations de chauffage et l'isolation, le recourant relève que la chaudière a été remplacée en 1993 et qu'après vingt et un ans de services, la nécessité de changer l'installation ne faisait guère de doute. Il relève que la production de chaleur par l'installation de chauffages est commune pour quatre bâtiments, à savoir les immeubles du boulevard de Grancy 44 et 46, celui passage de Montrion 2 ainsi que celui de la rue du Simplon 47, immeubles qui appartiennent à quatre propriétaires différents. Le propriétaire souhaite se raccorder au chauffage à distance de la ville de Lausanne et devenir ainsi indépendant des autres propriétaires. Il relève que les conduites d'eau des installations de chauffage seraient "embouées" et auraient un rendement trop faible. L'objectif serait alors de les remplacer par un chauffage au sol plus économique permettant de résoudre de surcroît les problèmes d'isolation phonique entre appartements. Cette démarche serait en accord avec les nouvelles normes énergétiques en vigueur depuis

le 1^{er} juillet 2014. Ainsi, le remplacement du chauffage central avec chaudière et nouvelles conduites constituerait une amélioration énergétique préconisée par la législation cantonale sur l'énergie, qui introduit des exigences nouvelles en matière d'efficacité énergétique et d'économie d'énergie. Le recourant indique qu'il entendait également réaliser des travaux d'isolation en vue d'améliorer la consommation énergétique, ces mesures entrant à son avis dans le cadre de la LDTR. c) S'agissant des conduites, canalisations et sanitaires, il résultait des rapports établis par les corps de métier intervenus dans l'immeuble que les installations dataient de la construction et qu'elles étaient en très mauvais état (rouille, calcaire, etc.). Certaines colonnes de chute auraient subi plusieurs réparations, mais uniquement au cas par cas lors de ruptures de conduites. Un rapport de l'entreprise Cassinotti SA préciserait que les conduites sont très fortement endommagées, obstruées par la rouille et le calcaire et que ces dégradations entraîneraient de nombreuses ruptures avec dégâts d'eau et donc des coûts de réfection et d'intervention importants. Le recourant produit à l'appui de son recours de nombreux constats de ruptures de canalisations et de colonnes d'alimentation d'eau en précisant que depuis la construction de l'immeuble dans les années 1930-1935, les canalisations n'avaient jamais été rénovées dans leur ensemble. d) En ce qui concerne les travaux d'assainissement du bruit, le recourant se réfère à l'expertise du bureau EcoAcoustique SA selon laquelle les normes en matière de bruit à l'intérieur de l'immeuble ne seraient pas respectées. Le recourant soutient que les exigences minimales prévues par la norme SIA 181/2006 s'appliqueraient à l'ensemble du bâtiment. Il relève que selon l'expertise, les valeurs d'isolation au bruit aérien ou au bruit de choc ne satisferaient pas aux exigences minimales et aux recommandations de la norme. L'expertise du bureau EcoAcoustique SA arriverait à la conclusion qu'en raison des transmissions latérales, seule une modification lourde du bâtiment avec par exemple des chapes flottantes, des faux-plafonds isolants, le remplacement des galandages, etc. permettrait d'atteindre ces exigences. Le recourant relève que les dalles entre les différents niveaux formées de hourdis, sont composées de 3 cm de mortier, 15 cm d'espace vide, d'une couche de marin (mélange de chaux et de plâtre ou de sable), de lattes en bois ainsi que par du parquet ou par un autre revêtement de sol (carrelage) selon les pièces de l'appartement. Ainsi, lorsque les habitants marchent normalement dans leur appartement, les pas peuvent créer un bruit de grincement pour les voisins, ce qui ne serait plus acceptable. Une remise aux normes acoustiques, en posant une couche d'isolation phonique et thermique, permettrait l'installation de tubes chauffants au sol avec une chape de 8 cm d'épaisseur ainsi qu'une dernière couche de parquet ou de carrelage suivant la destination des pièces des logements. De cette manière, les normes de protection contre le bruit seraient respectées, ce qui aurait non seulement l'avantage d'une meilleure isolation phonique mais également d'une utilisation plus rationnelle et économique de l'énergie. Le recourant relève que les galandages actuels à l'intérieur des appartements présentent une épaisseur de 4 cm de briques de terre cuite creuses. Selon le recourant, les galandages entre les pièces d'un appartement neuf devraient présenter une épaisseur de 10 à 12 cm avec une composition de plâtres et d'une isolation phonique. En outre, les galandages entre deux logements d'un bâtiment neuf devraient présenter une épaisseur d'environ 20 cm au minimum. e) Pour les installations électriques, le recourant relève qu'elles seraient obsolètes et feraient régulièrement l'objet de pannes. Ces installations seraient non seulement vétustes, mais ne respecteraient pas non plus les normes actuelles, ce dont témoigneraient les différents rapports d'intervention des sociétés spécialisées. La Direction des services industriels de la ville de Lausanne avait d'ailleurs sommé le recourant de mettre en conformité les

installations électriques et de procéder au remplacement des fils en coton. Cette demande a été mise en attente compte tenu du projet de rénovation touchant l'ensemble du bâtiment. f) En ce qui concerne la réfection de l'ascenseur, le recourant relève que l'ascenseur du bâtiment a plus de 42 ans et qu'il n'est pas conforme aux normes qui prévoient notamment une cabine avec des dimensions plus grandes que celles de l'ascenseur actuel. Une mise aux normes nécessiterait ainsi une modification de la cabine. En outre, les pannes d'ascenseur seraient dues à la vétusté des équipements. L'entreprise Schindler SA préconiserait le remplacement des installations et ne veut plus assurer le contrat d'entretien vu l'état des infrastructures et la difficulté de trouver des pièces de rechange qui ne sont plus usinées. g) Pour la réfection des installations sanitaires, cuisines et salles de bains, le recourant relève que la Division logement a admis que les installations techniques souffraient de l'usure du temps et que, pour l'essentiel, les cuisines étaient non agencées avec des éviers et des égouttoirs en grès ainsi que des armoires sommaires, tandis que les sols des salles de bains et WC, parfois exigus, étaient partiellement carrelés et souvent équipés d'anciens appareils. h) Le recourant insiste sur la nécessité d'exécuter le programme de rénovation en une seule fois sans devoir déranger les locataires à plusieurs reprises. Il relève enfin qu'il a modifié la typologie des appartements et le programme de logements à la suite de séances et de discussions avec la Division logement qui souhaitait privilégier des appartements de plus petites tailles aux loyers accessibles. C'est pour répondre à cette demande que le recourant a renoncé aux logements de 4.5 pièces mis à l'enquête publique, pour offrir une certaine mixité d'appartements de différentes grandeurs allant de 1,5 pièces à 4,5 pièces avec des offres intermédiaires de 2,5 pièces et de 3,5 pièces. Le recourant insiste sur la nécessité de refaire entièrement les galandages pour répondre aux normes applicables en matière de bruit ainsi que d'enlever le parquet pour réaliser un chauffage par le sol permettant de modifier la disposition des pièces "sans changer fondamentalement la typologie des appartements, ni retirer du marché des appartements qui répondent aux besoins prépondérants de la population" . i) Le recourant estime que la Division logement aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en estimant que la restructuration envisagée ne revêtirait pas un caractère indispensable, qu'une intervention plus douce par assainissements ponctuels devrait être privilégiée et que les travaux projetés ne seraient ainsi pas compatibles avec la LDTR. Le recourant insiste sur le fait que lorsqu'un bâtiment est vétuste, que la durée de vie standard de ses installations techniques (ascenseurs, conduites, canalisations, cuisines et sanitaires) est particulièrement entamée et que ces dernières ne sont plus conformes aux normes, qu'elles font l'objet de pannes et de dégâts récurrents, le propriétaire serait en droit de réaliser un programme de rénovation en une seule fois et non au cas par cas. Au surplus, les travaux relèveraient d'améliorations énergétiques.

