

VD_OMNI AC.2020.0138 vom 4. Juli 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0138

FR: VD_OMNI AC.2020.0138 du 4 juillet 2022

IT: VD_OMNI AC.2020.0138 del 4 luglio 2022

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____/Municipalité de Pully, Direction générale du territoire et du logement, N. _____ | Autorisation de rénover et transformer un bâtiment construit en 1961, assortie d'un contrôle des loyers après travaux pendant dix ans, en application de la LPPPL. Grief relatif à la violation de l'art. 13 LPPPL rejeté: au vu de l'âge et de l'état de l'immeuble, les travaux prévus (modification de l'entrée du bâtiment, remplacement des colonnes de chutes d'eau, réfection des cuisines et salles de bain, remplacement des appareils sanitaires, etc) doivent être considérés comme indispensables au sens de cette disposition (consid. 3). Grief relatif à la violation de l'art. 18 RLPPPL rejeté: le calcul du revenu locatif après travaux réalisés par la DGTL ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmé (consid. 4). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé, d'une part, contre l'autorisation spéciale délivrée par la DGTL en application de la LPPPL et, d'autre part, contre la décision de la municipalité qui a levé l'opposition collective des recourants et octroyé le permis de construire requis en se fondant principalement sur l'autorisation spéciale cantonale précitée. 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. Dans le cas particulier, l'autorisation spéciale cantonale a été délivrée dans le cadre de la synthèse CAMAC à la suite de la mise à l'enquête publique du projet de rénovation. Elle a été notifiée aux parties par la municipalité, conformément à l'art. 123 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; BLV 700.11), la décision municipale relative à l'opposition étant notifiée en même temps selon les art. 114 à 116 LATC. Le recours, interjeté dans la forme et le délai prescrits aux art. 79, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36) par des recourants qui sont tous locataires de l'immeuble concerné (et dont la qualité pour recourir n'est pas contestée), est ainsi recevable. Il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans un premier grief d'ordre formel, les recourants font valoir que les plans du dossier de mise à l'enquête sont trompeurs, dès lors qu'ils n'indiquent pas clairement l'état ancien (en gris), les parties vouées à la démolition (en jaune) et l'ouvrage projeté (en rouge). Ils contreviendraient ainsi à l'art. 69 al. 1 ch. 9 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1). Lesdits plans laisseraient entendre que seuls

l'abattage et le déplacement de certaines cloisons seraient prévus, alors que des interventions particulièrement lourdes, notamment sur les gaines techniques, seraient nécessaires pour la réalisation des travaux envisagés. La DGTL aurait d'ailleurs été dupée par ces plans lacunaires et amenée à autoriser des travaux qu'il n'y aurait pas lieu d'admettre sous l'angle de la LPPPL. a) La procédure de mise à l'enquête publique, prévue à l'art. 109 LATC, possède un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, et le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (arrêts CDAP AC.2020.0270 du 9 novembre 2021 consid. 2b; AC.2020.0297 du 21 septembre 2021 consid. 2a/aa; AC.2020.0204 du 31 août 2021 consid. 5a/aa; AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 2a). L'enquête publique n'est ainsi pas une fin en soi. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (arrêts CDAP AC.2020.0352 du 1^{er} septembre 2021 consid. 3a; AC.2020.0140 du 17 août 2021 consid. 4a/bb et AC.2017.0264 du 20 avril 2018 consid. 2a). Une éventuelle lacune du dossier n'est pas déterminante, lorsque la consultation des autres pièces a permis de la combler, ou que le vice a été réparé en cours de procédure (arrêts CDAP AC.2021.0142 du 7 septembre 2021 consid. 3c; AC.2020.0210 du 10 août 2021 consid. 4c/cc et AC.2017.0179 du 13 juillet 2018 consid. 2b/bb et les arrêts cités). b) La forme de la demande de permis et la procédure de mise à l'enquête publique sont notamment régies par les art. 108 et 109 LATC. Les art. 69 et 71 RLATC donnent la liste des éléments et indications qui doivent être compris dans la demande de permis de construire et dans l'avis d'enquête qui est publié. La demande de permis doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour rendre compte de l'importance et de la nature des travaux projetés (art. 69 al. 2 RLATC). L'art. 69 al. 1 ch. 9 RLATC dispose en outre qu'en cas de travaux de transformation, d'agrandissement ou de surélévation, la demande de permis de construire doit être accompagnée de plans indiquant l'état ancien (en gris), les démolitions (en jaune) et l'ouvrage projeté (en rouge). c) En l'espèce, lors de l'inspection locale, le tribunal a pu constater certaines carences dans l'utilisation du code couleur. Toutefois, il est apparu que les recourants étaient parfaitement au fait des transformations envisagées dans leurs appartements respectifs puisqu'ils ont pu interpellé les architectes sur les modifications qui n'apparaissaient pas sur les plans et obtenir confirmation des travaux prévus. Assistés d'un mandataire professionnel spécialisé dès le stade de l'opposition, les recourants ont pu faire valoir leurs points de vue dans leurs écritures ainsi qu'à l'audience et contesté utilement les travaux qu'ils estiment superflus. La DGTL et la municipalité, qui ont participé à la procédure dès la première étape et étaient représentées au cours de l'inspection locale, n'ont pas fait état de travaux dont elles n'auraient pas eu connaissance et qui justifieraient qu'elles revoient leurs décisions respectives. Ainsi, ni le droit d'être entendu des recourants, ni les conditions d'examen de la conformité du projet par les autorités n'ont été affectés par le non-respect du code couleur sur les plans du dossier mis à l'enquête. Mal fondé, ce premier grief doit être rejeté.

