

VD_OMNI AC.2017.0285 vom 26. April 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0285

FR: VD_OMNI AC.2017.0285 du 26 avril 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0285 del 26 aprile 2018

Regeste

A. _____/Municipalité d'Ormont-Dessus, B. _____ | Recours contre la délivrance d'un permis de construire au motif que le projet de construction portant sur la création de trois appartements ne serait pas conforme à la législation sur les résidences secondaires. Rappel de la jurisprudence relative à l'abus de droit en la matière. En l'occurrence, au regard des critères posés par le Tribunal fédéral, il n'y a pas lieu de douter de l'affectation en résidence principale des appartements projetés (taille des pièces, emplacement du projet, montant des loyers), qui répondent à un besoin avéré de logements en résidence principale dans la commune concernée et pour lesquels deux potentiels locataires ont déjà confirmé leur intérêt. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Formé dans le délai et selon les formes requises (art. 79, 95, 96 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; RSV 173.36), par une association ayant la qualité pour recourir contre des décisions relatives à la législation en matière de résidences secondaires (cf. notamment ATF 139 II 271 consid. 11.4), le recours est recevable.

E. 2

de surface brute utile, réparti sur deux étages, dans le cadre d'un logement unique et dans une commune où il existait une certaine demande liée à l'augmentation du nombre d'habitants, il apparaîtrait disproportionné d'exiger systématiquement la production d'un contrat ou d'une promesse de vente avant même la construction de l'immeuble. Dans ces conditions, un abus de droit manifeste ne pouvait être retenu (TF 1C_546/2015 consid. 2.6). Dans un arrêt du 24 octobre 2016, le Tribunal fédéral a relevé que la jurisprudence rendue à propos de l'art. 75b Cst. n'avait jamais encore retenu définitivement l'abus de droit. Dans ses arrêts rendus jusqu'alors, il l'avait nié dans une majorité de cas et, dans les autres, avait renvoyé le dossier pour instruction complémentaire. L'abus de droit avait toujours été nié dans les cas concernant des logements uniques pour lesquels une utilisation comme résidence principale n'était pas exclue d'emblée (TF 1C_16/2016 du 24 octobre 2016 consid. 3.4; cf. aussi le résumé de jurisprudence publié à l'ATF 142 II 206 consid. 3). Or, dans son arrêt du 24 octobre 2016 (consid. 3.6), qui concernait la construction d'un chalet de haut-standing de deux logements à Crans-Montana (Commune de Chermignon [VS]) dans un secteur largement bâti habité à l'année, le Tribunal fédéral a jugé que le fait que la construction de ces deux logements n'aurait pas d'incidence déterminante sur le marché immobilier ne permettait toutefois pas de faire abstraction du nombre très important de logements qui se trouvaient simultanément offerts à la vente dans une station notoirement vouée au tourisme (soit, selon une pièce justificative produite par la recourante devant le