E. 3.5

pièces. La variante déposée répondrait à la demande de la Division logement, laquelle ne pourrait maintenant prétendre que ces restructurations ne seraient pas compatibles avec la LDTR.

E. 4

a) Dans sa réponse au recours, la Division logement se détermine de la manière suivante sur les différents éléments techniques mis en évidence par le recourant. En ce qui concerne le changement de l'installation de production de chauffage, la Division logement considère qu'il faut distinguer la nécessité de remplacer le système de production de chaleur, situé dans l'immeuble Grancy 46 d'une part, et celle de remplacer le système de distribution de

chaleur d'autre part. Elle ne conteste pas la nécessité de procéder au remplacement de l'installation de chauffage qui date de plus de 20 ans et au caractère admissible du raccordement de l'immeuble au chauffage urbain à distance. En revanche, en ce qui concerne le système de distribution de chaleur, son changement radical et complet, transformant un système de chauffage par radiateurs en un chauffage au sol, ne résulterait pas d'un impératif technique qui rendrait l'opération indispensable, mais d'un choix du maître de l'ouvrage. Une solution nettement moins invasive sur le plan technique par l'ébouage des radiateurs ou leur remplacement ponctuel serait possible avec beaucoup moins de conséquences physiques sur les appartements. La Division logement relève que la création d'un système de chauffage au sol entraîne obligatoirement la destruction des revêtements des sols et des chapes existantes alors qu'une intervention plus douce serait envisageable. Cette différence ressort d'ailleurs de l'analyse technique de la Division logement qui a codé en "d" la production de chaleur et en "c" la diffusion de chaleur. La Division logement précise que la méthode Mérip comporte une codification allant de "a" à "d", la codification "a" représentant les éléments en bon état ne nécessitant pas d'intervention et, la note "d" représentant les éléments à remplacer. Enfin, en ce qui concerne l'isolation des combles et de la dalle sur sous-sol, la Division logement a admis ces travaux dans sa propre analyse technique.

b) En ce qui concerne la rénovation des conduites sanitaires, la Division logement admet le remplacement de ces éléments car elle avait coté en "d" la distribution de l'eau et aussi les colonnes de chute. Elle rappelle que le remplacement des conduites ne justifie pas la modification de la typologie des appartements.

c) S'agissant de la mise aux normes acoustiques, la Division logement précise que le principe de proportionnalité impose de mettre en balance les avantages escomptés en termes d'amélioration phonique, d'une part, et, d'autre part, la répercussion de l'intervention sur la structure même des appartements, et partant sur les loyers, afin de ne pas soustraire au marché les appartements qui font partie des catégories répondant aux besoins prépondérants de la population. Selon la Division logement, des solutions techniques moins interventionnistes permettraient d'améliorer l'isolation phonique sans imposer une restructuration complète des typologies.

d) Pour les installations électriques, la Division logement ne conteste pas la vétusté de ces installations et admet leur remplacement en ayant noté ces installations avec la valeur "d".

e) En ce qui concerne la réfection de l'ascenseur, la Division logement ne conteste pas la nécessité de la rénovation complète de l'ascenseur en raison notamment des nombreuses pannes constatées. Elle relève que le projet ne prévoit pas un redimensionnement de la cage d'ascenseur, de sorte que cet élément est acquis. Toutefois, la Division logement précise que la législation concernant l'intégration des personnes handicapées ne commande pas systématiquement la mise aux normes pour handicapés des ascenseurs existants lors de la réhabilitation d'un immeuble.

f) La Division logement précise qu'elle admet le remplacement des cuisines, sanitaires et installations techniques, car ces éléments seraient pour la plupart vétustes, même si certains appartements ont déjà été dotés de cuisines agencées. Cette situation n'imposait pas, sur le plan de la nécessité technique et organisationnelle, la refonte complète des typologies des appartements, car des restructurations ponctuelles pourraient pallier aux défauts existants.

g) S'agissant du coût des travaux d'entretien, la Division logement défend la solution selon laquelle une intervention de moindre ampleur permettrait à la fois de rénover l'immeuble et de le maintenir durablement dans une substance d'appartements répondant aux besoins prépondérants de la population. Cela ne signifie pas qu'elle impose aux propriétaires de poursuivre une politique de rénovation au coup par coup. En effet, la notion de rénovation

douce doit se comprendre comme un mode d'intervention globale qui soit respectueuse dans toute la mesure du possible des typologies, des configurations et des plans types des appartements existants, tout en permettant leur rénovation et leur mise aux normes de manière conforme au principe de proportionnalité. Elle rappelle qu'elle n'a jamais exigé que ces travaux soient réalisés par étape ou selon des interventions ponctuelles, une rénovation globale étant tout à fait compatible, dans son principe, avec des objectifs de préservation du parc locatif assignés à la LDTR. h) La Division logement préconise une solution globale de rénovation mais moins interventionniste que le projet du maître de l'ouvrage, plus particulièrement dans les changements typologiques et les restructurations des plans des logements. En ce qui concerne la typologie des appartements et le maintien du parc locatif, la Division logement rappelle qu'elle a toujours réservé le préavis de la commune de Lausanne, car l'appréciation communale sur les besoins prépondérants de la population joue un rôle déterminant. Or, la commune de Lausanne a préavisé négativement la dernière variante augmentant l'offre de logements à des logements de 1.5, 2.5 et 3.5 pièces, en privilégiant le maintien des typologies existantes. En définitive, la Division logement estime que par son ampleur et son caractère trop interventionniste dans les plans et les typologies des appartements existants, le projet mis à l'enquête publique n'est pas compatible avec les objectifs de la LDTR. i) Enfin, en ce qui concerne le changement d'affectation du 1^{er} étage et la création de duplexes dans les combles, la question des besoins personnels du recourant a été prise en considération en posant un certain nombre de conditions auxquelles ces travaux pourraient être subordonnés. Ces conditions pouvaient porter sur une limitation de l'utilisation des locaux pour les besoins propres du recourant. Elle rappelle qu'elle n'a pas traité cette question de manière exhaustive puisqu'elle a refusé d'autoriser le projet dans sa globalité compte tenu des travaux jugés non compatibles avec la LDTR.

E. 5

Dans son mémoire réponse, la municipalité se réfère au jugement du Tribunal des baux du 14 novembre 2011, qui déterminait l'état des dégradations du bâtiment et des logements. Elle rappelle que le but premier de la LDTR consiste à prévenir la diminution du nombre de logements figurant dans les catégories à pénurie, et que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens et dont les loyers sont en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population. Il s'agit d'un but d'intérêt public visant à combattre la pénurie de logements répondant aux besoins de la population en évitant la disparition du parc locatif à loyers abordables existants et le renchérissement des loyers dû en particulier aux travaux de rénovation trop importants. La municipalité se réfère à la méthode Mérip qui est appliquée dans une perspective de rénovation simple, nécessaire, conforme aux règles de l'art et aux exigences légales, et tenant compte de tous les éléments visant à remettre l'immeuble en bon état, à le moderniser et à lui maintenir sa valeur, mais en évitant cependant tout changement de standing qualitatif. La municipalité rappelle qu'après les changements intervenus lors des nombreuses discussions entre l'architecte Philippe Charles Guyot, le mandataire du recourant et les représentants de la Division logement, il a été demandé au Service du logement d'établir un nouveau préavis basé sur un nouveau projet avec la restructuration intérieure complète de l'immeuble. Après l'analyse du nouveau projet, la municipalité a émis un préavis négatif en jugeant que la restructuration fondamentale des étages avec la création de nouvelles typologies et la création de salles de bains et cuisines ainsi que la volonté d'adapter les nouveaux appartements aux normes les plus récentes en ce qui concerne l'isolation phonique et le chauffage au sol entraînaient des travaux et des