E. 3

a) A titre principal, les recourants invoquent une violation de l'art. 13 LPPPL, qui se lit comme suit en lien avec le système de l'autorisation prévu à l'art. 5 LPPPL, dans le cadre défini par les buts de la loi à son art. premier: " Art. 1 Buts 1 La présente loi a pour buts: a. 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); b. de promouvoir la construction de nouveaux logements qui correspondent aux besoins de la population (promotion du parc locatif)." " Art. 5 Principes de l'autorisation 1 Sont soumis à une autorisation du département en charge du logement [...] : a. les travaux de démolition, de rénovation d'importance et de transformation portant sur des logements loués; b. [...] c. [...]" " Art. 13 Motifs d'autorisation 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." Les recourants contestent en particulier que les travaux envisagés dans les cuisines, les salles d'eau et l'entrée principale de l'immeuble constituent des travaux indispensables au sens de l'art. 13 al. 1 let. b LPPPL. En outre, ces travaux ■ qualifiés de purement conceptuels en ce qui concerne les cuisines ■ auraient pour effet de supprimer d'importants pans de mur rendant l'aménagement mobilier des salles de séjour des appartements après travaux particulièrement compliqué; dans les zones sanitaires, le réaménagement consécutif aux travaux n'apporterait pas de plus-value pour les locataires qui disposeraient comme actuellement d'une douche, d'une baignoire et de deux WC séparés, mais n'auraient plus suffisamment de place pour garder un lave-linge individuel; au demeurant, certaines salles d'eau ne respecteraient plus à l'avenir la norme SIA 500 "Constructions sans obstacle" et ne permettraient plus le passage de fauteuils roulants. Quant au réaménagement de l'entrée principale, elle aurait un but de pur rendement (en permettant de créer une pièce supplémentaire pour l'actuel 2,5 pièces du rez-de-chaussée) alors que l'accès à l'immeuble par le rez inférieur pour les personnes en situation de handicap est aujourd'hui déjà possible. Les recourants mettent encore en doute le fait que le système électrique et les colonnes sanitaires soient véritablement vétustes et s'étonnent que la DGTL n'ait pas procédé à une expertise MERIP ("Méthode de diagnostic sommaire d'évaluation des dégradations et estimation du coût de remise en état des immeubles"). A cet égard, ils s'étaient réservés en procédure de requérir une expertise technique après l'inspection locale, mais n'ont pas renouvelé ce grief, ni requis expressément cette mesure d'instruction après l'audience. Il importe encore de souligner que les recourants ne contestent pas les mesures d'isolation du bâtiment préconisées, ni la pose de panneaux photovoltaïques et thermiques. Ils ne remettent pas non plus en cause la mise aux normes de l'ascenseur. b) A titre liminaire, il convient de rappeler que, le 1^{er} janvier 2018, la LPPPL a succédé à 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 (LDTR). Comme les actes législatifs qui l'ont précédée, la LPPPL a notamment pour objectif que l'offre des logements loués correspondant aux

besoins de la population ne soit pas diminuée, en particulier par des travaux d'une telle ampleur qu'ils conduiraient à modifier l'offre locative en changeant le standard d'immeubles existants (cf. Exposé des motifs et projet de loi 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 LPPPL], p. 2). A maintes reprises, le tribunal de céans a jugé qu'il existait une convergence d'objectifs entre la LDTR et la LPPPL pour ce qui concerne la préservation du parc locatif (arrêts CDAP AC.2020.0022 du 9 juin 2021 consid. 4c/bb; AC.2018.0436 du 29 avril 2020 consid. 3c; FO.2019.0003 du 28 mai 2019 consid. 2a et FO.2018.0011 du 22 février 2019 consid. 2a). Pour interpréter l'art. 13 al. 1 let. b LPPPL, on peut par conséquent se fonder sur la jurisprudence rendue sous l'empire de la LDTR. La jurisprudence cantonale a retenu – sous l'angle de l'art. 4 al. 1 LDTR – qu'il n'y avait 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 loi, à savoir le maintien des logements à loyers modérés existants (arrêts CDAP AC.2013.0289 du 9 octobre 2015 consid. 3b; AC.2014.0251 du 14 juillet 2015 consid. 14b/bb; 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 (ibidem , cf. également arrêts CDAP AC.2014.0414 du 29 juillet 2016 consid. 2b et 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 (arrêts CDAP AC.2013.0289 précité consid. 3b; AC.2011.0201 précité consid. 2c et AC.2002.0066 précité consid. 3c/ff). 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 (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 doit vérifier si les travaux prévus sont indispensables au sens de la loi et ne saurait autoriser des travaux ayant clairement pour but une augmentation du standard de l'immeuble, quand bien même le constructeur annoncerait qu'il est en mesure de les réaliser tout en respectant le coût maximum prescrit (cf . arrêts CDAP AC.2015.0244 du 19 janvier 2017 consid. 1c; AC.2014.0414 précité consid. 2b et AC.2013.0289 précité consid. 3b). Dans l'appréciation de la vétusté ou de la dégradation de chacun des éléments concernés, une appréciation doit intervenir et chaque élément d'appréciation peut être discuté (arrêts CDAP AC.2020.0022 précité consid. 4c/cc; AC. 2019.0350 du 18 février 2021 consid. 4b/bb et arrêts précités AC.2013.0289 consid. 3d et AC.2014.0251 consid. 14b/cc). S'agissant de l'expertise selon la méthode MERIP, le tribunal relève que la LPPPL n'impose pas de procéder à une expertise dans tous les cas. En effet, l'art. 9 LPPPL, à ses al. 3 et 4, prévoit que " le département décide si une inspection

