

VD_OMNI AC.2020.0022 vom 9. Juni 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-06-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0022

FR: VD_OMNI AC.2020.0022 du 9 juin 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0022 del 9 giugno 2021

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____/Municipalité de Lausanne, E. _____, Direction générale de l'environnement (DGE), Direction du logement | Projet de transformation d'un immeuble. Recours de locataires contre l'autorisation cantonale délivrée en application de la LPPPL. Les travaux projetés permettent de respecter les exigences de la législation sur l'énergie. Constat que le montant des travaux effectués pour respecter ces exigences n'est pas déterminant au regard de la pesée d'intérêts prescrite par l'art. 13 al. 2 LPPPL (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

La propriétaire E. _____ met en cause la qualité pour agir des recourants. Elle ne conteste pas que les locataires ont la qualité pour recourir contre des décisions fondées sur la LPPPL, ceci toutefois pour autant que la validité de la résiliation de leur bail n'ait pas été définitivement tranchée sur le plan civil. Elle fait valoir que les personnes qui ne sont plus au bénéfice d'un droit personnel d'occuper l'immeuble, notamment parce que le contrat de bail dont elles bénéficiaient est arrivé à terme, ne peuvent faire valoir un intérêt suffisant. Elle soutient que, à compter du 13 décembre 2019, date de la notification aux recourants de l'impossibilité où elle se trouvait de poursuivre leur bail en raison des constats figurant dans le rapport P. _____, la poursuite du bail est devenue impossible. Elle invoque à cet égard le respect du principe de précaution, les risques de responsabilité civile, notamment l'art. 58 CO, les obligations du bailleur découlant de l'art. 256 CO, des art. 259 b à e CO et les risques pénaux (homicide par négligence, lésions corporelles par négligence, dommages à la propriété). Selon la propriétaire, à compter du 13 décembre 2019, les recourants n'ont plus la qualité de locataires mais uniquement celle d'occupants sans droit de leur appartement. La propriétaire conteste également tout intérêt des recourants B. _____ et A. _____ à contester le changement d'affectation du 1^{er} étage ainsi que l'aménagement du

E. 5

5^{ème} étage et des combles et tout intérêt des recourants C. _____ et H. _____ à contester l'aménagement du 5^{ème} étage et des combles. a) L'art. 18 LPPPL prévoit que le recours contre les décisions prises en application du chapitre III de la loi s'exerce conformément à la loi sur la procédure administrative. La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). b) En l'occurrence, le recours se situe dans une procédure

de permis de construire. Pour l'essentiel, les recourants s'en prennent à l'autorisation spéciale délivrée par le Service des communes et du logement, Division logement. L'annulation de la décision de la Division logement entraîne cas échéant celle du permis de construire. c) aa) Comme l'ont relevé les recourants dans leurs déterminations du 17 août 2020, la prétendue impossibilité de poursuivre le bail invoquée par la propriétaire en raison des constats figurant dans le rapport P._____ a été contestée par la voie judiciaire et la propriétaire n'a pas, en l'état, produit de jugement établissant que les recourants ne sont plus au bénéfice d'un contrat de bail. Partant, sur le principe, leur qualité pour recourir doit être admise. bb) Pour le surplus, il n'est pas contesté que les recourants C._____ et H._____ sont légitimés à recourir contre le changement d'affectation du 1^{er} étage. Partant, la question de savoir si les recourants B._____ et A._____ ont également qualité pour invoquer ce grief peut rester ouverte. Pour ce qui est de l'aménagement du 5^{ème} étage et des combles, on ne saurait exclure que l'admission des griefs des recourants puisse aboutir à une annulation de l'autorisation spéciale délivrée par la Division logement et, partant, à une annulation du permis de construire, soit précisément ce que veulent les recourants. Partant, à cet égard, leur qualité pour agir doit également être admise. 2. Les recourants soutiennent que la propriétaire a violé les devoirs d'information aux locataires prévus par l'art. 10 du règlement du 25 octobre 2017 d'application de la LPPPL (RLPPPL; BLV 840.15.1). Ils mentionnent le fait que C._____ et H._____ n'auraient pas été informés du changement d'affectation du 1^{er} étage impliquant la résiliation de leur bail et des travaux prévus à cet étage. a) L'art. 6 al. 3 LPPPL a la teneur suivante: Le maître de l'ouvrage ou son mandataire a l'obligation d'informer au préalable et par écrit les locataires et de les consulter lorsqu'il a l'intention d'exécuter des travaux de démolition, transformation ou rénovation d'un bâtiment existant. Il leur expose son projet et les informe de la répercussion probable sur leurs loyers. Il leur impartit un délai de trente jours au moins pour présenter leurs observations et suggestions. L'art. 10 RLPPPL a la teneur suivante: 1 Le propriétaire informe les locataires au plus tard quarante jours avant le dépôt du dossier d'enquête publique ou du dossier d'enquête administrative lorsqu'une enquête publique n'est pas requise par l'autorité communale, sur la nature des travaux envisagés et leur coût, leur calendrier et la répercussion probable qu'il prévoit sur le revenu locatif annuel net des logements de l'immeuble (sans les frais accessoires de chauffage et d'eau chaude ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets). Il leur rappelle le délai de trente jours dont ils disposent pour présenter leurs observations ou suggestions. 2 Le département et la commune peuvent demander au propriétaire qu'il leur communique les démarches entreprises auprès des locataires, notamment une copie des informations ou du courrier type adressés à ces derniers. Lorsque cela s'avère indispensable à l'analyse d'un dossier, notamment sous l'angle de l'appréciation technique des travaux, le département peut requérir du propriétaire qu'il lui communique les réponses reçues des locataires. 3 L'information chiffrée du propriétaire relative à la répercussion probable sur le revenu locatif annuel net des logements de l'immeuble peut s'exprimer en CHF ou en CHF m²/an, et dans tous les cas, en pourcentage. b) Le courrier d'information du 8 février 2019 de la gérance E._____ aux recourants C._____ et H._____ mentionnait expressément le changement d'affectation du 1^{er} étage. Pour le surplus, on peut effectivement s'étonner du fait que, de manière contradictoire, la gérance ait porté à leur connaissance l'impact des travaux sur leur loyer, ce qui pouvait laisser croire que le changement d'affectation ne concernait pas leur logement. De même, on peut s'étonner que la gérance ait indiqué de manière erronée qu'aucun travaux de rénovation, ni de modification structurelle n'était

prévu dans leur appartement. Ces informations contradictoires, même si elles impliquent une violation des art. 6 LPPPL et 10 RLPPPL, ne sont toutefois pas telles qu'elles justifient une annulation de l'autorisation spéciale délivrée par la Division logement ainsi que du permis de construire. On relève à cet égard que C. _____ a expliqué lors de l'audience qu'elle a réagi dès réception du courrier du 8 février 2019 vu les éléments contradictoires qu'il contenait. On peut ainsi partir de l'idée qu'elle a rapidement compris ce qui était prévu pour le 1^{er} étage et qu'elle ne pourrait pas rester avec sa famille dans leur appartement, ainsi qu'en attestent notamment ses déclarations pendant l'audience selon lesquelles elle s'était déclarée disposée à emménager dans un des appartements libres du 2^{ème} étage. On peut encore relever que dans un arrêt récent, la CDAP a constaté que, dans le cadre de l'élaboration de la LPPPL, le législateur avait expressément renoncé à prévoir une sanction (non-entrée en matière sur la demande d'autorisation) en cas de non-respect de l'obligation d'information prévue à l'art. 6 LPPPL (cf. arrêt AC.2019.0360 du 18 février 2021 consid. 3c/aa).