changements non seulement disproportionnés, mais surtout ne répondant pas à l'exigence légale des travaux indispensables. La municipalité indique qu'elle pourrait entrer en matière sur une partie des travaux envisagés par le recourant, mais sans refonte fondamentale des appartements existants, notamment en ce qui concerne l'emplacement des pièces humides (cuisines, bains et WC). La commune rappelle aussi que les logements de cinq pièces et plus destinés aux familles de deux enfants et plus, notamment les familles recomposées, loués à des conditions abordables sont une denrée rare, le taux de vacance des appartements de 5 pièces et plus serait en effet de l'ordre de 0,15 % et celui des appartements de 4.5 pièces de 0.08 %. Il est relevé que la ville de Lausanne ne dispose que de 5'888 appartements de 5 pièces et plus mais que la ville recense 6'774 ménages contribuables ayant deux enfants et plus auxquels ce type de logement convient idéalement.

E. 6

a) Le recourant a déposé un mémoire complémentaire et apporte les précisions suivantes concernant la typologie des appartements de l'immeuble. Il rappelle que l'immeuble comprend à chacun des cinq étages deux logements de 5.5 pièces d'une surface respective de 111 et 114 m², ces appartements comprennent une cuisine, trois chambres à coucher, une salle de bains, un WC séparé ainsi qu'un salon – salle à manger. Il précise que dans le cadre du premier projet mis à l'enquête publique, il souhaitait créer des logements de 4.5 pièces avec des surfaces comprises entre 105 et 107 m². Ces logements continuaient à avoir trois chambres à coucher complétées par une salle de bains et un WC séparé. Le séjour donnait désormais sur une cuisine ouverte avec salle à manger. Ainsi, le programme des logements prévus ne différait pas de celui des logements existants. Leur surface restait pratiquement la même et offrait une meilleure mise en valeur des volumes. La seule différence consistait à prévoir un seul espace ouvert pour le séjour, la salle à manger et la cuisine. Ainsi, les appartements, une fois rénovés, étaient destinés au même public qu'avant leur rénovation, ils auraient pu ainsi concerner des familles avec enfants. Le recourant rappelle que c'est précisément pour répondre aux attentes de la Division logement qu'il a modifié le programme des logements transformés en créant des logements d'une 1,

E. 7

a) La Division logement s'est déterminée le 26 juin 2015 sur le mémoire complémentaire du recourant. En ce qui concerne la typologie des logements, elle relève que c'est de son propre chef que l'architecte du recourant, Philippe Charles Guyot, en se fondant sur une discussion avec les représentants de la Division logement, a modifié en profondeur la distribution des logements. La Division logement s'est déterminée également sur la question de la mise aux normes du bâtiment ainsi que sur celle du besoin des propriétaires. S'agissant de la création des deux appartements en duplex dans les combles et surcombles, la Division logement précise que seules les surfaces en surcombles sont nouvelles et que la restructuration en profondeur des logements existants du 5^{ème} étage reste soumise à la LDTR. b) A la suite de l'inspection locale du 16 septembre 2015, la Division logement a précisé que le projet devait respecter non seulement les surfaces et les typologies existantes, mais maintenir autant que faire se peut la disposition et l'organisation spatiale des appartements pour éviter que ces derniers, du fait même de l'exécution des travaux de restructuration importants, soient soustraits aux catégories à pénurie. Selon les pièces produites par les locataires opposants, l'immeuble avait régulièrement été entretenu de manière satisfaisante; dans les années 1990 à 2000, plusieurs appartements ont subi des travaux de réfection pour des montants de l'ordre de 65'000 fr. Pour la période de 2001 à 2010, plus particulièrement en

2003, des travaux de l'ordre de 160'000 fr. ont été réalisés pour la réfection de quatre appartements. En dehors de ces travaux de rénovation relativement conséquents, l'immeuble a bénéficié de travaux d'entretien courants pour un montant de l'ordre de 18'000 fr., ce qui dénote un suivi régulier de son entretien par les précédents propriétaires dont faisait partie également le recourant. Selon la Division logement, il est possible de réhabiliter les appartements existants de leurs surfaces et typologies existantes et de réaliser, dans une approche plus globale, des travaux d'entretien et de réhabilitation proches de ceux déjà réalisés les dernières décennies dans le respect de la majorité des mesures existantes. Ainsi, l'exécution des travaux pouvant être qualifiée de rénovation douce au sens de la jurisprudence permettrait sans autre de rénover cet immeuble et de le maintenir dans une catégorie de prix correspondant aux besoins prépondérants de la population lausannoise.

E. 8

En l'espèce, le projet de transformation et rénovation présenté par l'architecte Philippe Charles Guyot, tel qu'il a été mis à l'enquête publique du 25 septembre au 25 octobre 2012, puis modifié le 31 mai 2013 avec une nouvelle répartition de la typologie des logements, se caractérise par la destruction complète de tous les logements existants, en particulier la démolition de toutes les installations sanitaires, des cuisines, des galandages, des parquets, des plafonds moulurés, des portes, des systèmes de chauffage et de l'ensemble des canalisations. Le projet consiste en la construction de nouveaux logements sur une nouvelle chape avec un nouveau système de chauffage par le sol, des installations techniques nouvelles ainsi que des aménagements de cuisines et de sanitaires entièrement neufs, des galandages neufs, un nouveau revêtement de sol, des nouveaux plafonds et une nouvelle organisation intérieure. Le projet ne prévoit pas seulement de détruire entièrement les logements existants, mais il s'attaque aussi aux murs porteurs, qui seraient partiellement démolis sur des tronçons importants pour aménager la nouvelle organisation des espaces et la distribution des pièces. Le projet est en réalité conçu comme une construction nouvelle, qui devrait respecter les normes d'isolation phonique applicables aux bâtiments neufs, et offrir un rendement énergétique comparable à celui exigé pour les constructions nouvelles. Il convient donc de déterminer si l'ampleur de tels travaux et aussi les coûts qu'ils induisent répondent aux critères de l'art. 4 LDTR. Cette disposition est formulée comme suit : « Art. 4 1 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'article 39 de la loi cantonale sur l'énergie; elle peut l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandent impérativement. 2 Le département peut alors subordonner l'octroi de l'autorisation à certaines conditions, notamment celles fixées aux alinéas 3 et 4. 3 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. 4 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. 5 Il soumet à autorisation la vente de l'immeuble si celle-ci intervient avant la fin des travaux. » La question qui se pose est celle de savoir si une autorisation pourrait être délivrée en dérogation avec la règle de l'interdiction générale de transformer des logements répondant aux besoins prépondérants