locale ou une expertise technique plus complète se justifie " et que, " dans l'affirmative, il en avise la commune qui peut y participer", l'expertise étant alors "effectuée selon une méthode dont les principes sont publiés par le département. " L'art. 13 RLPPPL précise en outre que " lorsqu'il procède à une expertise technique, le département applique la méthode MERIP ou une méthode analogue ". Ces dispositions confèrent au département un pouvoir d'appréciation quant à la nécessité de mettre en œuvre une expertise, qui n'a pas à être systématiquement ordonnée. En outre, la jurisprudence cantonale a clairement établi que la notion d'opportunité technique des travaux n'est pas déterminante dans l'examen du caractère indispensable des travaux envisagés. S'il est vrai que 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 " et que cette notion d'opportunité technique a été abandonnée comme motif supplémentaire d'autorisation lors de l'adoption de la LPPPL (cf. EMPL n° 168 p. 26 et 32 et Bulletin du Grand Conseil du canton de Vaud 2012-2017, Tome 19, p. 38 et 39), on ne saurait toutefois en déduire que l'examen des travaux admissibles doit être plus strict sous l'empire de la LPPPL que sous celui 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 CDAP 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 (cf. arrêts CDAP AC.2020.0022 précité consid. 4c/bb et AC.2019.0350 précité consid. 4b/cc). c) En l'occurrence, la cour a pu constater lors de l'inspection locale que l'immeuble en cause est bien entretenu et offre en l'état des conditions d'habitation acceptables; toutefois, d'emblée, le bâtiment est perçu comme vétuste; il porte clairement les marques de son âge et ne correspond plus au standard des habitations en Suisse au XXI e siècle. La cage d'escalier n'est manifestement plus aux normes, les rambardes étant d'une hauteur inférieure aux prescriptions de sécurité actuelle. A l'intérieur des appartements, les cuisines et les salles de bain présentent à l'évidence un caractère obsolète; certes, les espaces dans certaines salles d'eau sont appréciés par les habitants, mais ils ne correspondent plus aux concepts architecturaux actuels. Quant aux cuisines, elles sont équipées d'appareils ménagers dépassés qui, du seul point de vue énergétique, justifient leur remplacement. Parmi les appartements visités au cours de l'inspection locale, certains ont fait l'objet de travaux de rafraîchissement et de modernisation aux frais du locataire (autorisés à bien plaisir); l'aspect plus soigné de ces appartements par rapport à ceux qui n'ont pas du tout été rénovés est frappant et permet de réaliser l'usure globale du bâtiment qui justifie sans aucun doute les travaux envisagés. L'autorité cantonale n'a pas procédé à une expertise MERIP dans le cas d'espèce, ce dont les recourants se sont étonnés en procédure. Comme on l'a vu ci-dessus, il appartient au département de déterminer de cas en cas si une expertise s'impose. Dans le cas d'espèce, cette expertise n'a pas été jugée utile au vu des travaux envisagés, des expertises produites par le constructeur et des inspections locales auxquelles il a été procédé. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique compte tenu des constats qui ont pu être opérés par le tribunal lors de l'inspection locale. Au demeurant, les recourants n'ont finalement pas sollicité la mise en œuvre d'une telle expertise à l'issue de l'audience, de sorte que l'on peut considérer qu'ils y ont renoncé. aa) S'agissant plus spécifiquement de l'entrée dans le bâtiment, le constructeur envisage de modifier l'entrée actuelle ■ qui se situe au rez supérieur ■ pour la déplacer au rez inférieur et la rendre accessible à tous les habitants de l'immeuble, y compris aux habitants ou visiteurs à mobilité réduite.

