

VD_OMNI FO.2002.0024 vom 8. Juli 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2002.0024

FR: VD_OMNI FO.2002.0024 du 8 juillet 2003

IT: VD_OMNI FO.2002.0024 del 8 luglio 2003

Regeste

CICCONE Michele et Antonia c/Service du logement | Entre dans la catégorie des logements touchés par la pénurie au sens de l'art. 4 LDTR, un appartement de 6 pièces au dernier loyer mensuel de fr.1'675.--, lorsque le taux de vacance des logements de 5 pièces et plus dans la commune est inférieur à 1,5 % (en l'espèce 0,06 %); prise en compte des caractéristiques générales. Calcul du loyer objectif avant travaux. Il n'est pas critiquable de se fonder sur ce loyer pour déterminer la hausse admissible du loyer après travaux. L'art. 4 al. 1 LDTR impose des rénovations dites "douces". Admissibilité de la méthode MERIP pour le calcul de la répercussion du coût des travaux sur le nouveau loyer. Méthode de calcul du taux de rendement.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 08.07.2003 FO.2002.0024

CICCONE Michele et Antonia c/Service du logement | Entre dans la catégorie des logements touchés par la pénurie au sens de l'art. 4 LDTR, un appartement de 6 pièces au dernier loyer mensuel de fr.1'675.--, lorsque le taux de vacance des logements de 5 pièces et plus dans la commune est inférieur à 1,5 % (en l'espèce 0,06 %); prise en compte des caractéristiques générales. Calcul du loyer objectif avant travaux. Il n'est pas critiquable de se fonder sur ce loyer pour déterminer la hausse admissible du loyer après travaux. L'art. 4 al. 1 LDTR impose des rénovations dites "douces". Admissibilité de la méthode MERIP pour le calcul de la répercussion du coût des travaux sur le nouveau loyer. Méthode de calcul du taux de rendement.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 8 juillet 2003 sur le recours interjeté par Michele et Antonia Ciccone, représentés par Me Stefano Fabbro, avocat à Fribourg contre la décision du Service du logement du 2 août 2002, autorisant la rénovation d'un logement de cinq pièces, sis au 18, chemin de Villard, à Lausanne, moyennant un contrôle du loyer lors de la première mise en location après travaux. * * * * *
* * * * * Composition de la section: M. François Kart, président; M. Antoine Rochat et M. Alain Matthey, assesseurs. Greffier: M. Cyrille Bugnon Vu les faits suivants:
A. En septembre 2001, Michele et Antonia Ciccone ont acheté un immeuble, édifié en 1928, sis au 18, chemin de Villard à Lausanne, au prix de Fr. 1'107'810.-. Lors de cette acquisition, l'immeuble comportait quatre logements de six pièces et demie. Selon un état locatif du 6 mai 2002, les loyers mensuels nets des appartements du rez, du 1er, du 2ème et du 3ème étages étaient respectivement de 1'415.- fr., 1'890.- fr., 1595.- fr. et 1'675.- fr. L'appartement situé au 3ème étage était vacant depuis 2001. Par la suite, Michele et Antonia Ciccone ont mis à l'enquête la création d'un cinquième logement à l'étage des combles. Au cours de cette procédure, les autorités communales ont appris fortuitement, en visitant l'immeuble, que les recourants avaient effectué des travaux de rénovation complète

dans l'appartement situé au troisième étage. Il ne sera question ici que de cet appartement. Ces travaux de rénovation ont été entrepris sans qu'une autorisation ait été sollicitée après du Service du logement (ci-après SLog) en application de la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (ci-après LDTR). Ils ont consisté en l'aménagement d'une nouvelle cuisine entièrement agencée, la réfection du WC séparé, le réaménagement complet de la salle de bains, la réfection complète des parquets avec la pose d'une installation de chauffage au sol, la réfection des fenêtres et volets, et, enfin, la modification de diverses cloisons de telle sorte que cet appartement comporte aujourd'hui cinq pièces et demie au lieu de six pièces et demie avant les travaux. De manière générale, l'on peut dire qu'il a été entièrement remis à neuf. En outre, les recourants ont amélioré certaines des parties communes, en particulier la buanderie, la toiture, la cage d'escaliers et l'installation de chauffage. Le coût des travaux s'est élevé à 250'745.- fr. L'appartement a été mis en location au prix de 3'100.- fr. net par mois et a trouvé preneur. B.