de la population dans les communes où sévit la pénurie. Il convient donc de déterminer si une telle autorisation répond aux conditions requises par l'art. 4 al. 1 LDTR. Il faut donc que ces travaux apparaissent indispensables : - pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, notamment dans les cas visés par l'art. 39 de la loi sur l'énergie du 16 mai 2006 (LVLEne; RSV730.01), - si d'autres circonstances le commandent impérativement et uniquement à titre exceptionnel. a) Les travaux concernant les conduites d'eau, soit l'alimentation en eau et les colonnes de chute, ainsi que ceux concernant les installations électriques, les sanitaires, de même que ceux relatifs au remplacement de l'ascenseur répondent clairement à des motifs de sécurité et de salubrité, compte tenu des pièces produites par le recourant. Par ailleurs, les travaux concernant le remplacement de l'installation de production de chaleur par le chauffage à distance communal répond à un intérêt général, dès lors que la chaleur du chauffage à distance lausannois est obtenue dans une proportion relativement importante par l'usine d'incinération des ordures « Tridel » (voir arrêt AC.2009.076 du 23 avril 2010 consid. 4c). En revanche, il se pose la question de savoir si la destruction de l'ensemble des logements afin de permettre l'installation d'un chauffage au sol constitue un motif d'intérêt général au sens de l'art. 4 al. 1 LDTR. A cet égard, l'art. 39 LVLEne est formulé dans les termes suivants : « Art. 39 Amélioration énergétique et loyers En cas de rénovation ou transformation d'un bâtiment permettant une amélioration énergétique dont les avantages sont opportuns par rapport à l'investissement à consentir, l'autorisation est accordée dans le cadre de l'art. 4 de la loi 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. » L'exposé des motifs du Conseil d'Etat concernant le projet de loi sur l'énergie, précisait sur ce point que: « les lois en vigueur sur la protection des locataires et des habitations contrôlées ne doivent pas constituer un obstacle aux économies d'énergie réelles et justifiées, ce d'autant moins que celles-ci sont avant tout profitables aux habitants de ces logements. Moyennant des conditions strictes, les rénovations et transformations en ce sens seront donc autorisées . » (Exposé des motifs et projets de lois cantonale sur l'énergie, BGC 2006 mars-avril p. 9588 ss, spéc. 9631). b) On déduit de cette explication que l'intérêt des locataires est l'un des critères importants pour savoir si des travaux d'amélioration énergétique sont indispensables pour des motifs d'intérêt général au sens de l'art. 4 al. 1 LDTR. Ce critère de l'intérêt des locataires est en relation avec la condition légale posée à l'art. 39 LVLEne, prévoyant que les travaux de rénovation et de transformation doivent permettre une amélioration énergétique dont les avantages sont opportuns par rapport à l'investissement à consentir. La notion d'investissement est précisément rattachée au but de la LDTR, qui tend à combattre la pénurie de logements répondants aux besoins prépondérants de la population et qui vise à éviter le renchérissement des loyers résultant de transformations trop importantes, qui ne sont pas justifiées par l'état du bâtiment. L'autorité cantonale 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 de la population. Ainsi, le caractère opportun de l'avantage des améliorations énergétiques doit être mis en relation, d'une part, avec les économies raisonnables des charges de chauffage qui en résulteraient et, d'autre part, avec l'augmentation de loyer qui serait liée à l'investissement nécessaire pour réaliser l'amélioration énergétique en cause. c) En l'espèce, le propriétaire envisage de réaliser des travaux de renforcement de l'isolation thermique au niveau des combles et de l'étage sur le sous-sol qui contribueront à d'importantes améliorations du bilan énergétique. Ces travaux

ne sont pas contestés par l'autorité intimée. En revanche, la destruction complète des logements existants pour la réalisation d'un chauffage par le sol est clairement remise en cause par la Division logement. Il convient donc d'examiner si les critères de l'art. 39 LVLÉne, en relation avec ceux de l'art. 4 al. 1 LDTR, imposent des travaux d'une telle ampleur. Le dossier ne comporte aucune indication quant aux impacts de l'installation d'un chauffage au sol sur les charges des loyers par rapport à l'augmentation du loyer que de tels travaux impliquent. Le recourant n'a d'ailleurs produit aucun bilan énergétique démontrant l'opportunité d'un chauffage au sol par rapport aux investissements qui en résulteraient. Le dossier ne comporte aucun élément technique démontrant que les surcoûts liés à l'installation du chauffage au sol apparaissent opportuns compte tenu des avantages qui en résulteraient pour les habitants. Il n'est d'ailleurs pas démontré qu'un chauffage par le sol présente un bilan énergétique plus favorable qu'un chauffage traditionnel avec des parois chauffantes ou radiateurs modernes. Un chauffage avec parois murales permet au contraire de meilleures adaptations en cas de modification de la température causée, par exemple, par un réchauffement des pièces orientées au sud et exposées au soleil. D'une manière générale, le chauffage au sol ne présente pas en lui-même une amélioration du bilan énergétique. Une estimation rapide des coûts en fonction des données figurant au dossier confirme d'ailleurs le caractère disproportionné de l'investissement. Il ressort en effet de l'avis de la Division logement du 7 février 2013 que selon l'analyse Mérip, le coût des travaux de rénovation consistant en l'assainissement des appartements et des espaces tels qu'ils existent à ce jour, est évalué à 1'500'000 fr. environ, ce qui porterait le revenu locatif admissible à 195 fr. le m². Des améliorations énergétiques pourront ainsi être réalisées en isolant le plafond du sous-sol et la toiture, ainsi qu'en remplaçant la chaudière existante par le chauffage à distance, sans que cela implique la destruction des logements, ni l'installation d'un chauffage par le sol. Le coût des travaux relatifs à l'installation d'un chauffage au sol et la modification de la typologie des logements qu'ils peuvent impliquer est estimé entre 2'400'000 et 2'600'000 fr. ce qui aboutirait à des loyers allant de 230 à 280 fr. par m² (lettre de la Division logement du 7 février 2013). Pour un appartement d'une surface de 105 m², la différence de loyer est de l'ordre de 3'500 fr. par année. Actuellement, le montant des charges de chauffage, sans les améliorations énergétiques liées à l'isolation du sous-sol et des combles, s'élèvent en moyenne à 2'000 fr. par année et, pour certains logements, à 3'000 fr. par année. Une économie de la part des charges liée au chauffage, qui pourrait être estimée entre 20 % et 40%, pourrait aussi être réalisée par l'installation de nouveaux radiateurs (parois chauffantes); elle resterait très largement inférieure aux surcoûts liés aux investissements nécessaires à l'installation d'un chauffage au sol. Cette estimation mériterait de toute manière une vérification plus précise, mais en l'état du dossier, elle suffit à démontrer que les conditions de l'art. 39 LVLÉne ne sont pas remplies pour autoriser une restructuration complète des appartements avec un changement de typologie en vue de la création d'une nouvelle chape sur les dalles pour y inclure un chauffage intégré par le sol. Au demeurant, le tribunal constate que l'aménagement d'un chauffage au sol ne s'est pas imposé d'emblée au recourant. Le premier rapport EPIQR réalisé par l'architecte Philippe Charles Guyot du bureau Vidourle SA prévoyait en effet le remplacement des radiateurs par de nouveaux radiateurs avec vannes thermostatiques et non pas l'aménagement d'un chauffage au sol. Le rapport EPIQR, réalisé le 18 avril 2011 par le créateur de la méthode, Jean-Louis Genre, mentionne pour la distribution du chauffage et la diffusion de chaleur dans les logements, le remplacement des vannes existantes par des vannes thermostatiques, le remplacement partiel des radiateurs dans une proportion inférieure à 30% et la réparation