Actuellement, les personnes à mobilité réduite doivent entrer dans l'immeuble par le sous-sol, en empruntant un couloir relativement étroit. La cour a pu constater lors de l'inspection locale que ce cheminement est malaisé car il requiert l'ouverture de plusieurs portes et comporte une marche pour accéder au hall qui mène à l'ascenseur. S'il est vrai que l'accès à l'immeuble est aujourd'hui possible aux personnes à mobilité réduite, il n'est vraiment pas confortable et implique que l'utilisateur soit particulièrement agile ou accompagné; il présente au surplus un caractère discriminatoire dès lors qu'il s'agit d'une entrée en sous-sol, qui n'est pas celle empruntée par la majorité des occupants de l'immeuble. A cet égard, le projet de transformation permettra à toutes et tous d'accéder à l'immeuble par la même entrée et de bénéficier d'un lieu d'échange commun à l'endroit où se trouveront les boîtes aux lettres. Ces travaux sont pleinement justifiés et la solution de la pose d'un monte-charge dans l'entrée actuelle, évoquée à l'audience, ne convainc pas dans le cas d'espèce dès lors qu'un accès convivial et confortable pour toutes et tous peut être aisément élaboré dans le cadre des travaux envisagés. bb) Pour ce qui concerne les salles de bain et les cuisines, le constructeur a exposé de manière pertinente la nécessité de remplacer toutes les colonnes de chutes d'eau, qui datent de la construction de l'immeuble, soit de plus de soixante ans. La durée de vie prévisible des canalisations, selon l'expérience générale, justifie d'ores et déjà d'envisager leur remplacement. Au surplus, le constructeur a mandaté une entreprise d'installations sanitaires qui a procédé à un examen de l'état du système de distribution d'eau et des colonnes de chute d'eaux usées de l'immeuble en septembre 2018; dans son rapport, cette entreprise explique avoir prélevé des tronçons témoins et constaté ce qui suit: " Eau froide (EFM) conduite principale d'alimentation (1) [...] Des pustules de rouille sont clairement visibles sur la paroi intérieure des conduites en acier, la corrosion est indiscutablement établie et la section de la conduite est réduite. A ce stade, la couche de zinc protectrice a totalement disparu et le processus de corrosion est en cours, celui-ci est accentué par l'eau douce agressive distribuée dans la région lausannoise. Le remplacement ou l'assainissement des conduites d'eau froide en acier devraient s'inscrire dans les prévisions à court terme. Eau froide (EFM) conduite principale d'alimentation (2) [...] L'état actuel est très mauvais au même titre que le tronçon relevé précédemment. La situation va inévitablement se dégrader dans le processus et va provoquer des pertes de pression dans le réseau et pourrait à terme générer des variations de pression lors de l'utilisation de la robinetterie lors d'un soutirage simultané. A ce stade, des fuites sont imminentes. Nous relevons également une coloration orangée provenant de la rouille dissoute dans la distribution d'eau potable. Eau chaude (ECA) [...] La conduite en tube de cuivre est en bon état général, un léger entartrage sur les parois intérieures du tube est relevé, ceci sans implications particulières. Rien à signaler la situation est plutôt saine. Nous précisons toutefois que la distribution d'eau chaude est conçue avec une colonne centrale puis des distributeurs à chaque palier qui alimente individuellement en tube de cuivre les robinets de l'appartement. Cette distribution d'eau chaude ne pourra plus être exploitée avec les normes SIA 385 actuelles (temps de soutirage) et elle pourra toutefois aider à alimenter provisoirement des appartements en eau chaude durant la rénovation colonne par colonne. Circulation (ECR) [...] La conduite en tube de cuivre est en bon état général. Aucune corrosion par cavitation n'est relevée sur ce tube, les vitesses d'écoulement de la conduite de retour dans le tube de circulation sont donc certainement inférieures aux 1.5 m/s admis par la SSIIGE. [...] Eaux usées (colonne de chute) – pied de colonne salle de bains en chaufferie [...] Ce prélèvement sur le pied de colonne de chute des salles de bains en chaufferie a démontré que la conduite en acier «geka» est fortement rouillée et comporte des pustules de

rouille intérieures. Selon notre expérience, la situation est normale en vue de l'âge des conduites et des fuites sont imminentes. Conclusion: A la vue des tronçons prélevés et selon notre expérience de ce bâtiment, nous vous suggérons d'envisager à court terme un assainissement global des installations sanitaires. Un concept devra être établi pour une rénovation rationnelle colonne par colonne en limitant l'impact sur les locataires en place. [...] " Ce rapport, rédigé il y a plus de trois ans, confirme les allégations du constructeur et correspond à ce qu'un immeuble datant de près de soixante ans peut présenter comme état général. Il appert en conséquence que le remplacement des conduites d'eau et des colonnes de chute répond clairement à des motifs de sécurité et de salubrité et qu'il constitue un travail indispensable au sens de l'art. 13 LPPPL. Comme l'a relevé de manière convaincante le constructeur, il serait déraisonnable de procéder au remplacement du système d'alimentation et d'évacuation des eaux en laissant les appareils sanitaires et la robinetterie des années 60. D'une part, la technologie a évolué et la robinetterie actuelle permet de mieux gérer les débits d'eau, notamment s'agissant des mélangeurs qui limitent le gaspillage de l'eau chaude; d'autre part, les travaux sur les colonnes de chute induiront des désagréments (indisponibilité des salles d'eau et du réseau de distribution d'eau notamment) qu'il convient autant que possible de ne pas faire supporter aux locataires à plusieurs reprises. Il est manifestement justifié de procéder, dans le cadre de la rénovation envisagée de l'immeuble, au remplacement tant des conduites que des appareils sanitaires. On ne saurait considérer que ces travaux constituent de simples améliorations du standard de l'immeuble. A cet égard, la CDAP a déjà eu l'occasion de relever que l'installation de nouveaux appareils ménagers, consommant moins d'électricité, peut aller dans le sens de l'amélioration énergétique préconisée par l'art. 39 de la loi sur l'énergie du 16 mai 2006 (LVLEne; BLV 730.01) auquel renvoie l'art. 13 al. 1 let. c LPPPL (anciennement art. 4 al. 1 LDTR) (cf. arrêts CDAP AC.2020.0022 précité consid. 4d/cc; AC.2013.0289 précité consid. 3d; AC.2011.0211 précité consid. 2c/cc). Le remplacement des colonnes d'eau, ainsi que la mise en place du nouveau système de ventilation, impliqueront la reconfiguration des salles d'eau. Si l'on peut comprendre les oppositions d'une partie des locataires ■ qui regretteront de voir la taille de leurs salles d'eau réduites ■, les arguments du constructeur (qui doit procéder à une rénovation rationnelle et coordonnée de son immeuble) sont irréfutables. L'inspection locale a permis de constater que les salles d'eau de l'immeuble ne correspondent plus au standard actuel et présentent, pour certaines d'entre elles, des risques liés notamment aux raccords électriques vétustes ou à l'absence de ventilation. Une mise en conformité est apparue effectivement indispensable aux membres de la cour, composée en particulier de deux architectes. Les recourants ont encore évoqué de potentielles atteintes aux droits des personnes à mobilité réduite si la taille des salles d'eau est réduite et ne permet plus l'accès à un fauteuil roulant notamment. A ce sujet, le constructeur a rappelé que le nouvel aménagement des salles d'eau est dicté en premier lieu par la nécessité de rénover les chutes d'eau et les gaines techniques. Dans la mesure où l'immeuble est ancien et doit être rénové plus ou moins dans les volumes existants, toutes les solutions d'aménagement ne sont pas envisageables. Dans la plupart des cas, les travaux permettront de faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite (en commençant par l'entrée dans l'immeuble et l'ascenseur qui sera mis aux normes); dans quelques situations, certaines contraintes ou limitations subsisteront. Cet état de fait est conforme aux prescriptions légales. En effet, les art. 94 à 96 LATC posent le principe de la suppression des barrières architecturales lors de la construction notamment d'immeubles d'habitations collectives (art. 94 LATC), en particulier pour l'accès aux bâtiments et l'aménagement de certains locaux