Le SLog a requis, par courrier du 30 avril 2002, la production du dossier complet de rénovation de l'appartement concerné, accompagné d'une demande formelle d'autorisation au sens de la LDTR. A la suite d'une visite technique du bâtiment le 26 juin 2002, le SLog a établi un diagnostic sommaire, selon la méthode MERIP (ci-après l'expertise MERIP). Au vu de cette expertise, datée du 1er juillet 2002, il n'a admis que partiellement la répercussion du coût des travaux sur le nouveau loyer et a institué une mesure de contrôle de celui-ci lors de la première mise en location de l'appartement. Par acte adressée aux propriétaires le 2 août 2002, le SLog a ainsi rendu la décision suivante: " Considérant, - que la Commune de Lausanne figure dans la liste des communes où sévit le pénurie de logements, - qu'en conséquence la rénovation de logement est soumise à autorisation, - que l'appartement concerné est un logement de 5 pièces de 119 m² au dernier loyer mensuel net de fr. 1675.-, qui entrait, avant travaux, dans une catégorie dite "à pénurie" à Lausanne, et ce, tant au plan quantitatif (0,13% de vacance de logements de 5 pièces à Lausanne) que qualitatif, - que le maître de l'ouvrage a procédé à la réfection complète avec transformation de cet appartement, à savoir l'aménagement d'une nouvelle cuisine, le réaménagement complet de la salle de bains, la réfection du WC séparé, la réfection complète des parquets, diverses modifications typologiques (suppression de la chambre de bonne et modifications de cloisons) et la réfection des fenêtres et volets, - que certaines améliorations des parties communes concernent également ce logement, soit notamment la réfection de la buanderie ainsi que celle de la toiture, de la cage d'escaliers et de l'installation de chauffage (production de chaleur), - que l'ensemble des travaux particuliers à cet appartement, d'une part, et de ceux généraux de l'immeuble rapporté audit logement, d'autre part, se sont élevés à fr. 250'745.- environ, selon les indications fournies par le maître de l'ouvrage, - qu'après avoir procédé à une expertise technique de l'immeuble, le Service du logement a pu constater que, si la réfection de cet appartement était justifiée dans son principe, son coût maximum au sens des critères de réhabilitation instaurés par ce dispositif légal n'aurait pas dû excéder le montant de fr. 210'000.- environ (expertise MERIP du 1er juillet 2002), - que ce coût maximum admissible a été déterminé au prorata de celui d'une réhabilitation complète du bâtiment estimé à fr. 924'800.- pour l'ensemble des appartements de 5 pièces de l'immeuble, déduction faite toutefois du coût des travaux de rénovation des façades qui n'ont pas encore été exécutés à ce jour et qui peuvent être estimés à fr. 85'890.-, - qu'ainsi le Service du logement retient comme déterminant le coût de rénovation de fr. 838'910.-, dont un quart afférent au logement concerné, - que le maître de l'ouvrage souhaite pratiquer un