des autres radiateurs avec nettoyage et peinture. Ainsi, au niveau technique également, la méthode EPIQR n'impose nullement la création d'un chauffage par le sol. d) Il est vrai que dans un avis du 30 avril 2013, la Division logement avait indiqué au conseil du recourant que le remplacement de l'installation par un système de chauffage au sol s'inscrivait "dans une perspective d'économie d'énergie" et qu'elle pouvait se rallier à cette approche "dûment étayée". Toutefois, le tribunal constate que l'argumentation présentée par le conseil du recourant le 3 avril 2013, qui avait amené la Division logement à changer de position, ne comporte aucun justificatif technique ou scientifique concernant l'aménagement d'un chauffage au sol plutôt que le maintien, la rénovation ou le remplacement des radiateurs dans les appartements, du point de vue de l'investissement et des répercussions sur le montant des loyers. Dès lors que le recourant prétend, par l'installation d'un chauffage au sol, à un droit à obtenir l'autorisation requise par l'art. 4 al. 1 LDTR pour la destruction des logements existants, il lui appartenait d'apporter la preuve que les conditions de l'art. 39 LVLene étaient remplies; or, les indices résultant du dossier démontrent au contraire que l'aménagement d'un chauffage au sol implique une rénovation lourde et entraîne des augmentations de loyers qui dépassent les économies pouvant résulter de l'utilisation du chauffage au sol, à supposer même qu'un chauffage par le sol présente une amélioration du bilan énergétique par rapport à un chauffage avec parois murales ou radiateurs. Au demeurant, le tribunal constate que l'avis donné par la Division logement au conseil du recourant le 30 avril 2013 n'est pas une décision, mais seulement une prise de position provisoire, réservant expressément le préavis de la Commune de Lausanne. Il s'agit en quelque sorte d'un avis préalable qui a été délivré sans entendre les autres parties à la procédure intervenues lors de l'enquête publique (art. 13 al. 1 LPA-VD). Les représentants de la Division logement ont d'ailleurs tenu des séances avec l'architecte Philippe Charles Guyot en date des 27 juin 2013 et 5 septembre 2013 sans en informer les autres parties à la procédure (lettre de l'architecte Philippe Charles Guyot du 11 octobre 2013). Le propriétaire recourant ne peut déduire aucun droit de l'avis préalable du 30 avril 2013 puisque cet avis a été émis sans respecter le droit des parties à la procédure à participer à l'instruction de la cause. Avant que la Division logement ne formule son avis préalable du 30 avril 2013, il aurait été nécessaire qu'elle soumette l'argumentation complémentaire du conseil du recourant au Service du logement et aux opposants afin qu'ils puissent s'exprimer sur les motifs invoqués et documentés et que la prise de position puisse être faite en pleine connaissance de cause dans le respect du droit d'être entendu de toutes les parties à la procédure. C'est la raison pour laquelle la prise de position de la Division logement du 30 avril 2013 ne peut être prise en considération car elle ne résulte pas d'une appréciation contradictoire des preuves respectant le droit d'être entendu des parties (voir l'art. 34 al. 2 LPA-VD). Ce constat est confirmé par le fait que la Division logement, après avoir eu en main l'ensemble des éléments déterminants pour statuer, notamment le préavis de la Commune ainsi que la prise de position des opposants, n'a pas retenu la position préalable formulée dans l'avis du 30 avril 2013. e) Sur la question de la législation sur l'énergie, le recourant soutient que le projet contesté devrait respecter le nouveau règlement vaudois d'application de la LVLene entré en vigueur le 1^{er} février 2015 quelque soit la date du dépôt de la demande de permis de construire et quelles exigences du nouveau règlement doivent être respectées même si les travaux entrepris ne sont pas soumis à autorisation. Comme l'ampleur des travaux envisagés nécessite un permis de construire, le recourant en déduit que les exigences du nouveau règlement doivent être respectées. L'art. 3 al. 1 du règlement du 4 octobre 2006 d'application de la loi sur l'énergie (RLVLene; RSV 730.

01.1) précise que le règlement s'applique aux transformations et changements d'affectation des bâtiments existants destinés à être chauffés, refroidis ou ventilés (let. b) et il n'est donc pas contesté que le règlement d'application de la LVLNE s'applique aux travaux litigieux. La question qui en revanche doit être examinée est celle de savoir quelle est la portée de ce règlement pour les bâtiments existants. A cet égard, le règlement distingue les travaux de rénovation lourde. L'art. 4 al. 2 RLVNE définit de la manière suivante la rénovation lourde: « Rénovation lourde : Rénovation dont le montant total des travaux selon le code des frais de construction (CFC 2) représente plus de 50% de la valeur ECA du bâtiment au moment de l'établissement des documents nécessaires à l'obtention du permis de construire. » Or, l'art. 19a RLVNE prévoit que lors d'une rénovation lourde, l'enveloppe du bâtiment doit être mise en conformité selon la norme SIA 380/1, édition 2009. Or, il est vraisemblable que les travaux de réfection des façades et de remplacement des fenêtres réalisés en 1999-2000 ne respectent pas la dernière édition de la norme SIA 380/1 de 2009, qui pose des exigences plus sévères que la version de 2007 et même que l'ancienne version de 2001; elle-même plus restrictive que la première version de la norme SIA 380/1 éditée en 1988. Si les travaux sont donc qualifiés de rénovation lourde, alors il doit être envisagé une réfection de l'enveloppe extérieure pour l'adapter aux dernières exigences de la norme SIA 381/1 de 2009. A cet égard, le tribunal constate que l'estimation fiscale du bâtiment s'élève à 4'285'126 fr., de sorte que les travaux doivent être qualifiés de rénovation lourde au sens de l'art. 4 al. 2 let. i RLVNE s'ils dépassent le montant de 2'142'563 fr. Partant, si le coût des travaux dépasse cette limite, cela entraînera automatiquement d'importants travaux touchant l'enveloppe extérieure du bâtiment, dont le coût se répercutera automatiquement sur les loyers. Or, les travaux de rénovation qui ne modifient pas la typologie des logements ni l'affectation du 1^{er} étage, tel que cela ressort de l'étude EPIQR de M. Genred'avril 2011 (1'963'700 fr.) ou de l'estimation selon la méthode Mérip, réalisée par la Division logement en février 2013 (1'530'207 fr.) sont inférieurs à cette limite de 2'142'563 fr. En revanche les travaux de rénovation lourde, impliquant la destruction totale de tous les logements et la reconstruction de logements neufs, tels qu'ils sont pensés par l'architecte du recourant, dépasseraient largement cette limite pour atteindre au mieux 2'400'000 fr. et ils impliqueraient donc nécessairement l'application de l'art. 19a RLVNE avec un renforcement de l'isolation de toute l'enveloppe extérieure et une explosion des coûts clairement incompatible avec les exigences de la LDTR.

E. 9

Le recourant soutient aussi que la destruction des logements et l'aménagement d'une chape flottante avec chauffage au sol est aussi nécessaire pour répondre aux exigences applicables en matière de protection contre le bruit. Il se réfère à cet égard à l'expertise du bureau EcoAcoustique SA que l'architecte Philippe Charles Guyot a mandaté à cet effet. a) Il convient d'examiner la portée de l'expertise produite par le recourant. En introduction, l'expert constate que le bâtiment date de 1930 et qu'aucune norme acoustique n'existait à cette époque. A la suite de ce constat, il estime qu'il est possible d'évaluer l'isolation existante par rapport aux bruits aériens et aux bruits de chocs en se référant aux exigences actuelles de la norme SIA 181/2006. Or, l'auteur de l'expertise ne précise pas si la norme SIA 181/2006 est ou non effectivement applicable aux bâtiments construits en 1930. Il s'agit pourtant de la question préalable essentielle à résoudre avant de déterminer si l'isolation acoustique du bâtiment est conforme ou non aux exigences actuelles de la norme SIA 181/2006. b) Le chapitre 6 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB; RS 814.41) est intitulé « Isolation acoustique des nouveaux