Tribunal cantonal valaisan se référant au site Internet www.comparis.ch, 598 appartements et 96 maisons à vendre au 1^{er} juin 2015). Selon le Tribunal fédéral, le Conseil d'Etat et le Tribunal cantonal valaisans ne pouvaient, dans ces circonstances, s'abstenir de compléter l'instruction en obligeant la Commune de Chermignon à s'assurer – ou tout au moins à rendre vraisemblable – qu'il existait une demande correspondante pour des résidences principales de haut-standing que l'offre existant alors ne suffirait pas à satisfaire (cf. aussi ATF 142 II 206 consid. 4.1 et 4.4 pp. 214/215; TF 1C_546/2015 précité consid. 2.5 in fine). Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé que les instances précédentes devaient notamment déterminer le taux de vacance pour ce type de résidence sur le marché de la vente immobilière et sur celui de la location (cf. ATF 142 II 206 consid. 4.4 p. 215) et donner des indications quant à une éventuelle augmentation de la population résidente dans le secteur concerné. Dans un arrêt du 21 février 2017, le Tribunal fédéral a, rejetant le recours du constructeur, confirmé l'existence d'un abus de droit s'agissant de la construction à Rossinière (VD) de quatre chalets comprenant chacun deux appartements de quatre pièces. Il a en effet jugé que les statistiques de départs et d'arrivées dans la commune permettaient de démontrer la constante diminution de la population résidente, ce qui génère de la disponibilité dans les logements non seulement existants, mais, surtout, qui se prêtent idéalement à une affectation en résidence principale. Cumulée à la constatation des autorités selon laquelle aucun projet de ce genre n'avait jamais été réalisé sur le territoire communal et à la déduction que les autorités en tiraient, à savoir que le développement de la commune était faible, et en l'absence de toutes autres circonstances particulières en vertu desquelles les logements libérés ne pourraient plus être repourvus, ces statistiques étaient propres à démontrer l'absence de besoin de nouveaux logements. A cela s'ajoutait que la zone considérée n'était pas incluse dans un périmètre de centre local prévu au sens du plan directeur cantonal. Le Tribunal fédéral a, en outre, relevé que la possibilité qu'offre l'art. 14 LRS, entré en vigueur le 1^{er} février 2016, rend sans pertinence une prétendue prise de risque financier alléguée par le constructeur (TF 1C_263/2016 du 21 février 2017 consid. 5.3). Dans un arrêt du 16 novembre 2017 concernant la construction de quatre immeubles comportant au total 52 appartements dans la Commune de Riddes (VS), le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'y avait pas lieu de douter de l'utilisation en tant que résidence principale des logements vu la croissance de la population (environ 11% en trois ans) et le fait que les logements déjà construits en résidences principales dans la commune étaient tous occupés (TF 1C_565/2016 du 16 novembre 2017 consid. 3.2). Enfin, dans un arrêt du 16 janvier 2018, destiné à la publication, le Tribunal fédéral a jugé qu'en l'absence d'offres d'achat sérieuses et concrètes pour l'acquisition de deux chalets à construire en zone touristique de faible densité de la station de Verbier (Commune de Bagnes [VS]), il convenait d'examiner la situation du marché immobilier tel qu'il se présente dans la commune où était situé ce projet de construction. En l'occurrence, la station de Verbier, à vocation essentiellement touristique et relativement éloignée de la vallée du Rhône a vu sa population résidente diminuer ces dernières années. Le Tribunal fédéral, tenant également compte de l'offre portant sur des dizaines d'autres logements neufs proposée par la commune – même si aucun objet n'était comparable au projet envisagé – a considéré que la demande en résidences principales n'était pas établie et suffisante pour autoriser le projet (TF 1C_102/2017 du 16 janvier 2018 consid. 2.4).

E. 2.5

p. 210, et la jurisprudence citée; TF 1C_102/2017 précité consid. 2.2; 1C_263/2016 précité consid. 4.2; 1C_16/2016 précité consid. 3.4). c) Dans le contexte de l'art. 75b Cst. et de ses