tels que cuisines, locaux sanitaires ou ascenseurs (art. 95 LATC); il est cependant précisé que, dans les bâtiments existants, " lors de travaux importants de transformation ou de modification des éléments de construction mentionnés à l'art. 95, les mesures prévues à cet article sont applicables si la situation de l'immeuble, sa structure et son organisation intérieure le permettent sans frais disproportionnés " (art. 96 LATC). En l'occurrence, non seulement les travaux litigieux sont essentiellement des travaux de rénovation et ne correspondent pas nécessairement à la notion "d'importants travaux de transformation ou de modification d'éléments de construction", mais surtout, le constructeur a prévu de rendre l'immeuble et les appartements accessibles aux personnes à mobilité réduite partout où cela était possible. Seuls quelques appartements ne seront pas totalement compatibles avec la norme SN 521 500 à laquelle renvoie l'art. 36 al. 2 RLATC, car la structure existante du bâtiment ne le permet pas une fois respectées les nouvelles contingences techniques. Ce grief doit dès lors être écarté. cc) Certains locataires ont installé des lave-linge et sèche-linge dans leurs salles de bain et craignent de ne pas pouvoir les garder après les travaux de rénovation. Cette question sort quelque peu du cadre de l'analyse à laquelle le tribunal doit procéder sous l'angle de la LPPPL. Les appareils ménagers évoqués sont en effet des objets mobiliers propriété des recourants, qui ne tombent pas sous le coup de la loi précitée, mais relèvent plutôt des dispositions sur le droit du bail. Lors de l'audience, le représentant de la gérance a rappelé aux recourants que les autorisations d'installer de tels appareils ménagers avaient été données à bien plaisir compte tenu de l'état actuel de l'immeuble et pour autant que les solutions trouvées respectent les normes de sécurité, ce qui, lors de l'inspection locale, est apparu n'être pas toujours le cas. En revanche, après les rénovations, de telles installations ne pourront plus être autorisées, étant cependant précisé que les installations de la buanderie de l'immeuble à disposition des locataires seront totalement rénovées elles aussi. Ce grief, qui sort quelque peu du cadre du litige soumis à l'examen de la cour de céans, ne saurait être retenu. dd) Certains recourants se sont plaints aussi de la suppression de parois dans l'aménagement futur des appartements, qui ne disposeront plus à l'avenir de cuisine fermée. Ce grief ne saurait non plus entraîner une annulation, voire une réforme des décisions entreprises. Les architectes ont expliqué que les rénovations impliquaient de redistribuer l'aménagement des pièces de certains appartements pour regrouper les salles d'eau et les cuisines près des colonnes de chute d'eau et des nouveaux systèmes de ventilation. En outre, ils ont exposé que la cuisine ouverte constituait désormais un standard recherché par les locataires et qu'il paraissait justifié, à leurs yeux, de profiter des rénovations envisagées pour procéder à une mise au goût du jour des agencements des appartements proposés en location. Il ne s'agirait pas à cet égard de modifier de manière sensible le standard du bâtiment, mais uniquement de le rendre conforme aux modèles actuels de logements. Au demeurant, en audience, le constructeur a proposé aux locataires actuels ■ qui s'opposaient à de tels changements en raison notamment du mobilier qui garnit leur appartement et qu'ils ne sauraient pas comment réaménager ■ de remonter, à l'issue des travaux, des galandages entre la cuisine et le salon qui pourront être supprimés à moindres frais au moment du départ de ces locataires; dans ses observations relatives au compte rendu d'audience, le constructeur a mentionné qu'" après réflexion, si une cuisine devait rester fermée à l'occasion des travaux, le mur porteur ne serait pas démoli, ce qui maintiendrait définitivement cette situation ", précisant toutefois qu'il n'aspirait pas du tout à favoriser cette solution qui n'est pas représentative des besoins et souhaits de la majorité. Ces déterminations laissent entendre que pour les quelques locataires qui s'opposeraient à la suppression de la cuisine ouverte, une solution pourrait