bâtiments ». L'art. 32 OPB fixe les exigences à respecter dans les termes suivants: « Art. 32 Exigences 1 Le maître de l'ouvrage d'un nouveau bâtiment doit s'assurer que l'isolation acoustique des éléments extérieurs et des éléments de séparation des locaux à usage sensible au bruit, ainsi que des escaliers et des équipements, satisfont aux règles reconnues de la construction. Sont notamment applicables, contre le bruit des aéroports civils où circulent de grands avions, les exigences renforcées, et contre le bruit des autres installations stationnaires, les exigences minimales selon la norme SIA 181 de l'Association suisse des ingénieurs et architectes. 2 (...) 3 Les exigences s'appliquent également aux éléments extérieurs, aux éléments de séparation, aux escaliers et aux équipements qui sont transformés, remplacés ou montés à neuf. Sur requête, l'autorité d'exécution accorde des allègements lorsque le respect des exigences est disproportionné. » L'art. 33 OPB définit les différents éléments concernés par cette disposition : « Art. 33 Eléments extérieurs et éléments de séparation, équipements du bâtiment 1 Les éléments extérieurs délimitent un local vers le dehors du bâtiment (p. ex. fenêtres, portes et murs extérieurs, toits). 2 Les éléments de séparation délimitent entre eux les locaux de différentes unités d'affectation, telles que des appartements (p. ex. parois intérieures, plafonds, portes). 3 Les équipements sont les installations qui font corps avec le bâtiment, tels que chauffage, ventilation, installations pour l'alimentation et l'évacuation, ascenseurs ou machines à laver. » La jurisprudence a précisé que l'art. 32 OPB ne s'applique pas aux bâtiments existants, ni aux éléments ou équipements non modifiés de ceux-ci (voir les arrêts AC.2014.0283 du 31 mars 2016 consid. 3c et AC.2012.0220 du 31 janvier 2013 consid. 5). Or, le bâtiment du recourant a été construit bien avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 1985, de la loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983 (LPE; RS 814.01). Il en résulte que les exigences de l'OPB peuvent s'appliquer seulement aux éléments de séparation, aux escaliers et aux équipements qui sont transformés. La norme SIA 181/2006 précise encore son domaine d'application de la manière suivante : « 01 Délimitation 0.1.1 La norme SIA 181 traite de la protection du bâtiment contre le bruit provenant de sources extérieures et intérieures, ainsi que contre le bruit solidien rayonné généré par des sources extérieures et intérieures. Cette protection s'applique entre les différentes unités d'utilisation dans les bâtiments nouveaux ou transformés (voir le chiffre 0.1.8) et concerne les éléments de façade, les éléments de séparation, les escaliers, les équipements techniques et les installations fixes du bâtiment. Elle s'applique également aux changements d'affectation et aux modifications significatives du point de vue acoustique, de l'utilisation des locaux. La question de la proportionnalité des exigences acoustiques, qui peut se poser lors de transformations de bâtiments (statique, protection des monuments, faisabilité technique et contraintes d'exploitation, ainsi que coût supportable), est à régler au cas par cas entre les intéressés et, si nécessaire, avec l'autorité d'exécution. (...) 0.1.8 Exemples de transformation du point de vue de l'acoustique du bâtiment - remplacement des fenêtres ou des vitrages ; - remplacement des revêtements de sol élastique (tapis) par des revêtements durs (parquet, stratifié, céramique, pierre); - remplacement des équipements techniques ou des installations fixes du bâtiment; - remplacement des installations sanitaires. » Une note de bas de page en regard du chiffre 0.1.8 de la norme SIA 181/2006 précise encore que: « dans les cas de constructions anciennes, même si une autorisation exceptionnelle de l'autorité d'exécution existe, les transformations doivent au moins ne pas dégrader l'acoustique du bâtiment par rapport à l'état initial avant les mesures de transformation. » Cette note démontre que les travaux de transformation dans les constructions anciennes, qui ne sont pas expressément visés par les art. 0.1.1 et 0.1.8, ne

sont pas soumis aux exigences de la norme. Par ailleurs, le tribunal constate que les art. 01.1 et 0.1.8 de la norme étendent le champ d'application défini à l'art. 32 al. 3 OPB aux changements d'affectation, aux modifications significatives de l'utilisation des locaux du point de vue acoustique, ainsi qu'au remplacement des revêtements de sol et au remplacement des installations sanitaires. Ces différents travaux ne sont en effet pas mentionnés à l'art. 32 al. 3 OPB et ne correspondent pas non plus aux définitions précises de l'art. 33 OPB. c) Même en admettant que la norme SIA 181/2006 s'applique tant aux travaux visés par l'art. 33 OPB, qu'à ceux mentionnés aux art. 0.1.1 et 0.1.8 de cette norme, elle n'impose pas de modifier la structure des sols pour respecter les exigences d'isolation phonique. Elle s'applique uniquement aux équipements techniques modifiés, aux travaux touchant les éléments de séparation qui délimitent entre eux les locaux de deux unités d'affectation différentes, aux nouvelles installations qui font corps avec le bâtiment tels que le chauffage, la ventilation, l'installation pour l'alimentation et l'évacuation des eaux, l'ascenseur ou la machine à laver, ainsi qu'aux nouvelles installations sanitaires. La norme SIA 181/2006 ne s'applique pas à l'ensemble du bâtiment ou à des parties des logements qui ne sont pas touchées par les travaux de rénovation et de transformation. La norme SIA 181/2006 n'impose pas la démolition de tous les logements pour la construction d'une chape flottante avec chauffage intégré pour respecter cette norme. En revanche, chaque élément des installations techniques qui sera modifié par les travaux de rénovation devront respecter la norme SIA 181/2006. En résumé, le bâtiment du recourant, construit bien avant l'entrée en vigueur de la LPE, n'est pas soumis aux exigences de l'art. 32 OPB, ni à celles de la norme SIA 181/2006. Le fait que dans sa situation actuelle, le bâtiment ne respecte pas les exigences de cette norme est une conséquence logique qui résulte de sa période de construction. Ce bâtiment ne pouvait en effet pas respecter en 1930 des normes d'isolation phonique qui ont été fixées en 2006. C'est pourquoi, la norme SIA 181/2006 ne s'applique pas à de tels bâtiments et n'impose donc nullement de procéder aux travaux qui seraient nécessaires pour respecter de telles exigences d'isolation phonique, concernant les bruits aériens et les bruits de chocs définies par cette norme. d) En revanche, la norme SIA 181/2006 s'applique aux travaux mentionnés aux art. 32 al. 3 et 33 OPB, le cas échéant à ceux définis aux art. 0.1.1. et 01.8 de cette norme. A cet égard, le tribunal constate que le changement d'affectation des logements du premier étage en bureaux n'entraînerait aucune aggravation de la situation acoustique pour les logements du deuxième étage. Il ne s'agit pas d'une modification de l'utilisation des locaux significative du point de vue acoustique, au sens de l'art. 0.1.1 de la norme SIA 181/2006. A supposer que le recourant veuille en déduire une obligation de respecter des exigences de la norme SIA 181/2006 pour l'isolation acoustique entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage, la Division logement devrait probablement interdire le changement d'affectation dès lors qu'il entraînerait des coûts de restructuration disproportionnés pour les logements du 2^{ème} étage. De plus, le tribunal a constaté lors de l'inspection locale que les sols des logements sont en parquet et celui des cuisines et des installations sanitaires en carrelages, de sorte que la rénovation des parquets ou la reconstruction des carrelages n'entraînerait pas d'aggravation quant à la situation de la protection contre le bruit solidien. Enfin, la rénovation des installations sanitaires et de toutes les installations techniques (colonnes de chute etc.) devra être réalisée dans le respect de la norme SIA 181/2006, qui prévoit, pour ces travaux spécifiques, des exigences concernant le mode de fixation de ces installations aux éléments de la structure. En l'état, l'autorité intimée est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation en estimant que les exigences de l'OPB et de la norme SIA 181/2006 n'imposaient pas l'ampleur des

transformations envisagées. Cette appréciation est conforme aux art. 32 et 33 OPB ainsi qu'aux art. 0.1.1 et 0.1.8 de la norme SIA 181/2006. La question de savoir quelle sera la portée des exigences de la norme SIA 181/2006 sur les travaux de rénovation envisagés dépendra alors du nouveau projet à présenter par le recourant, dont l'ampleur devra nécessairement être réduite pour tenir compte des contraintes fixées par la décision attaquée.