dispositions d'application, il n'y a pas lieu d'assouplir la répartition du fardeau de la preuve dans ce domaine en exigeant du constructeur qu'il prouve d'emblée le respect de l'affectation prévue. Toutefois, il appartient à l'autorité chargée de la délivrance des permis de construire de s'assurer que les conditions posées pourront être respectées (ATF 142 II 206 consid. 4.3 p. 215; TF 1C_102/2017 précité consid. 2.2; 1C_263/2016 précité consid. 4.3; 1C_546/2015 du 23 juin 2016 consid. 2.5). Il s'agit de vérifier si, en prétendant vouloir construire une résidence principale (but en soi admissible au regard de la norme constitutionnelle) selon la définition des art. 2 al. 2 et 3 LRS, l'intéressé n'a pas d'emblée pour objectif de contourner l'interdiction découlant de l'art. 75b Cst. et de l'art. 6 LRS en réalisant, à terme, une résidence secondaire. Il en va de même s'il envisage d'emblée, toujours en prétendant vouloir construire une résidence principale, de faire usage de l'art. 14 LRS qui permet de suspendre cette affectation lorsqu'il n'existe pas de demande pour un tel logement à un prix raisonnable (cf. ci-dessous). Il s'agit donc de fraude à la loi dans le sens classique du terme (ATF 142 II 206 consid. 2.4 p. 210; TF 1C_102/2017 précité consid. 2.2; 1C_263/2016 précité consid. 4.3; 1C_16/2016 précité consid. 3.3). Selon le Tribunal fédéral, il faut examiner s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur (ATF 142 II 206 consid. 4.2; TF 1C_102/2017 précité consid. 2.2; 1C_565/2016 précité consid. 3.1; 1C_263/2016 précité consid. 4.3; 1C_158/2015 du 3 mai 2016 consid. 3; 1C_160/2015 du 3 mai 2016 consid. 3.2). d) Depuis l'entrée en vigueur de la LRS, le 1^{er} janvier 2016, le constructeur peut demander, en vertu de l'art. 14 de la loi, qu'une restriction d'utilisation soit suspendue pendant une durée déterminée lorsqu'il peut prouver qu'il a proposé le logement sur le marché et n'a trouvé de personne disposée à l'utiliser légalement pour un prix raisonnable. Cette possibilité est désormais concrétisée par la loi, ce qui vient renforcer le risque que le constructeur n'envisage d'emblée d'y recourir, en dépit des conditions restrictives posées par cette disposition. Cela impose que, dans les cas douteux impliquant un grand nombre de logements, la possibilité réelle d'utiliser les logements selon l'affectation indiquée fasse l'objet de vérifications sérieuses (ATF 142 II 206 consid. 4.2 pp. 215/216; TF 1C_102/2017 précité consid. 2.2; 1C_16/2016 précité consid. 3.5; 1C_546/2015 précité consid. 2.5; 1C_160/2015 du 3 mai 2016 consid. 4). e) La procédure d'autorisation de construire et la police des constructions ont pour but la mise en œuvre du droit des constructions et la sauvegarde de l'ordre et de la sécurité publics en matière de construction. En droit vaudois, la municipalité est ainsi chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions (art. 17 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Avant d'accorder le permis de construire, elle vérifie la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les règlements d'affectation (art. 17 al. 3 LATC). Selon l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer le permis, elle s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (TF

1C_546/2015 précité consid. 2.5). f) Dans un arrêt concernant la construction de trois habitations en zone touristique de faible densité, dans laquelle les résidences principales n'étaient toutefois pas exclues, de la station de Verbier (Commune de Bagnes [VS]), le Tribunal fédéral a considéré qu'il n'existait pas d'indice d'abus de droit; les allégations concernant la délivrance par la commune de nombreux permis assortis d'avenants portant sur des résidences principales ne permettaient pas d'admettre l'existence d'un abus de droit dans le cas particulier (TF 1C_874/2013 du 4 avril 2014). S'agissant de la construction d'un chalet comprenant un seul logement de quelques 150 m

E. 3

Dans le cas présent, il convient d'emblée de relever que le constructeur a présenté deux lettres de personnes intéressées à louer deux des trois logements projetés. Contrairement à ce qu'allègue la recourante, ces propositions sont relativement concrètes, même s'il ne s'agit pas encore de contrats de bail en bonne et due forme. Dans un cas en tout cas la confirmation émane vraisemblablement d'une parente du constructeur qui exprime son accord pour un contrat de location dans le chalet à construire. Cette confirmation précise encore que le logement sera conçu et équipé pour des personnes à mobilité réduite, ce qui est son cas. Le constructeur a pour sa part confirmé à plusieurs reprises son intention de favoriser des logements pour personnes à mobilité réduite, intention concrétisée par l'intégration d'un ascenseur dans le projet litigieux. Enfin, un des logements est destiné à des employés saisonniers du constructeur, respectivement à des employés de tiers pendant la saison hivernale (remontées mécaniques). Sur ce dernier point, aucun élément ne permet de mettre en doute les explications du constructeur qui semble déjà procéder de la sorte depuis longtemps. A cela s'ajoute les loyers indiqués par le constructeur qui restent manifestement dans une fourchette abordable pour des logements destinés à des habitants travaillant dans la localité ou à revenu modeste (étant rappelé qu'une des personnes intéressées semble bénéficier de prestations de l'assurance invalidité, selon les indications du constructeur). Sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la question de savoir si ces prix se conforment en tout point aux conditions usuelles du marché au sens de l'art. 9 al. 2 let. b ORSec, les prix des loyers prévus par le constructeur n'excèdent en tout cas pas les loyers moyens indiqués pour la Suisse, ni ceux indiqués pour la région lémanique dans la statistique de l'Office fédéral de la statistique (OFS) de 2016 par rapport aux constructions datant de 2011 à 2016 (1'358 fr. ou 1'255 fr. pour un deux pièces, 1'727 fr. ou 1'640 fr. pour un trois pièces). Les autres critères retenus par le Tribunal fédéral dans sa jurisprudence précitée paraissent également remplis: la conception des logements, en particulier la surface des pièces (entre 28 et 30 m² pour les séjours et entre 12 et 13 m² pour les chambres), telle que résultant des plans, correspond à une affectation à la résidence principale. Quant à l'emplacement du projet, il se situe à l'entrée du village des Diablerets, à proximité d'un centre commercial en cours de construction et proche des autres commodités. Située sur la route du Pillon, la parcelle à construire est accessible toute l'année, étant rappelé que le village dispose aussi d'une liaison ferroviaire régulière avec la plaine. Enfin, la Municipalité a fourni des indications sur la situation de la population et le taux de vacance des logements dans la Commune. Ainsi, au 30 juin 2017, la population totale s'élevait à 1510 et 42 logements affectés à la résidence principale ont été autorisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 30 juin 2017. Selon les statistiques cantonales, librement disponibles sur internet, la Commune comptait 1'467 résidents permanents au 31 décembre 2017. De 1950 avec 1'002 habitants à 1980 avec 1'028 habitants, la population de la Commune n'a guère augmenté. Puis, entre 1980 et 2010, la population a augmenté d'environ 150 personnes par décennie pour compter