3. Les recourants mentionnent des réponses erronées aux questions figurant dans le formulaire 53 (formulaire qui doit être rempli par le propriétaire de l'immeuble lorsqu'un projet de transformation-démolition-changement d'affectation est soumis à la LPPPL), à savoir la réponse positive à la question de savoir si les locataires avaient tous trouvé à se reloger ailleurs et la réponse négative à la question de savoir si le changement d'affectation du 1^{er} étage impliquait des travaux de transformation. Ils relèvent sur ce point que l'abattage de cloisons est prévu, ce qui ne permettrait pas de respecter l'exigence selon laquelle le 1^{er} étage doit pouvoir être réaffecté sans difficulté à des logements. En agissant ainsi, la propriétaire aurait trompé les autorités et la pesée d'intérêts relative à l'opportunité du changement d'affectation du 1^{er} étage en lien avec les besoins personnels de la propriétaire n'aurait pas été effectuée correctement.

a) Au ch. 5.1 du formulaire 53, la propriétaire a répondu "oui" à la question "les locataires ont-ils trouvé à se loger ailleurs". Les recourants relèvent que cette réponse est erronée en ce qui concerne les recourants C. _____ et H. _____ et que, au jour du dépôt du formulaire 53, elle était également erronée en ce qui concernait les anciens locataires Q. _____. Pour ce qui est de C. _____ et H. _____, il ressort des déclarations de C. _____ lors de l'audience et des déterminations de la propriétaire du 24 novembre 2020 qu'une reprise d'un des logements du 2^{ème} étage était envisagée. Ceci peut expliquer la réponse au ch 5.1 du formulaire 53 donnée par la constructrice. Pour le surplus, on ne saurait considérer que la réponse inexacte concernant les locataires Q. _____ (qui ont entre-temps retrouvé un logement) implique une tromperie des autorités dont on peut déduire que la pesée des intérêts n'a pas été effectuée correctement. Ce seul élément ne pourrait justifier l'annulation de l'autorisation spéciale de la Division logement et du permis de construire. Pour le surplus, comme le relève la Division logement dans ses écritures, la réponse a priori erronée à la question 3.4 du questionnaire 54 (le changement d'affectation implique-t-il des travaux de transformation) n'a pas trompé cette autorité dès lors que les travaux en question figuraient sur les plans d'enquête.

b) Vu ce qui précède, le grief relatif au contenu du formulaire 53 et à la pesée des intérêts effectuée par la Division logement relative à l'opportunité du changement d'affectation du 1^{er} étage en lien avec les besoins personnels de la propriétaire doit également être écarté.

4. Les recourants soutiennent que les conditions posées à l'art. 13 al. 1 let. b LPPPL pour que les travaux de transformation et le changement d'affectation du bâtiment ECA n° 6962 puissent être autorisés ne sont pas remplies.

a) aa) 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 sévissait 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 était imputable, par exemple, l'acquisition d'un immeuble à un prix excessif (BGC automne 1962 p. 718). 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). 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). bb) La 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 reprenait le principe de l'art. 2 du décret selon lequel l'autorisation était refusée lorsque l'immeuble en cause comprenait des logements d'une catégorie où sévissait la pénurie. L'art. 4 LDTR prévoyait

que l'autorisation était accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissaient indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, et qu'elle pouvait l'être à titre exceptionnel si d'autres circonstances le commandaient impérativement. L'art. 12 al. 1 du règlement du 6 mai 1988 d'application de la LDTR (RLDTR) prévoyait que l'autorisation de démolir, transformer, rénover ou changer l'affectation d'un logement était notamment accordée lorsque l'opération envisagée apparaissait indispensable ou opportune au plan technique. Selon l'art. 4 al. 3 LDTR, le département pouvait contrôler pendant dix ans les loyers des logements qui remplaçaient ceux qui avaient été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi. cc) La LPPPL, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2018, a succédé à la LDTR et à la loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués. Cette loi maintient un régime d'autorisation en cas de travaux d'importance, de changement d'affectation ou de vente d'appartements loués. Aux termes de son art. 1^{er}, la LPPPL a pour buts de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché des logements loués qui correspondent aux besoins de la population (préservation du parc locatif) et de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif). Selon l'EMPL n° 168 de juillet 2014 relatif à un projet de loi intitulée à l'époque "loi sur la préservation du parc locatif vaudois" (LLPL, devenue ultérieurement la LPPPL au gré des travaux législatifs), il importe que l'offre des logements loués correspondant aux besoins de la population ne soit pas diminuée, soit par des travaux d'une telle ampleur qu'ils conduiraient à modifier l'offre locative en changeant le standard d'immeubles existants, soit par un changement d'affectation qui supprimerait un logement de l'offre locative (création d'une surface de bureau, par exemple), soit par une vente abusive faisant changer un appartement de catégorie et de nature, puisque faisant passer d'un statut de location à un statut de propriété. Selon l'art. 5 LPPPL, sont soumis à autorisation du département en charge du logement les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués (let. a), l'affectation totale ou partielle des logements loués à d'autres fins que l'habitation (let. b), l'aliénation de logements (let. c). Les motifs d'autorisation font l'objet de l'art. 13 LPPPL. Cette disposition a la teneur suivante: "

1 L'autorisation est accordée : a. lorsque les logements loués concernés n'entrent pas dans une catégorie à pénurie ; b. lorsque les travaux ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général ; c. lorsque les travaux permettent de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, notamment dans les cas prévus dans la loi sur l'énergie. Le département tient compte dans son analyse des baisses prévisibles des charges qu'entraînera l'amélioration du bilan énergétique du bâtiment. 2 Dans les cas visés sous lettres b) et c) ci-dessus, l'autorisation n'est accordée que pour autant que l'investissement consenti reste proportionné par rapport aux avantages attendus et que les travaux n'aient pas pour objectif de soustraire les logements en cause des catégories répondant aux besoins de la population. "

" Selon l'art. 7 let. c RLPPPL, la demande de démolition, de rénovation ou de transformation adressée à la commune doit comprendre un rapport technique ou une expertise sur l'état de l'immeuble. L'art. 9 LPPPL a la teneur suivante: "