E. 10

a) Dans sa dernière écriture après audience, le recourant insiste sur la nécessité de restructurer totalement les logements en raison des problèmes posés par la réfection des installations électriques dans les galandages existants. Il rappelle que toutes les installations électriques devront être refaites, ce qui nécessiterait de tirer les tubes dans les galandages, c'est-à-dire de faire passer les fils électriques ainsi que les divers raccordements (TV, internet, etc.) dans des gaines intégrées aux murs. Or, les gaines électriques auraient un diamètre trop grand pour s'intégrer dans des briques de 4 cm d'épaisseur. Selon le recourant, la solution consistant à abattre les galandages et à les remplacer serait la plus économique. A son avis, le fait de renforcer les galandages existants pour y faire passer des gaines serait non seulement plus onéreux, mais difficile à réaliser techniquement, car cela impliquerait de consolider les murs et de les plâtrer de chaque côté pour éviter qu'ils ne tombent. Le recourant précise qu'il envisage d'installer des parois de type « Knauf » qui sont constituées de deux parois en placoplâtre pourvues d'une isolation à l'intérieur. Cette solution coûterait moins cher que celle consistant à maintenir les galandages actuels et elle offrirait de plus une bonne isolation phonique. Le recourant estime en substance que les galandages actuels devraient être supprimés pour permettre l'intégration des gaines électriques et des autres raccordements. Ce serait alors des nécessités techniques dictées par la remise aux normes des installations électriques et le souci d'économie qui justifieraient l'abattage des cloisons et des galandages puis leur reconstruction avec des matériaux appropriés. Le recourant soutient aussi que le fait d'implanter de nouveaux galandages à un endroit plutôt qu'à un autre n'aurait aucun impact sur les coûts globaux de la rénovation, ni sur les loyers. Le recourant insiste aussi sur le fait que les travaux de rénovation envisagés seraient destinés à remplacer de manière globale et cohérente les infrastructures du bâtiment qui n'ont pas pu être rénovées à ce jour et qui mériteraient une réfection complète de la technique. Les interventions projetées n'auraient rien à voir avec les postes de travaux qui avaient été organisés au cas par cas. Il soutient enfin que le déplacement des cuisines et salles de bains n'entraînerait aucun surcoût ou plus-value qui pourrait impacter les loyers et prétend que leur réalisation à l'emplacement actuel serait plus coûteuse. Le recourant a produit un devis réalisé par l'architecte Philippe Charles Guyot comparant les difficultés respectives de l'aménagement d'une cuisine à l'emplacement existant et à celui projeté par le projet litigieux. b) L'argumentation du recourant concernant l'épaisseur des galandages et les difficultés techniques à insérer dans les murs de séparation non porteurs existants les gaines destinées aux divers raccordements électriques, TV ou internet, doit être prise en considération, car les difficultés signalées sont réelles. Mais l'architecte du recourant, qui a conduit le projet depuis le début des pourparlers avec les représentants de la Division logement, en 2010, est un architecte expérimenté et cette question n'a pas échappé à son attention au moment de l'élaboration du premier projet soumis en 2011 au Service de l'urbanisme. Il convient de rappeler que les premières analyses EPIQR réalisées par l'architecte du recourant en août 2010, puis par le créateur de la méthode Jean-Louis Genre en avril 2011, prévoient le maintien des galandages. Le rapport EPIQR de Jean-Louis

Genre prévoit d'ailleurs le maintien de la menuiserie intérieure et des parquets, qui bénéficient d'un code « b ». En ce qui concerne le revêtement des murs, il est mentionné que le fond est en bon état mais que les surfaces sont sales ou usées. Les travaux à entreprendre sont les surfaces à repeindre, les travaux bénéficiant du code « b » également. Il en va de même du revêtement des plafonds. Le premier projet présenté au Service de l'urbanisme en août 2011 ne prévoyait pas de chauffage au sol. Le rapport annexé à la demande mentionne un changement de typologie, les logements de 5,5 pièces étant transformés en logements de 4,5 pièces. Il est fait état de la volonté de transformer le premier étage en bureaux et d'occuper les surfaces des combles pour créer des duplexes en liaison avec les logements du 5^{ème} étage. Il n'est aucunement fait mention des besoins personnels du propriétaire concernant ces derniers travaux. Le projet déposé en vue de l'enquête publique en mars 2012 est comparable. Le descriptif des travaux adressé à la commune le 12 mars 2012 ne mentionne pas non plus le chauffage par le sol et détaille de manière plus précise les changements de typologie prévus en rappelant que le changement d'affectation du 1^{er} étage en bureaux est dicté uniquement pour des raisons liées aux nuisances de la rue et des commerces du rez-de-chaussée, notamment du café restaurant et de sa clientèle. Il est aussi fait mention de l'aménagement d'une mezzanine dans les combles en relation avec les appartements du 5^{ème} étage, sans que ces travaux, ni d'ailleurs le changement d'affectation du 1^{er} étage, ne soient mis en relation avec un besoin personnel du propriétaire. c) En l'espèce, les plans déposés pour l'enquête publique prévoient le maintien d'une partie des galandages et du mur de séparation entre les deux logements. Pour résoudre le problème de l'épaisseur des galandages existants et du passage des installations électriques, l'architecte du recourant a prévu un renforcement des galandages par la pose, contre le galandage, d'une nouvelle cloison dont l'épaisseur est cotée à 9 cm. Le rapport de l'architecte du 12 mars 2012 précise à ce sujet : « Nous repensons les galandages des chambres n. 1, n. 2 et n. 3 et les doublerons de 10 cm afin d'être en conformité avec la norme 181 d'isolation phonique, qui recommande une isolation de 40db minimum pour un mur intérieur » Le renforcement ou le doublage des galandages permet ainsi le passage de toutes les gaines électriques sans aucune difficulté dans le doublage. Ces travaux sont prévus par l'architecte du recourant lui-même. Le problème posé par l'épaisseur des galandages existants n'impose donc pas la démolition de ces séparations car des solutions techniques existent pour renforcer ces cloisons de manière à ce que toutes les gaines électriques puissent y être aménagées sans risque de dommage pour les murs existants. La nouvelle distribution de l'électricité peut d'ailleurs s'organiser par l'aménagement d'un faux-plafond dans le hall qui distribuerait les gaines dans chacune des chambres. Enfin, le gainage des raccordements électriques dans les murs n'est pas une obligation, mais répond seulement à des critères esthétiques; la pose de câbles intégrés aux plinthes, ou au-dessus des plinthes, ou le long de l'angle formé par le mur et le plafond n'est pas exclue non plus. La démolition des galandages ne s'impose donc pas. D'autant moins que les menuiseries des portes sont en bon état et peuvent être maintenues selon le rapport EPIQR de Jean-Louis Genre, tout comme les parquets et les plafonds, qui sont de bonne qualité. Par conséquent, il n'y a aucune nécessité technique de modifier la typologie des logements, ni les revêtements des sols, plafonds et parois ainsi que les menuiseries d'époque. Le déplacement de la cuisine dans les salles de séjour existantes apparaît à cet égard contreproductif, en ce sens qu'il génère des travaux bien plus importants que la restructuration des espaces réservés aux cuisines et aux WC au nord des logements. Selon l'assesseur spécialisé du tribunal, ces travaux supplémentaires sont les suivants: -