1'150 résidents en 1990, 1'307 en 2000 et 1'459 en 2010. Depuis, la population de la Commune n'a que peu augmenté, fléchissant même à 1'438 résidents en 2012 pour atteindre 1'479 résidents à fin 2016, puis, selon la Commune, 1'510 résidents au 30 juin 2017 et enfin 1'467 résidents à fin 2017. Selon la recourante qui se réfère au site www.comparis.ch, une soixantaine de logements seraient disponibles à la vente et à la location. Consulté le 6 avril 2018, ce site présente 36 appartements et 28 maisons à vendre et six appartements à louer, dont seuls quatre concernent des locations à l'année, les autres étant offerts à la saison. Quant aux maisons à vendre, la grande majorité est conçue comme résidence secondaire, à un prix élevé (près d'un million de francs ou plus). Les appartements en vente sont situés et conçus pour la résidence secondaire, avec des pièces plutôt petites, ou alors de haut standing. Le Tribunal de céans avait déjà relevé, à l'occasion d'une autre procédure concernant la Commune d'Ormont-Dessus (AC.2014.0038 du 20 août 2015) que de nombreux logements étaient disponibles dans la Commune, mais qu'il s'agissait essentiellement d'objets destinés à être utilisés comme résidences secondaires, à des prix correspondant à ce marché. Le Tribunal avait précisé qu'il était de notoriété publique que les prix pour les résidences secondaires aux Diablerets étaient très élevés. Il existait en conséquence a priori un marché pour la vente en résidence principale de logements mis en vente ou en location à des prix inférieurs à ceux des résidences secondaires. Tel est le cas en l'espèce, les loyers mensuels pressentis par le constructeur étant situés entre 1'200 fr. et 1'500 fr. pour des logements de 2 et 3 pièces. Comme l'a relevé le Tribunal fédéral, il faut tenir compte du taux de vacance pour le type de résidences à réaliser (ATF 142 II 206 consid. 4.4), et non l'ensemble des résidences disponibles sur le marché. Ainsi, malgré l'infime augmentation de la population locale ces dernières années, les logements projetés répondent à un besoin avéré de logements abordables, surtout s'ils sont proposés à la location. Vu ce qui précède, l'appréciation de la Municipalité selon laquelle le projet litigieux est bien destiné à la construction de logements en résidence principale et ne relève pas d'un abus manifeste de droit peut être confirmée.

E. 4

Le recours doit en conséquence être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, la recourante supportera l'émolument de justice, légèrement réduit en l'absence d'audience (art. 49 LPA-VD), ainsi que des dépens en faveur de la Municipalité qui a procédé avec l'assistance d'un avocat (art. 55 LPA-VD). Le constructeur, qui n'a pas procédé avec l'assistance d'un avocat et n'a pas pris de conclusions formelles n'a pas droit à des dépens.

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