Mesures d'instruction – Expertise technique 1 La commune prend toute mesure d'instruction lui permettant d'émettre le préavis requis à l'article 8, en collaboration avec le département, si elle le souhaite. 2 La commune ou le département peuvent consulter le propriétaire, les locataires ou leurs représentants. 3 Le département décide si une inspection locale ou une

expertise technique plus complète se justifie. Dans l'affirmative, il en avise la commune qui peut y participer. 4 L'expertise technique est effectuée selon une méthode dont les principes sont publiés par le département. " Selon l'art. 13 RLPPPL, lorsqu'il procède à une expertise technique, le département utilise la méthode MERIP. La méthode MERIP ("Méthode de diagnostic sommaire d'évaluation des dégradations et estimation du coût de remise en état des immeubles") vise un sain entretien des bâtiments, sans en changer le standard qualitatif. Elle permet néanmoins de prendre en compte la mise aux normes actuelles des installations (équipement de cuisines ou électriques, par exemple; cf. EMPL 168 p. 12). L'art. 17 RLPPPL a la teneur suivante: " 1 Le propriétaire apporte toute précision sur les motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général justifiant la délivrance d'une autorisation (constat de dégâts, injonction de mise en conformité, etc.). Il apporte notamment toute précision sur la notion d'intérêt général, par exemple en termes d'accroissement de l'offre de logement en location, d'adaptation de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite ou sur le caractère d'utilité publique de l'affectation requise. 2 Lorsqu'il entend procéder à des travaux permettant de favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables, le propriétaire joint à sa demande le bilan thermique de l'immeuble ou produit une copie du certificat énergétique du bâtiment. Il donne toute précision utile sur les options techniques prévues. " Selon l'art. 20 RLPPPL, l'autorisation de changement d'affectation peut être limitée à un bénéficiaire précis, pour ses besoins propres et exclusifs (al. 1). Si le bénéficiaire n'a plus besoin des locaux, le propriétaire en informe le département et les réaffecte immédiatement à leur vocation initiale de logement loué. L'objet ainsi remis sur le marché fait l'objet d'un contrôle de son loyer conformément à l'art. 14 LPPPL. b) aa) Les recourants soutiennent que le changement d'affectation du 1^{er} étage ne répond pas à des motifs de sécurité, de salubrité, ou d'intérêt général. Ils contestent que les besoins privés de propriétaire soient pertinents au regard de l'art. 13 LPPPL. Ils font valoir que, quoi qu'il en soit, l'intérêt de la propriétaire à disposer d'un étage entier pour son activité professionnelle ne l'emporte pas sur l'intérêt public poursuivi par la LPPPL visant à préserver l'habitat et les conditions de vie, respectivement à combattre la pénurie de logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Ils relèvent que la propriétaire a fait état de son intérêt à disposer de locaux pour son activité professionnelle dès 2014 et qu'elle a par conséquent eu le temps de trouver une solution alternative, étant précisé qu'elle mentionnait à l'époque un besoin pour une surface de 100 m². Ils contestent par conséquent la réalité du besoin invoqué pour une surface de 240 m², compte tenu notamment du fait que la propriétaire travaille apparemment seule. Ils relèvent sur ce point que l'intéressée ne donne aucune explication sur l'utilisation qui sera faite d'une telle surface. Ils relèvent également que la propriétaire pourrait utiliser les locaux commerciaux du rez-de chaussée, ce qui éviterait de soustraire 3 appartements du marché locatif. Ils se réfèrent à cet égard à l'arrêt AC.2002.0066 dans lequel le Tribunal administratif avait constaté qu'un immeuble d'affectation mixte comprenant des locaux commerciaux pouvait conserver ses surfaces commerciales, pour autant que celles affectées à la location aux fins de logement soient elles-mêmes maintenues. Selon les recourants, le changement d'affectation du 1^{er} étage ne peut ainsi être admis, à tout le moins dans la mesure où il l'a été et compte tenu de l'affectation mixte de l'immeuble. La Division logement soutient pour sa part que la notion d' "intérêt général" figurant à l'art. 13 al. 1 let. b LPPPL inclut les intérêts du propriétaire, ceci compte tenu de la garantie de la propriété. L'application de cette disposition implique par conséquent selon elle d'effectuer une pesée entre l'intérêt public poursuivi (maintien de la substance locative vaudoise) et les intérêts du propriétaire. La Division logement soutient

que, en l'espèce, les intérêts invoqués par la propriétaire (situation familiale et professionnelle, fait qu'elle est propriétaire depuis près de 20 ans, précarité de sa situation en ce qui concerne son logement actuel) justifient qu'elle soit autorisée à occuper le 1^{er} étage pour ses besoins professionnels. bb) Dans son arrêt AC.2002.0066 relatif à la LDTR, mais qui reste valable pour la LPPPL, le Tribunal administratif avait relevé que l'art. 4 LDTR ne devait pas être appliqué à la lettre lorsqu'il exigeait que la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation devaient apparaître "indispensables". Le fait que le refus d'autorisation était la règle lorsque l'immeuble comprenait des logements d'une catégorie où sévissait la pénurie, et son octroi l'exception, n'imposait pas une interprétation restrictive de ce terme. Le Tribunal administratif rappelait le principe selon lequel les dispositions exceptionnelles ne doivent être interprétées ni restrictivement, ni extensivement, mais selon leur sens et leur but dans le cadre de la réglementation générale. Une dérogation peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. Mais dans tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. S'agissant du but de la LDTR, il était de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (cf AC.2002.0066 précité consid. 2a et les références citées). cc) Dans le commentaire article par article figurant dans l'EMPL 168 relatif au projet de loi sur la préservation du parc locatif, le Conseil d'Etat rappelle, en relation avec l'art. 1^{er}, que le but de la loi est de lutter contre la pénurie de logements destinés à la location qui répondent aux besoins de la population. Selon le Conseil d'Etat, il importe que cette offre ne soit pas diminuée, notamment par un changement d'affectation qui supprimerait un logement de l'offre locative. Vu ce qui précède, il y a lieu de constater que le changement d'affectation du 1^{er} étage qui est prévu va directement à l'encontre du but de la loi en supprimant trois logements qui, par leur loyer, répondent aux besoins prépondérants de la population. En ce qui concerne les motifs d'autorisation mentionnés à l'art. 13 al. 1^{er} let. b LPPPL, il y a lieu également de constater que ce changement d'affectation n'est pas justifié par des motifs de sécurité ou de salubrité. Il n'est pas d'avantage justifié par des motifs d' "intérêt général" puisqu'il sert uniquement aux intérêts privés de la propriétaire qui, par définition, ne relèvent pas de l'intérêt général. Cela étant, selon la jurisprudence, en présence d'une législation visant à la protection de la substance du parc locatif telle que la LPPPL, il convient d'effectuer une pesée des intérêts en présence en évaluant l'importance du motif de refus au regard des intérêts privés en jeu, ceci en application du principe de proportionnalité en relation avec la garantie de la propriété (art. 26 Cst.). Dans un arrêt du 3 septembre 2015, le Tribunal fédéral avait ainsi considéré qu'un refus d'autoriser la vente de trois appartements fondé sur l'ancienne LAAL n'était pas conforme à la garantie de la propriété dès lors qu'il existait a priori des solutions pour autoriser la vente tout en posant des conditions permettant de respecter les exigences posées par la loi (par ex. contrôle des loyers pour une période de dix ans), solutions qui n'avaient pas été examinées par le Tribunal cantonal (cf. arrêt 1C_16/2015 consid. 5). En l'espèce, on ne voit pas à quelles conditions permettant de respecter la loi on pourrait subordonner l'autorisation de changement d'affectation du 1^{er} étage. A cet égard, n'apparaît pas suffisante la condition selon laquelle les locaux devront impérativement être réaffectés à des fins d'habitation en