Arrachage du parquet sur la surface des cuisines prévues au sud et mise en place d'un carrelage. - Création de nouvelles colonnes de chute et de distribution d'eau près du mur de séparation des deux logements sur toute la hauteur de l'immeuble et jusqu'en toiture. - Modification complète des revêtements des murs et plafonds et destruction des galandages et des menuiseries en bon état, dans des espaces habitables au sud qui pourraient être conservés sans travaux (sauf entretien). - Démolition d'une partie importante du mur porteur de refend (sur 1.50 m) pour créer un espace ouvert avec le hall et le séjour en lien avec la cuisine. Le devis comparatif produit par le recourant (pièce 48) n'est donc pas complet, car il ne fait pas mention de ces travaux supplémentaires. En revanche, la restructuration de l'espace des cuisines existantes et des WC à leur emplacement actuel, au nord des logements, permet de mettre à neuf les colonnes de chutes et de rénover toute la distribution de l'eau là où les gaines techniques existent déjà et de remplacer le sol en carrelage par un revêtement en carrelage également, sans porter atteinte aux surfaces habitables au sud qui peuvent être maintenues avec les galandages et les menuiseries existantes ainsi que les parquets et les plafonds. Les portes reliant les deux pièces principales au sud semblent d'ailleurs en bon état et améliorent la qualité de l'espace, leur démolition ne répondant, a priori, à aucun impératif selon l'art. 4 al. 1 LDTR. Aussi, dans les appartements côté ouest, le déplacement des sanitaires (bain WC) dans l'une des chambres au nord où il n'existe aucune colonne de chute, peut se discuter, mais permettrait d'aménager une plus grande cuisine à l'emplacement de la cuisine et du bain WC existants. En revanche, la démolition des galandages et des menuiseries (portes des deux chambres existantes au nord) séparant ces chambres du hall n'apparaît pas justifiée; en effet un renforcement des galandages existants semble suffisant et permettrait de maintenir les revêtements de sol, les menuiseries et les plafonds. Pour les appartements côté est, la restructuration de l'espace des sanitaires situés entre les chambres nord (n°2) et sud (n° 3) par la démolition du galandage et la légère diminution de l'espace réservé au WC douche n'apparaît pas justifiée. Le galandage existant peut clairement être maintenu, le cas échéant renforcé. Enfin, l'espace de la cuisine et du WC séparé existant peut aussi être restructuré pour permettre l'aménagement d'une nouvelle cuisine sans qu'il soit nécessaire de modifier complètement la typologie du logement avec une cuisine condamnant les deux plus belles pièces du logement donnant au sud.

E. 11

a) On a vu que le recourant soutient que l'autorisation n'aurait pas dû être refusée, mais assortie de conditions permettant d'éviter des augmentations de loyer qui iraient à l'encontre de la LDTR. Il estime que l'autorité intimée devrait délivrer l'autorisation si les travaux sont nécessaires ou utiles et si les logements répondent aux besoins prépondérants de la population. Il précise qu'il a produit un état locatif après travaux qui démontrerait que les logements resteraient accessibles et répondraient toujours aux besoins prépondérants de la population, même après les rénovations lourdes envisagées. b) Toutefois, la jurisprudence fédérale et cantonale a posé les principes suivants: L'autorité cantonale qui statue sur l'autorisation prévue par l'art. 4 LDTR doit non seulement 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. 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). 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 du 29 septembre 1982 publié à la RDAF 1983 p. 255 consid. 3). Ainsi, lorsque l'autorité cantonale statue sur une demande, elle ne peut se contenter d'avaliser une enveloppe financière, mais elle doit bien vérifier si les travaux prévus sont indispensables au sens de l'art. 4 LDTR (arrêt TA AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3 et AC.2000.0082 du 13 décembre 2000). Le tribunal a encore relevé que : «d'une manière générale, l'autorité compétente n'a pas à autoriser un projet au seul motif que les loyers après travaux resteraient encore dans la catégorie à pénurie » (arrêt TA AC.2002.0066 du 11 février 2003, consid. 3). Ainsi, la pratique visant à fixer seulement un revenu locatif maximum assorti d'un contrôle des loyers sans se prononcer sur les travaux pouvant être autorisés, n'est pas conforme à l'art. 4 LDTR. L'autorité cantonale doit d'abord déterminer les travaux qui sont nécessaires au sens de l'art. 4 LDTR pour arrêter ensuite le revenu locatif admissible (arrêt TA AC.2006.0034 du 21 septembre 2007, consid. 2b, FO.2003.0014 du 11 août 2004, voir aussi l'arrêt FO.2003.0013 du 24 février 2005). c) La démarche inverse que propose le recourant n'est donc pas conforme à la systématique de la loi et à la jurisprudence. L'autorité n'a pas à fixer une enveloppe financière, mais elle doit au contraire et en premier lieu déterminer les travaux qui sont nécessaires et répondent aux critères de l'art. 4 LDTR. Or, en l'espèce, l'autorité intimée a correctement appliqué la jurisprudence dans ce cas. Elle s'est prononcée sur l'importance des travaux envisagés par le recourant. Elle constate que l'ampleur des travaux, qui implique une destruction complète de tous les logements existants et la restructuration totale de toutes les installations techniques, en particulier la création d'un nouveau chauffage par le sol, la modification complète de la typologie et de l'organisation des logements, ainsi que la création de nouvelles gaines techniques et colonnes de chute, la destruction d'une partie importante des murs porteurs, dépassent clairement le cadre des travaux indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général et ne sont pas justifiés par des motifs d'économie d'énergie, ni pour des raisons relevant de l'ordonnance sur la protection contre le bruit. L'autorité intimée est ainsi restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation en estimant que l'ampleur des travaux envisagés dépasse le cadre de l'art. 4 LDTR. Il appartiendra donc à la Division logement de déterminer quels sont les travaux nécessaires et de fixer ensuite les revenus locatifs admissibles en fonction de l'estimation du coût de ces travaux. En définitive, le tribunal constate que la Division logement est restée dans les limites de l'art. 4 al. 1 LDTR en refusant l'autorisation requise. Ni les exigences liées à l'utilisation rationnelle de l'énergie, ni celles concernant la protection contre le bruit ou celles relatives à la norme de protection incendie du 1er janvier 2015 (art. 2 al. 2) n'imposent de détruire intégralement tous les logements du bâtiment existant pour restructurer complètement les surfaces à neuf avec de nouveaux logements bénéficiant d'une infrastructure et d'équipements techniques intégralement renouvelés. Sans doute, l'intention du propriétaire visant à reconstruire de nouveaux logements conformes aux normes actuelles concernant l'énergie et l'isolation acoustique dans le bâtiment existant est louable, surtout dans l'optique d'une gestion à long terme et d'une mise en valeur de son patrimoine immobilier. Mais ce n'est pas l'objectif poursuivi par la LDTR, qui limite la liberté du propriétaire pour organiser les travaux de rénovation et de transformation de bâtiments de logements entrant dans la catégorie soumise à pénurie, aux travaux nécessaires, dans le but de maintenir sur le marché des logements répondant aux besoins prépondérants de la population.

E. 12

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions attaquées maintenues. Au vu de ce résultat, il y a lieu de mettre les frais de justice à la charge du recourant (art. 49 al. 1 LPA-VD). Par ailleurs, la commune de Lausanne, ainsi que les locataires opposants, qui obtiennent gain de cause à l'aide d'un homme de loi, ont droit aux dépens qu'ils ont requis (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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