être trouvée. Dans ces circonstances, il y a lieu de rejeter ce grief, qui ne remet pas en cause le bien-fondé des travaux autorisés par les deux décisions entreprises. ee) Enfin, les recourants regrettent que le rafraîchissement des peintures ne soit pas prévu de manière générale et craignent que cela fasse l'objet de travaux ultérieurs de rénovation partielle qui induiront, d'une part, de nouvelles nuisances pour les locataires concernés et, d'autre part, une éventuelle nouvelle hausse de loyer. Le constructeur a précisé, lors de l'audience tenue par le tribunal le 28 mai 2021, qu'il serait procédé à un rafraîchissement des peintures là où cela s'imposerait, notamment en lien avec les rénovations opérées. En revanche, il a confirmé qu'il n'était pas prévu de repeindre l'ensemble de l'immeuble, seuls les travaux nécessaires pouvant être envisagés dans le respect de l'art. 13 LPPPL. A cet égard, il convient de rappeler que, de jurisprudence constante depuis l'entrée en vigueur de la LDTR, il a été jugé que cette législation visant à préserver l'existence d'un parc locatif à loyers abordables impose en cas de travaux de rénovation ou de transformations d'en rester aux travaux essentiels, à l'exclusion de ceux qui, dépassant les prescriptions légales, pourraient néanmoins paraître opportuns (arrêts TF 1P.521/2003 du 10 novembre 2003; TA FO.2002.0024 du 8 juillet 2003; CDAP FO.2004.0004 du 24 juin 2005 consid. 3; AC.2020.0022 précité consid. 4). En l'état, il apparaît que quelques travaux de peinture indispensables sont prévus et que le constructeur les a envisagés en conformité avec les exigences légales. Pour l'heure, il n'est pas question de travaux ultérieurs. Le tribunal ne saurait statuer sur des hypothèses de futurs travaux d'entretien dont les recourants présument sans fondement qu'ils donneront lieu à de nouvelles hausses de loyer. Ce grief sort du cadre du litige soumis à la cour dans la présente cause et doit être écarté. d) En définitive, les travaux prévus, même si certains permettront d'améliorer le confort des logements, ne peuvent en aucun cas être qualifiés de superflus. Mal fondé, le grief tiré de la violation de l'art. 13 LPPPL doit être rejeté.

E. 4

a) A titre subsidiaire, les recourants soutiennent que la DGTL aurait mal répercuté le montant des travaux sur les loyers, en violation de l'art. 18 RLPPPL dont le texte est le suivant: " Art. 18 Répercussion des travaux sur les loyers – conditions particulières 1 Les travaux d'assainissement énergétique ou favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables (apport de matériaux d'isolation, pose de panneaux solaires ou de panneaux photovoltaïques, remplacement d'une énergie fossile par une énergie renouvelable par exemple) sont répercutés à 100%, au taux technique appliqué par le département. 2 Le solde des travaux est répercuté selon un pourcentage résultant de l'application de la méthode de la valeur objective. Cette méthode tient compte notamment de la valeur à neuf assurance incendie de l'immeuble, de sa situation, de son environnement et de sa vétusté. Elle tient compte aussi du niveau de l'état locatif pratiqué avant travaux. 3 Le département peut limiter la répercussion des coûts de l'opération sur le revenu locatif net de l'immeuble (sans les frais accessoires de chauffage et d'eau chaude, ni les taxes d'épuration et d'évacuation des déchets). Ce sera le cas, notamment, lorsqu'un immeuble aura été acquis à un prix manifestement surfait ou que les loyers avant travaux sont excessifs en regard de la valeur objective de l'immeuble." Les recourants considèrent que l'autorité intimée cantonale a procédé à une application erronée de la méthode dite "de la valeur objective" en ne corrigeant pas suffisamment un rendement excessif de l'immeuble avant travaux et en retenant un "pourcentage des travaux admis à plus-value" de 50 % et non de 11 % auxquels conduisent les calculs de la fiche technique du 3 septembre 2019. Ils parviennent ainsi à la conclusion que les loyers auraient dû être plafonnés à 239 fr. le m²/an et non seulement à

272 fr. le m² /an comme le retient la décision attaquée. L'autorité intimée cantonale ne conteste pas les calculs mis en exergue par les recourants mais précise qu'elle dispose d'une marge de manœuvre concédée par la jurisprudence, selon laquelle le rendement accordé au propriétaire n'est en principe pas inférieur à 50 % sous réserve de cas exceptionnels où les loyers sont manifestement et de longue date particulièrement excessifs. Le tribunal rappelle qu'avec sa réponse du 19 août 2020, la DGTL a produit une nouvelle fiche technique (remplaçant celle du 3 septembre 2019) tenant compte, pour le calcul du revenu locatif admissible, du nouveau taux hypothécaire de référence de 1,25 % du mois de mars 2020 (au lieu du taux de 1,5 % en vigueur en septembre 2019). L'autorité intimée cantonale en a conclu que le revenu locatif admissible après travaux serait désormais de 266 fr. le m² /an.

b) L'art. 14 al. 1 à 3 LPPPL se lit comme suit: " 1 Hormis les travaux d'assainissement énergétique, le département peut limiter la répercussion des coûts des travaux de démolitions, de transformations ou de rénovation sur le terrain locatif. 2 Il peut assortir l'autorisation d'une mesure de contrôle du revenu locatif d'une durée maximale de cinq ans à compter de la mise en location de logements qui compensent ceux démolis, transformés, rénovés ou affectés à d'autres fins que l'habitation. 3 En cas de pénurie prononcée au sens de l'article 2, alinéa 4, la durée de contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans."