cas de cessation d'activité. En effet, la soustraction des logements du 1^{er} étage du marché locatif pourrait durer de nombreuses années, ceci dans une ville et un quartier où il est de notoriété publique qu'il existe une grave pénurie de logements avec des loyers répondant aux besoins de la population. Pour ce qui est des intérêts de la propriétaire en relation avec ses activités professionnelles, on peut également relever que celle-ci ne convainc pas lorsque, pour une activité qu'elle exerce seule, elle invoque un besoin correspondant à près de 250 m². Dans une note sur les besoins de la propriétaire déposée après l'audience par son conseil, il est au demeurant indiqué, pour la première fois, qu'une partie des locaux devrait être utilisée par des tiers, soit ses deux filles et son compagnon, qui exercent tous des activités dans le domaine artistique. Le fait de disposer d'une surface aussi importante ne semble également pas répondre à un besoin concret et urgent puisque, lors de l'audience, le père de l'intéressée (et architecte du projet) a indiqué que sa fille (qui n'était pas présente) ne prendrait possession du logement des recourants C. _____ et D. _____ qu'après leur départ, ceci sans procéder à la résiliation du bail. Or, ceci pourrait prendre plusieurs années, ce qui implique l'existence de solutions alternatives pour la propriétaire. Dans un courrier adressé le 26 février 2014 au Service du logement, le père de la propriétaire avait au demeurant expliqué que cette dernière n'utiliserait qu'une partie des bureaux du 1^{er} étage pour son activité professionnelle. On relève encore que, comme le soulignait le Service du logement dans son préavis préalable du 18 juillet 2018, une solution alternative pourrait être l'utilisation des combles pour les activités professionnelles de la propriétaire (ce qui impliquerait l'abandon du projet de transformation des combles en surface de logement). Pour ce qui est d'éventuelles solutions alternatives, les recourants relèvent enfin, sans être contredits, que la propriétaire n'a pas profité du départ d'une locataire commerciale au rez-de-chaussée. Sur ce dernier point, on constate que le projet litigieux ne respecte pas les principes posés dans l'arrêt AC.2002.0066 pour les immeubles d'affectation mixte puisqu'il prévoit le maintien des surfaces commerciales existant au rez-de-chaussée tout en diminuant les surfaces affectées à la location aux fins de logement. dd) Vu ce qui précède, le tribunal parvient à la conclusion que les intérêts privés invoqués par la propriétaire ne justifient pas d'autoriser le changement d'affectation d'une surface de près de 250 m² correspondant à trois logements répondant aux besoins de la population et protégés par conséquent par la LPPPL. Ce résultat est d'autant moins admissible que la propriétaire revendique également pour son propre usage deux appartements au 5^{ème} étage, ce qui implique que 5 appartements qui correspondent aux besoins de la population au sens de l'art. 1 LPPPL seraient soustraits au marché des appartements loués. Il convient de souligner que, contrairement à ce qu'elle invoque dans sa réponse au recours, la Division logement ne saurait se fonder sur l'arrêt rendu en 1987 par la Commission cantonale de recours dans lequel avait été admis le changement d'affectation de deux logements de six pièces appartenant à la R. _____ que la banque voulait utiliser comme bureaux pour ses propres besoins (cf. arrêt AC.2002.0066 précité consid 2d). En effet, d'une part, il s'agit d'un arrêt très ancien et apparemment isolé et, d'autre part, on ne saurait comparer la situation du marché locatif en 1987 et en 2020. La recourante ne saurait également rien déduire du raisonnement fait par le Tribunal administratif dans l'arrêt AC.2002.0066 en relation avec le droit privé, raisonnement qui se voulait une piste pour comprendre le résultat auquel avait abouti la Commission cantonale de recours dans son arrêt du 4 décembre 1987. Le Tribunal administratif a en effet finalement constaté que l'autorité cantonale fondait son raisonnement sur un approche différente, qui seule a fait l'objet d'une appréciation et d'une décision de sa part (cf. arrêt précité consid. 2d). c) aa) Les recourants soutiennent qu'un

certain nombre de travaux de rénovation et de transformation ne pouvaient pas être autorisés en application de l'art. 13 LPPPL. Ils font valoir que, dans le cadre de la LPPPL, le législateur a volontairement renoncé à la faculté d'autoriser des travaux au simple motif qu'ils sont "opportuns", comme le prévoyait l'ancien art. 11 (recte 12) RLDTR, ce qui implique selon eux qu'il faut s'en tenir à la notion stricte des travaux indispensables, ceci commandant un examen rigoureux des travaux admissibles et nécessaires pour assurer la réalisation du but d'intérêt public recherché. Seules seraient ainsi admissibles les rénovations douces ayant des incidences minimales sur les loyers en s'en tenant aux travaux essentiels. Selon les recourants, l'autorité ne peut pas se contenter d'avaliser une enveloppe financière mais doit vérifier si les travaux prévus sont indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général (art. 13 al. 1 let. b LPPPL) ou s'ils sont propres à favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables (art. 13 al. 1 let. c LPPPL), ce que la Division logement n'aurait pas fait. Ils relèvent que, en cas de réponse favorable, il faut encore vérifier si les travaux sont proportionnés (art. 13 al. 2 LPPPL). Pour ce qui est des travaux de rénovation et de transformation prévus, les recourants mettent notamment en exergue le fait que le coût global retenu par les autorités comme soumis à la LPPPL (3'494'581 fr.) est supérieur à celui du projet qui avait été refusé en 2014 (3'243'121 fr.). Dans leur dernière écriture, ils relèvent en outre que ce montant ne tient pas compte du coût de l'isolation intérieure du bâtiment bb) On l'a vu, l'art. 12 al. 1 RLDTR prévoyait que l'autorisation de démolir, transformer, rénover ou changer l'affectation d'un logement était notamment accordée lorsque l'opération envisagée apparaissait "opportune au plan technique". Dans l'EMPL 168 relatif au projet de LPPPL, il était prévu d'introduire dans la loi la notion d'opportunité technique comme motif d'autorisation. Finalement, apparemment en relation avec un compromis lié à l'abandon du droit de préemption cantonal, ce motif supplémentaire d'autorisation a été abandonné. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, on ne saurait toutefois en déduire que l'examen des travaux admissibles doit être plus strict sous l'empire de la LPPPL que sous l'empire de la LDTR. En effet, le Tribunal administratif, puis la CDAP, ont constaté à plusieurs reprises que l'art. 12 RLDTR dépassait le cadre fixé par l'art. 4 LDTR et était par conséquent dépourvu de base légale (cf. notamment arrêts FO.2006.0016 du 30 octobre 2009 consid. 4a/dd; FO.2002.0066 du 11 février 2003 consid. 2b). L'art. 12 RLDTR n'était par conséquent pas appliqué et, comme la jurisprudence a déjà eu l'occasion de le constater, il existe en réalité une convergence d'objectifs entre la LDTR et la LPPPL en ce qui concerne la préservation du parc locatif (cf. arrêt FO 2018.0011 du 22 février 2019 consid. 2a). Comme le relève la Division logement dans sa réponse au recours, la LPPPL reprend ainsi la même systématique légale que la LDTR. Pour interpréter l'art. 13 al. 1 let. b LPPPL, on peut par conséquent se fonder sur la jurisprudence relative à l'art. 4 LDTR. cc) La jurisprudence cantonale a retenu qu'il n'y a pas lieu d'interpréter de manière extensive l'hypothèse de motifs d'intérêt général faisant apparaître comme indispensables les travaux projetés. Il est exclu de faire prévaloir sans autre l'intérêt au bon entretien à long terme des immeubles sur le but spécifique de la LDTR, à savoir le maintien des logements à loyers modérés existants (RDAF 2001 I 344 consid. 4b/bb). L'autorité compétente n'a pas à autoriser un projet au seul motif que les loyers après travaux resteraient encore dans la catégorie des logements à pénurie, c'est-à-dire atteindraient un niveau proche de la limite qui les ferait sortir de cette catégorie; il convient donc de s'en tenir aux travaux essentiels, de les réaliser le cas échéant par étapes, et non pas de réaliser d'emblée et nécessairement un programme maximum (cf. arrêts AC.2013.0289 du 9 octobre 2015 consid. 3b; AC.2011.0201 du 28 mai 2015 consid. 2c

AC.2002.0066 du 11 février 2003 consid. 3b). En définitive, le législateur vise dans ce cadre une " rénovation douce ", admissible selon trois types de critères: sont autorisés les travaux qui visent à maintenir la valeur du patrimoine bâti existant (travaux de rénovation des façades ou de la toiture, par exemple); doivent également pouvoir être admis les travaux relevant de considérations de sécurité (par exemple le remplacement des installations électriques); sont encore admissibles certaines opérations tendant à adapter les installations intérieures (cuisines, salles de bains) à des standards actualisés, en restant dans le cadre tracé par la méthode MERIP (cf. arrêts AC.2002.0066 déjà cité, consid. 3c/ff; AC.2013.0289 déjà cité, consid. 3b; AC.2011.0201 déjà cité, consid. 2c). La méthode MERIP est celle qui est préconisée par le RLPPPL pour l'expertise technique du bâtiment qui peut être effectuée par le département cantonal, lorsqu'il doit se prononcer sur une demande d'autorisation (cf. art. 13 RLPPPL). Selon la jurisprudence, l'application de la méthode MERIP ne doit pas déboucher sur un blanc-seing donné au constructeur moyennant le respect d'une enveloppe financière déterminée. En d'autres termes, le département ne saurait autoriser des travaux ayant clairement pour but une augmentation du standard de l'immeuble, cela quand bien même le constructeur annoncerait qu'il est en mesure de les réaliser tout en respectant le coût maximum prescrit (cf. arrêts AC.2014.0251 du 14 juillet 2015 consid. 14b; AC.2011.0201 déjà cité, consid. 2). dd) On l'a vu, les recourants soutiennent que la Division logement se serait contentée d'avaliser une enveloppe financière, sans vérifier si les travaux prévus sont indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général (art. 13 al. 1 let. b LPPPL) ou s'ils sont propres à favoriser les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables (art. 13 al. 1 let. c LPPPL). Les recourants ne sauraient être suivis sur ce point. Tout indique en effet qu'à réception du dossier transmis par la commune de Lausanne au mois de mars 2020, la Division logement a effectué un examen attentif dudit dossier. Dans un courrier du 4 juillet 2019 adressé à F._____, celle-ci indiquait ainsi être en train de procéder à l'actualisation des paramètres techniques du dossier, pour intégrer notamment les nouvelles variantes de plans et les coûts actualisés et elle demandait à l'architecte du projet un certain nombre d'informations complémentaires. ee) Pour ce qui est du coût global des travaux soumis à la LPPPL, on peut a priori s'étonner, avec les recourants, que le coût du projet de transformation litigieux soit supérieur à celui refusé en 2014 et nettement supérieur à celui ressortant de l'analyse MERIP effectuée en 2013 (qui aboutissait à un coût de 1'951'840 fr.). Comme le relève la Division logement dans ses déterminations du 2 décembre 2020, cette différence s'explique par le fait que l'analyse MERIP de 2013 ne prenait pas en compte les coûts induits par le nouvel ascenseur et la restructuration qu'il implique, ni les coûts induits par les travaux de restructuration liés au changement d'affectation du 1^{er} étage, pas plus que ceux induits par les travaux de transformation et de restructuration des combles, notamment pour réaliser l'appartement destiné à la propriétaire. Dans ses dernières déterminations, la Division logement explique que le dossier du Boulevard de Grancy ***** présente la particularité qu'une partie des travaux est commandée par les besoins propres de la propriétaire et qu'il lui est apparu que ces derniers pouvaient être retenus sur la base, non pas d'un coût théorique, mais du coût devisé, soit 3'750'000 fr., dont 3'494'851 fr. soumis à la LPPPL (en réalité 3'583'173 fr. selon les chiffres fournis par la DL, notamment dans ses déterminations du 28 août 2020 où elle distingue entre le 1^{er} étage, les étages 2 à 4 et les combles et surcombles). Pour ce qui est de l'application de la méthode MERIP, la Division logement a au surplus indiqué dans ses déterminations du 20 août 2020 que l'application de cette méthode se prêtait mal à un projet impliquant à la fois le changement

d'affectation d'un étage entier et diverses restructurations (combles et attique), soit deux interventions motivées par les besoins personnels étayés de la propriétaire. Sur ce point, on peut relever que le projet contesté prévoit effectivement que des logements seront repris par la propriétaire (soit le studio et l'appartement de