L'art. 14 LPPPL est complété par l'art. 15 LPPPL, qui prévoit en particulier que lorsque le département accorde l'autorisation sollicitée aux conditions fixées à l'art. 14, celles-ci font l'objet d'une mention au registre foncier et sont opposables à tout acquéreur de l'immeuble (al. 2), la mention étant radiée lorsque les logements concernés ne figurent plus dans des catégories à pénurie au sens de l'art. 2 LPPPL. Dans le cas d'espèce, il n'est pas contesté que la commune de Pully se situe dans un district où sévit la pénurie de logements et qu'en conséquence, la rénovation et la transformation d'immeubles d'habitation sont soumises à autorisation, ainsi qu'au contrôle du revenu locatif après travaux. La mention au registre foncier du contrôle du revenu locatif pour une durée de dix ans n'est pas non plus litigieuse.

b) La méthode de la valeur objective, qui résulte de l'art. 18 al. 2 RLPPPL, est pratiquée de longue date par l'autorité intimée cantonale; elle a été confirmée par le tribunal de céans déjà sous l'empire de la LDTR (cf. arrêts CDAP AC.2015.0244 du 19 janvier 2017 consid. 3c; AC.2016.0201 du 1^{er} décembre 2016 consid. 5; FO.2014.0012 du 25 juin 2015 consid. 5), puis après l'entrée en vigueur de la LPPPL (AC.2019.0085 du 14 août 2020 consid. 6; AC.2018.0436 du 29 avril 2020 consid. 10). Selon cette méthode, l'autorité compétente détermine en premier lieu la valeur objective du logement, puis son loyer objectif. La valeur objective du logement à neuf est composée de trois éléments, soit la valeur propre du logement, la valeur du terrain et la valeur des aménagements extérieurs et autres investissements assumés lors de la construction (taxes et divers). Ces trois éléments, tous dérivés de la valeur ECA du bâtiment, sont respectivement pondérés aux taux de 70 %, 20 % et 10 %. Il est ensuite tenu compte de l'âge du bâtiment. En second lieu, l'autorité intimée calcule le loyer admissible après travaux. Elle opère une distinction entre les travaux qui apportent une plus-value au logement concerné et ceux qui relèvent du simple entretien, étant précisé que les travaux à plus-value qui s'inscrivent dans une perspective de développement durable ou d'économies d'énergie ou ceux qui visent l'ajout admissible d'un élément qui n'existait pas sont rentabilisés à 100 %. Pour fixer le loyer admissible après travaux, l'autorité détermine d'abord le pourcentage admissible du coût des travaux pouvant être répercuté sur les locataires. Pour calculer ce pourcentage, elle considère que le 30% du loyer objectif correspond à une part d'entretien, alors que le 70% permet au propriétaire de rentabiliser ses frais financiers et peut être répercuté sur les loyers. Ainsi, la part du loyer

effectif dépassant le 70% du loyer objectif est celle qui peut effectivement être affectée à l'entretien de l'immeuble et ne peut être répercutée sur les loyers. Elle déduit cette part du 100% des travaux pour arrêter le pourcentage du montant total des travaux qui peut être répercuté sur les loyers. De manière générale, en pratique et sous réserve de cas exceptionnels où les loyers sont manifestement et de longue date particulièrement excessifs, l'autorité cantonale ne descend pas en dessous de 50% afin de garantir un minimum de rentabilité au propriétaire. Puis, elle fixe le loyer admissible après travaux en ajoutant au loyer effectif le rendement admissible des travaux, renté au taux de référence des loyers. Dans le calcul du rendement LPPPL, la jurisprudence tant fédérale que cantonale précise que le montant des loyers après travaux doit permettre économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux (arrêt TF 1P.705/2000 du 24 septembre 2001 consid. 2d), respectivement que la fixation des loyers après travaux sur la base d'un état locatif corrigé ne vide en principe pas la garantie de la propriété privée de sa substance, pour autant qu'elle assure au propriétaire un rendement suffisant des fonds propres investis dans l'acquisition et la rénovation des immeubles (ibidem consid. 3b). Dans l'analyse effectuée par l'autorité compétente en matière de contrôle des loyers sous l'angle du droit public et de la préservation de la substance locative, les intérêts privés du propriétaire au maintien d'un rendement minimum des fonds investis doivent aussi être pris en considération (AC.2019.0085 précité consid. 6b/cc et 6c/aa). Dans un arrêt relativement ancien rendu sous l'empire de la LDTR, il a été exposé que le droit public n'a pas pour but de donner aux locataires un droit ad aeternam à des loyers très modestes, étant rappelé que les locataires qui estimeraient que les augmentations de loyer atteindraient des niveaux inacceptables pour cette catégorie de logements ont toujours la possibilité de procéder sur le plan civil en se fondant sur les dispositions légales en matière de protection des locataires contre les loyers abusifs (FO.2004.0004 précité consid. 4). d) Les recourants ne remettent pas en cause les bases de calcul prises en considération, ni les calculs effectués par l'autorité intimée cantonale. Ils contestent uniquement la marge de manœuvre dont l'autorité estime bénéficier pour arrêter le pourcentage du montant des travaux répercuté sur les loyers et requièrent une application stricte des pourcentages résultant de la fiche de calculs. En l'occurrence, la fiche technique de la DGTL a été modifiée en cours de procédure pour tenir compte du nouveau taux hypothécaire de référence de 1,25 % du mois de mars 2020 (au lieu du taux de 1,5 % en vigueur en septembre 2019), ce qui a induit un taux de rendement LPPPL de 3,25 % (au lieu de 3,50 % appliqué précédemment). Dans le premier document du 3 septembre 2019, les calculs se fondaient sur un revenu effectif de l'immeuble de 281'700 fr. et un revenu locatif objectif de 177'233 fr. (281'700 x 3,50%), soit une part d'entretien de 159 %, dont à déduire 70 % permettant au propriétaire de rentabiliser ses frais financiers, laissant apparaître un pourcentage de 89 % de "réserve d'entretien théorique". Les recourants ont conclu à ce que cette réserve d'entretien théorique soit strictement déduite du 100 % du rendement, un taux de 11 % étant par conséquent appliqué pour renter la part de travaux d'entretien (désignée dans la fiche technique sous la rubrique "solde de travaux au taux LPPPL"). C'est à propos de ce dernier taux que la DGTL, dans la fiche du 3 septembre 2019, a fait usage de sa marge de manœuvre (que l'on peut aussi qualifier de pouvoir d'appréciation dans le cadre de la pesée des intérêts) pour tenir compte des intérêts privés du propriétaire à un rendement suffisant des fonds investis conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus. L'autorité intimée cantonale a ainsi retenu un pourcentage de 50 % pour renter la part des travaux d'entretien, considérant implicitement le taux de 11 % comme insuffisant du point de vue du propriétaire, tout en préservant les intérêts des