E. 6

pièces en duplex au 5^{ème} étage). Dès lors que ces logements ne sont plus destinés à la location, il n'y a pas de raison de les soumettre aux exigences de la LPPPL et de limiter les travaux dont ils peuvent faire l'objet en application de cette loi. La propriétaire est ainsi libre de réaliser tous les travaux qu'elle souhaite, ceci à condition que leur coût ne soit pas répercuté sur les loyers des autres appartements et que, en cas de remise en location, la condition figurant sous chiffre B2 du dispositif de la décision de la Division logement soit respectée. Pour ce qui est du coût des travaux et de l'absence de réactualisation de l'expertise MERIP, on peut encore relever que l'art. 9 al. 3 LPPPL donne au département la faculté de déterminer si "une expertise plus complète se justifie". S'il décide de procéder à une telle expertise, le département applique la méthode MERIP ou une méthode analogue (art. 13 RLPPPL). Ces dispositions confèrent par conséquent au département un pouvoir d'appréciation. En l'occurrence, pour les motifs évoqués ci-dessus, il n'y a pas lieu de retenir que la Division logement aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en renonçant à réactualiser l'analyse MERIP effectuée en 2013 et en s'en tenant au coût des travaux indiqués par la propriétaire, étant rappelé que le tribunal n'a pas de raison de mettre en doute le fait que, sous réserve de ceux concernant les locaux repris par la propriétaire, la Division logement a bien vérifié si ces travaux répondent aux exigences de l'art. 13 al. 1 let. b et c LPPPL, question qui sera examinée ci-dessous. d) aa) Les recourants contestent les travaux prévus dans les étages 2, 3 et 4. Ils se fondent sur l'état général de l'immeuble tel que constaté dans l'arrêt du Tribunal des baux de 2016. Selon eux, il ressort de cet arrêt que l'état général de l'immeuble est bon, ce qui s'explique par le fait qu'il a été régulièrement entretenu, par le fait que certains appartements ont été entièrement rénovés, y compris en ce qui concerne les conduites et canalisations, et par le fait que d'autres appartements ont été rénovés partiellement. La plupart des travaux nécessaires au sens de l'art. 13 LPPPL auraient d'ores et déjà été réalisés et seuls des travaux complémentaires limités pourraient encore être autorisés. Les logements entièrement rénovés ne nécessiteraient notamment aucuns travaux supplémentaires. Se référant à l'arrêt AC.2014.0414, les recourants contestent les opérations de restructuration prévues (abattage de cloisons dans la quasi-totalité des appartements inoccupés [transformation de 5,5 pièces en 4,5 pièces], agrandissement d'une cuisine impliquant le déplacement d'une salle d'eau, déplacement de plusieurs salles d'eau avec l'obligation de faire passer une nouvelle colonne de chute [cf. partie ouest des plans d'étage]) alors que, selon eux, ces travaux avaient expressément été considérés comme excédant la notion de travaux indispensables dans l'arrêt AC.2014.0414. Selon les recourants, ces travaux ont uniquement un caractère d'opportunité technique et contreviennent par conséquent à l'art. 13 LPPPL. Pour le même motif (caractère d'opportunité technique), ils contestent le projet en tant qu'il prévoit l'enlèvement des parquets afin de poser sur toutes les surfaces de sol une isolation et une nouvelle chape. Ils relèvent que la CDAP s'est prononcée sur ces travaux dans l'arrêt AC.2014.0414 et ne les a pas admis. Ils font valoir que l'exigence posée par la Déléguée communale à la protection du patrimoine bâti selon laquelle les anciens parquets devront être conservés ne pourra vraisemblablement pas être respectée. bb) Il convient de relever en premier lieu que les recourants ne s'opposent pas à la plupart des travaux qui ont été autorisés, à savoir

l'assainissement des canalisations d'eaux claires et usées au sous-sol, la création d'un local de chaufferie pour la distribution du chauffage de ville, la création d'une buanderie commune, la création d'un local à vélos, la création d'un local spécifique au tableau électrique, le remplacement des fenêtres des étages, l'isolation de la toiture et la pose de panneaux photovoltaïques en toiture. Il convient également de relever que, dans son arrêt AC.2024.0414, la CDAP a constaté que 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 répondaient clairement à des motifs de sécurité et de salubrité (consid. 8a). Il n'y a pas lieu d'y revenir, sous réserve de la question de l'ascenseur qui sera examinée ci-dessous. Pour ce qui est de l'enlèvement des parquets qui, selon les recourants, serait prévu afin de poser sur toutes les surfaces de sol une isolation et une nouvelle chape, on relève que le permis de construire mentionne expressément l'exigence de la Déléguée communale à la protection du patrimoine bâti selon laquelle les anciens parquets en chêne doivent être conservés. Pour le surplus, la propriétaire a indiqué dans ses écritures que les parquets seront maintenus (cf. notamment déterminations du 10 juin 2020 p. 39 ch. 186). Même si les plans figurant au dossier peuvent présenter certaines ambiguïtés, le grief des recourants sur ce point n'est par conséquent pas fondé. cc) Ainsi que cela ressort de la jurisprudence (cf. arrêt AC.2013.0289 du 9 octobre 2015 consid. 3d), dans l'examen de la vétusté ou de la dégradation de chacun des éléments concernés, une appréciation doit intervenir et chaque élément peut être discuté. En l'occurrence, la Cour a pu constater lors de l'inspection locale que, même si l'immeuble est bien entretenu et habitable dans de bonnes conditions, plusieurs salles de bain et cuisines sont anciennes, voire dégradées. La rénovation complète des installations des cuisines et des sanitaires (étant précisé qu'aucune rénovation n'est prévue dans l'appartement des recourants A. _____ et B. _____) n'a ainsi pas pour but de changer la nature de ces appartements et ne va pas au-delà d'une "rénovation douce" au sens de la jurisprudence précitée. En d'autres termes, cette rénovation complète des installations des cuisines et des sanitaires, qui pour la plupart sont vétustes et ne correspondent pas aux standards actuels de confort, n'implique pas de modification sensible du "standing" du bâtiment et a uniquement pour but de maintenir les logements en bon état. A cela s'ajoute que, comme la CDAP a déjà eu l'occasion de relever, installer dans des cuisines agencées de nouveaux appareils ménagers, consommant moins d'électricité (réfrigérateur, lave-vaisselle, notamment), peut aller dans le sens de l'amélioration énergétique préconisée par l'art. 39 LVLÉne (auquel renvoie l'art. 13 al. 1 let. c LPPPL [anciennement art. 4 al. 1 LDTR]) (cf. arrêts AC.2013.0289 précité, AC.2011.0201 du 28 mai 2013 consid. 2c/cc). Pour ce qui est des opérations de restructuration qui sont prévues dans les logements aux étages 2 à 4, on relève ce qui suit: pour les appartements côté est, il est uniquement prévu de supprimer un angle de la cuisine pour faire une cuisine ouverte. On va ainsi enlever une armoire et l'éventuel galandage qui se trouve derrière. Il s'agit d'une opération qui relève de la simple "menuiserie" et qui peut à l'évidence être admise dans le cadre d'une rénovation douce. De même, peut être admis l'abattage d'un galandage dans la partie nord des appartements qui permettra de créer une nouvelle chambre en réunissant deux chambres d'environ 10,8 m² et 6,4 m². Là encore, il s'agit d'une restructuration d'importance mineure qui peut être réalisée à moindre coût et qui permettra de supprimer des chambres d'un peu plus de 6 m² dont la surface ne correspond plus aux exigences actuelles. On ne se trouve ainsi pas en présence d'une modification de la typologie des appartements susceptible de poser problème au regard de la LPPPL. Dans les appartements côté ouest, il est prévu de supprimer le WC

séparé actuel pour augmenter la surface de la cuisine et de recréer ce WC à un autre endroit, ce qui, s'agissant de la cuisine, permettra également de répondre aux exigences actuelles en matière de luminosité et d'espace. Comme pour les appartements du côté est, il est également prévu de réunir deux anciennes chambres côté nord, dont une d'environ 6 m², afin de n'en former qu'une de 15,95 m². Là encore, il s'agit d'une restructuration simple, judicieuse au plan architectural et peu coûteuse (essentiellement abattage et reconstitution de galandage), qui n'a pas d'impact significatif sur la typologie des appartements et relève de la rénovation douce en ne modifiant pas le "standing" des logements. Le même constat peut être fait en ce qui concerne les appartements centraux, où seul l'abattage d'un galandage entre la cuisine et le séjour attenant est prévu. dd) Vu ce qui précède, il y a lieu de constater que les travaux prévus aux étages 2 à 4 diffèrent fondamentalement de ceux qui ont fait l'objet de l'arrêt AC.2014.0414. Il convient effet de rappeler que ces travaux pour lesquels l'autorisation LDTR avait été refusée impliquaient 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 et la destruction d'une partie importante des murs porteurs. Les griefs des recourants concernant les travaux prévus dans les étages 2, 3 et 4 ne sont par conséquent pas fondés. e) Dans leur recours, les recourants n'ont pas mis en cause le remplacement du petit ascenseur existant par une nouvelle installation conforme à l'accessibilité aux personnes en chaise roulante. Dans leurs dernières écritures, ils ont toutefois fait valoir qu'ils avaient appris à l'audience que la réalisation du nouvel ascenseur impliquait de devoir couper la trémie et que, dans ces conditions, cet ascenseur ne pouvait pas être autorisé, seul un nouvel ascenseur de même grandeur s'inscrivant dans le gabarit existant pouvant être admis. Les recourants ne sauraient être suivis sur ce point. On relève tout d'abord que, dans l'arrêt AC.2014.0414, la CDAP avait constaté que le remplacement de l'ascenseur répondait manifestement à des motifs de sécurité et de salubrité. Le constat selon lequel la mise aux normes d'un ascenseur répond incontestablement aux exigences de sécurité avait au demeurant déjà été fait par la CDAP dans un arrêt AC.2006.0016 du 30 octobre 2009 (consid. 4a/cc). La CDAP a au surplus déjà eu l'occasion de relever que d'une façon générale, la sensibilité aux problèmes rencontrés dans les déplacements (accès aux bâtiments publics, aux transports publics, aux logements) par les personnes handicapées et les personnes âgées est plus marquée qu'auparavant, cette évolution pouvant correspondre à l'élaboration de la loi fédérale sur l'égalité pour les handicapés (LHand; RS 151.3), entrée en vigueur en 2004 (cf. arrêt AC.2011.0201 précité consid. 2c/dd). L'adaptation d'un immeuble aux personnes à mobilité réduite est aujourd'hui expressément mentionnée à l'art. 17 al. 1 RLPPPL parmi les motifs d'intérêt général susceptibles de justifier la délivrance d'une autorisation. Le fait de remplacer un petit ascenseur dans un immeuble de 5 étages par une nouvelle installation conforme à l'accessibilité aux personnes en chaise roulante répond par conséquent à un motif d'intérêt général au sens de l'art. 13 al. 1 let. b LPPPL. Certes, la réalisation de ce nouvel ascenseur implique des travaux relativement lourds et coûteux puisqu'il nécessite de couper la trémie et de reconstruire les murs des logements autour de la nouvelle trémie. De tels travaux sont toutefois indispensables pour atteindre le but d'intérêt général visé et, à ce titre, ils peuvent être autorisés en application de l'art. 13 al. 1 let. b LPPPL. 5. Les recourants contestent également la restructuration du 5^{ème} étage et des combles (travaux budgétisés à 894'249 fr.) qui est prévue. Ils font valoir qu'on bouleverse intégralement la typologie des appartements actuels du 5^{ème} étage, qu'on

déplace des salles de bain et qu'on crée des escaliers intérieurs. Selon eux, ceci implique que le 5^{ème} étage sera entièrement modelé, comme il le serait dans le cadre d'une véritable démolition-reconstruction. Les recourants relèvent que le 5^{ème} étage ne sera pas entièrement occupé par la propriétaire et qu'il est par conséquent soumis à la LPPPL, seuls les combles échappant à l'application de cette loi. Ils soulignent que les autorités ont pris en compte l'hypothèse que la propriétaire n'occupe que provisoirement, voire jamais, l'appartement de 6 pièces et le studio en prévoyant un contrôle des loyers sur dix ans. Ils relèvent que les loyers contrôlés passeraient à 314 fr./m²/an (augmentation de 36% par rapport au loyer moyen avant travaux de 230 fr./m²/an retenu dans le préavis communal) et dépasseraient ainsi largement ce qui peut être admis en application de la LPPPL. Ils font valoir que les travaux prévus au 5^{ème} étage ont un caractère évident d'opportunité technique et sont disproportionnés, notamment les travaux prévus dans les combles pour des espaces non habitables. Pour ce qui est des besoins propres invoqués par la propriétaire, les recourants relèvent que cette dernière revendique finalement près de trois étages d'un immeuble d'habitation qui en compte 6 (avec les combles) en soustrayant au marché cinq logements loués correspondant aux besoins de la population (ils incluent le 4,5 pièces en duplex vu le montant du loyer contrôlé [2'934 fr. mensuel correspondant à 314 fr./m²/an]). Pour ce qui est des travaux prévus au 5^{ème} étage et dans les combles (galeas), il convient de distinguer la situation des deux logements destinés à la propriétaire (6 pièces et studio) de celle de l'appartement de 4,5 pièces qu'il est prévu de maintenir en location. Pour ce qui est du studio et de l'appartement de 6 pièces destinés à l'usage de la propriétaire et de sa famille, on ne saurait, en se fondant sur la LPPPL, limiter les travaux qui peuvent être réalisés ainsi que leur coût. Tout au plus faut-il rappeler que le coût de ces travaux ne peut en aucun cas être répercuté sur les loyers des autres appartements (cf. consid. 4c/ee ci-dessus). La situation de l'appartement de 4,5 pièces est différente puisque celui-ci est destiné à la location et demeure soumis à la LPPPL. Les travaux pour la création de ce logement en duplex induisent des coûts très importants qui impliquent une nouvelle mise en location avec un loyer mensuel de 2'934 fr., qui dépasse nettement les loyers qui, selon la table des loyers produite par la commune de Lausanne, correspondent aux besoins et moyens de la majorité de la population (loyer mensuel inférieur à 1'800 fr. pour un 4 pièces). On note que le coût de la réalisation de ce 4,5 pièces en duplex provient essentiellement de la liaison qui est prévue avec le galeas. Les travaux prévus à l'étage inférieur du duplex ne posent en revanche pas de problème particulier et pourraient a priori être admis. On relève notamment à cet égard que les déplacements de la cuisine (du nord au sud) et de la salle de bain n'ont pas de conséquence au niveau statique et structurel et n'impliquent pas prima facie des coûts susceptibles de poser problème au regard de la LPPPL. Finalement, la création du duplex de 4,5 pièces entre le 5^{ème} étage et les combles n'est pas admissible dès lors qu'elle implique un loyer (2'934 fr.) qui fait clairement sortir ce logement des objets correspondant aux besoins et moyens de la majorité de la population. Cas échéant, il appartiendra à la propriétaire de présenter un nouveau projet sans liaison verticale, ce qui pourrait permettre de maintenir un loyer correspondant aux besoins et moyens de la majorité de la population. 6. Les recourants font valoir que, compte tenu du coût des travaux, on se trouve en présence d'une "rénovation lourde" au sens de l'art. 4 al. 2 let. 1 RLVLEne, ce qui implique que l'enveloppe du bâtiment doit être mise en conformité selon la norme SIA 380/1 en application de l'art. 19a RLVLEne, ce qui fera exploser les coûts. Selon eux, cet élément doit nécessairement conduire à une rénovation moins ambitieuse avec des coûts ne dépassant pas le 50% de la valeur ECA de l'immeuble