locataires et en limitant les loyers à 272 fr. le m²/an pour une durée de dix ans. En procédure, l'autorité cantonale compétente a exposé que, de manière générale en pratique, sous réserve de cas exceptionnels où les loyers sont manifestement et de longue date particulièrement excessifs, elle ne descend pas en dessous de 50 % afin de garantir un minimum de rentabilité au propriétaire. Cette marge de manœuvre n'a pas été remise en cause par la jurisprudence récente; elle résulte en effet de la pesée des intérêts à laquelle doit procéder l'autorité compétente entre la préservation de l'état locatif résultant du droit public, d'une part, et la garantie de la propriété et l'intérêt privé du propriétaire au maintien d'un rendement minimum des fonds investis, d'autre part (cf. CDAP AC.2019.0085 précité consid. 6c/aa; AC.2015.0244 du 19 janvier 2017 consid. 3 c/bb, confirmé par arrêt du TF 1C_110/2017 du 29 mai 2018 consid. 3.1; cf. aussi 1C_472/2018 du 25 mars 2019 consid. 6.2). Dans la nouvelle fiche technique produite le 19 août 2020, la DGTL a procédé à de nouveaux calculs en application du taux hypothécaire de référence en vigueur depuis le mois de mars 2020. Si le revenu effectif de l'immeuble est toujours arrêté à 281'700 fr., le revenu locatif objectif est en revanche ramené à 163'514 fr. désormais (281'700 x 3,25 %), soit une part d'entretien de 172 %, dont à déduire 70 % permettant au propriétaire de rentabiliser ses frais financiers, laissant apparaître un pourcentage de 102 % de "réserve d'entretien théorique". Si l'on déduit cette part d'entretien théorique du 100% de rendement, on obtient un taux négatif de -2 % qui empêcherait de renter les travaux d'entretien dans le cas d'espèce. L'application stricte des taux résultant de la fiche de calculs conduisent en l'espèce manifestement à un résultat disproportionné en défaveur du propriétaire, qui ne pourrait pas du tout rentabiliser les fonds investis, une perte lui étant même imposée. L'autorité cantonale compétente a dès lors considéré qu'un taux de 48 % de rendement des travaux d'entretien, très légèrement inférieur aux 50 % minimum généralement appliqué, devait être retenu en l'espèce. Dans sa pesée des intérêts, l'autorité intimée cantonale a retenu, d'une part, que les derniers loyers pratiqués par le propriétaire (205 fr. le m²/an) se situent dans les fourchettes de prix correspondant indiscutablement aux besoins de la population pulliérane (et partant ne constituaient pas un cas de loyers manifestement excessifs de longue date) et, d'autre part, que l'immeuble est dans un bon état général d'entretien quand bien même aucuns travaux conséquents n'avaient été autorisés avant 2019 dans cet immeuble, ce qui justifie de considérer le solde des travaux non rentabilisés à 100 % comme des travaux d'entretien différés pouvant être rentés à 48 %. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et apparaît conforme aux buts de la LPPPL. En conséquence, le calcul du revenu locatif après travaux de la DGTL, qui ne devra pas dépasser 363'202 fr./an ou 266 fr. le m²/an doit être confirmé.

E. 5

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté et les décisions entreprises confirmées, la référence à l'amendement résultant du nouveau calcul du 19 août 2020 étant ajoutée. Succombant, les recourants supporteront les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD) et verseront des indemnités à titre de dépens au constructeur et à l'autorité intimée communale, qui étaient tous deux assistés de mandataires professionnels (art. 55 al. 1 LPA-VD et art. 10 et 11 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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