(voir AC.2014.0414 consid. 8c). Ils soutiennent également que, si l'on devait constater que le projet ne prévoit pas de mise en conformité selon la norme SIA 380/1 (impliquant un renforcement de l'isolation de toute l'enveloppe extérieure), il faudrait alors considérer qu'il n'est pas conforme aux prescriptions de la loi sur l'énergie et de son règlement et annuler le permis de construire pour ce motif. a) L'art. 19a RLVLene prévoit que, lors d'une rénovation lourde, l'enveloppe du bâtiment doit être mise en conformité selon la norme SIA 380/1, édition 2009. L'art. 4 al. 2 let. i RLVLene précise que, par rénovation lourde, on entend une rénovation dont le coût total des travaux 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. La propriétaire ne conteste pas que les travaux doivent être qualifiés de rénovation lourde au sens de l'art. 4 al. 2 let. i RLVLene. Elle précise toutefois que le dossier a été complété à la demande de la DGE et d'entente avec elle par un complément du dossier énergie qui inclut une isolation intérieure du bâtiment avec maintien du crépi existant de 2,5 cm et la remise en conformité énergétique (cf. déterminations du 10 juin 2020 p. 33 ch. 138). b) L'instruction a permis d'établir que le bilan thermique est conforme à la norme SIA 380/1 et que le projet respecte par conséquent les prescriptions de la loi sur l'énergie et de son règlement. Le tribunal n'a au surplus pas de raison de mettre en doute le montant de 130'000 fr. allégué par la propriétaire pour la mise en conformité de l'enveloppe du bâtiment selon la norme SIA 380/1. Certes, il n'est pas exclu que la Division logement n'ait pas pris en considération ce montant lorsqu'elle a effectué la pesée d'intérêts prescrite par l'art. 13 al. 2 LPPPL (proportionnalité de l'investissement par rapport aux avantages attendus). Compte tenu du montant en question, on ne saurait toutefois considérer que cet élément soit susceptible de remettre en cause le résultat de la pesée d'intérêts. c) Vu ce qui précède, ce grief des recourants doit également être écarté. 7. Les recourants soutiennent que, vu les problèmes de fragilité des planchers identifiés par le rapport P._____, les travaux litigieux ne peuvent pas être autorisés dès lors qu'ils impliquent des déplacements de cloisons et des abattages de murs susceptibles de mettre en péril la stabilité de l'immeuble dans son ensemble. Ils font valoir que cette situation nécessite que des investigations supplémentaires soient menées et plaide en tous les cas en faveur d'une rénovation minimale, ce qui coïncide avec le but de la LPPPL. Vu le sort du recours, il appartiendra cas échéant à la propriétaire de présenter un nouveau projet de rénovation de son immeuble. Dans ce cadre, il lui appartiendra de prévoir les mesures nécessaires afin de ne pas mettre en péril les planchers des logements et la stabilité de l'immeuble, points qui devront être examinés le moment venu par la municipalité. 8. Les recourants soutiennent que si la propriétaire veut, comme elle le laisse entendre, mettre à l'enquête des travaux complémentaires pour renforcer la statique du bâtiment, elle devra présenter un nouveau projet global, ce qui implique qu'elle n'a plus d'intérêt au permis de construire délivré le 9 décembre 2019 qui fait l'objet de la présente cause. Vu le sort du recours, on a vu qu'il appartiendra cas échéant à la propriétaire de présenter un nouveau projet de rénovation de son immeuble, ce qu'elle a apparemment fait en soumettant une demande de permis de construire à la municipalité le 16 janvier 2020. Partant, il n'est pas nécessaire d'examiner ce grief plus avant. 9. Dans leurs dernières écritures, les recourants ont soulevé un nouveau grief relatif à "la base de départ pour appliquer les hausses de loyer". Ils soutiennent que les loyers effectifs avant travaux ne doivent pas être pris en compte pour déterminer les hausses admissibles de loyer, ceci en raison d'une augmentation excessive des loyers entre 2010 et 2019 induite par des départs de locataires et non pas par des travaux. Vu le sort du recours et la nécessité pour la propriétaire de présenter un projet

modifié qui devra faire l'objet d'un nouvel examen de conformité à la LPPPL et au RLPPPL, cette question souffre également de demeurer indéterminée. En cas de présentation d'un nouveau projet, il appartiendra ainsi à la Division logement d'examiner si, en application de l'art. 18 al. 3 RLPPPL, il y a lieu de limiter la répercussion des coûts de l'opération sur le revenu locatif net de l'immeuble au motif que les loyers avant travaux sont excessifs en regard de la valeur objective de l'immeuble en motivant sa décision sur ce point.

E. 10

En résumé, le tribunal tient pour licite la décision de la Division logement autorisant les travaux prévus aux étages 2, 3 et 4, ainsi que les travaux communs à l'ensemble de l'immeuble, tels que l'assainissement des canalisations d'eaux claires et usées au sous-sol, la pose d'une isolation thermique à l'intérieur des murs périphériques, la création d'un local de chaufferie pour la distribution du chauffage de ville, la création d'une buanderie commune, la création d'un local à vélos, la création d'un local spécifique au tableau électrique, le remplacement des fenêtres des étages, l'isolation de la toiture, la pose de panneaux photovoltaïques en toiture (consid. 4d) et le remplacement de l'ascenseur par une nouvelle installation conforme à l'accessibilité aux personnes en chaise roulante (consid. 4e). En revanche, le tribunal considère que la décision de la Division logement n'est pas conforme à la LPPPL en tant qu'elle autorise le changement d'affectation de l'ensemble du 1^{er} étage (consid. 4b), ni en tant qu'elle autorise la création d'un duplex à l'ouest du 5^{ème} étage (consid. 5). Compte tenu des modifications significatives que pourront entraîner ces constats sur les plans ainsi que sur les calculs à opérer en application de la LPPPL, le recours doit être admis et les décisions de la Municipalité et de la Division logement doivent être annulées dans leur intégralité. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge de la constructrice E. _____. Cette dernière versera en outre de dépens aux recourants, qui ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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