loyer de fr. 3'100.- pour cet appartement remis à neuf (fr. 313.-/m²/an), - que, sur la base de son estimation, le Service du logement estime quant à lui que le loyer de cet appartement ne devrait pas excéder la somme maximale de fr. 248/m²/an, ou le loyer mensuel net de fr. 2464.-, - que ce niveau théorique de loyer est inférieur à celui que la Commune de Lausanne considère comme entrant encore dans des catégories répondant aux besoins de la population, puisque la limite supérieure de tels loyers selon les statistiques communales en la matière est de fr. 2'600.- pour un appartement de cette typologie, - qu'après avoir procédé à une pesée attentive des divers intérêts en présence, le Service du logement estime qu'il peut régulariser cette rénovation, mais qu'il convient toutefois d'instaurer un contrôle du loyer de ce logement après travaux, - que l'autorité communale a préavisé favorablement, "à condition que les travaux, les coûts et les revenus locatifs y relatifs soient dûment analysés et calculés et que les loyers soient contrôlés en application de l'art. 15 du règlement d'application du 6 mai 1988" - que le Service du logement estime qu'un contrôle des loyers limité à la première mise en location après travaux suffit en l'espèce à atteindre les objectifs de préservation du parc locatif existant assignés à ce dispositif légal, et qu'il n'y a pas lieu d'instaurer un contrôle du loyer pour une durée de dix ans, par ces motifs, Le Service du logement régularise la rénovation de l'appartement de 5 pièces sis au troisième étage de l'immeuble chemin de Villard 18 à Lausanne, aux conditions suivantes: 1. Ce logement est soumis au contrôle de son loyer lors de sa première mise en location après travaux, le revenu locatif annuel net dudit logement ne pouvant excéder la somme de fr. 29'568.-, sous réserve des hausses légales et des imprévus justifiés, tant techniques que financiers. 2. Ce contrôle consistera en la production du bail à loyer, qui devra intervenir aussitôt que ce logement aura été mis en location. Ce document devra informer les locataires en termes non équivoques sur les moyens de contestation que leur offre la voie civile. 3. S'agissant d'une restriction portant sur un unique logement de l'immeuble, elle ne fera pas l'objet d'une mention au registre foncier(...)" Suivent l'indication des voies de recours. C. Michele et Antonia Ciccone se sont pourvus au Tribunal administratif, par acte adressé le 22 août 2002, et concluent à l'annulation de la décision du SLog et à ce que la rénovation de l'appartement concerné soit autorisée sans condition. La Municipalité de Lausanne et le SLog se sont déterminés par actes du 27 septembre 2002 et concluent au rejet du recours. Les recourants ont fournis des observations complémentaires le 4 décembre 2002. Le SLog a fait de même le 9 janvier 2003. En audience du 29 avril 2003, le tribunal a procédé à une visite de l'immeuble, en particulier de l'appartement dont est litige, ainsi que du logement non rénové situé au deuxième étage. Il a entendu les parties, qui ont maintenu leurs conclusions. Leurs arguments seront examinés dans la mesure utile ci-après. Considérant en droit: 1. Le chiffre II du pourvoi du 22 août 2002 est intitulé "Violation du droit d'être entendu" . Sous ce chiffre, les recourants font valoir qu'ils n'ont pu prendre connaissance de l'expertise MERIP avant que l'autorité intimée prenne sa décision. Ils concluent cependant sous ce même chiffre, non pas à l'annulation de la décision entreprise pour ce motif, mais à ce qu'un délai complémentaire leur soit accordé pour compléter leur recours lorsqu'ils auront pu consulter le dossier complet du SLog. Dès lors qu'il a été fait droit aux réquisitions des recourants sur ce point - ils ont eu en effet l'occasion de critiquer, en connaissance de cause, cette expertise dans leur mémoire complémentaire du 4 décembre 2002 - le tribunal considère que le vice invoqué a été réparé dans le cadre de la présente procédure. Ce moyen n'a d'ailleurs pas été évoqué dans leur écriture complémentaire. 2. Selon l'art. 36 LJPA, le recourant peut invoquer la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (litt. a),

la constatation de faits inexacte ou incomplète de faits pertinents (litt. b) et l'inopportunité si la loi spéciale le prévoit (litt. c). En l'espèce, la LDTR ne prévoit pas un contrôle de l'opportunité par l'autorité de recours. Le tribunal ne peut donc substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité cantonale ou communale et doit seulement vérifier si les autorités compétentes sont restées dans les limites d'une pesée consciencieuse des intérêts à prendre en considération. 3.

a) La LDTR, qui concerne la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, soumet ces opérations à autorisation (art. 1er al. 1), à moins qu'il ne s'agisse de travaux d'entretien courant (art. 1er al. 2). Cette autorisation est en règle générale refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3). Elle est accordée lorsque la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent indispensables pour des motifs de sécurité, de salubrité ou d'intérêt général, ou encore, à titre exceptionnel, si d'autres circonstances le commandent impérativement (art. 4 al. 1). L'octroi de l'autorisation peut être soumis à certaines conditions, notamment à un contrôle des loyers afin d'éviter les augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi (art. 4 al. 2 et 3). Par rapport au dispositif législatif précédemment en vigueur, il s'agit de faire face à une pénurie de logements non plus quantitative, mais "catégorielle", qui ne touche que certains types d'appartements et qui n'affecte que certaines couches de la population, notamment celles à revenus bas (v. BGC, février 1985, p. 1423; rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique du logement, BGC février 1987, p. 5). Le règlement d'application de la LDTR du 6 mai 1988 (RDTR) précise ainsi que la loi est applicable dans l'ensemble des communes du canton (art. 3 al. 1), mais que seuls les logements correspondant par le prix, le nombre de pièces et, de manière générale, les caractéristiques, à un besoin de la population, peuvent entrer dans une catégorie touchée par la pénurie (art. 4). Cette réglementation répond à un but d'intérêt public (conserver sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles) et elle est compatible avec la garantie de la propriété, ainsi que le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'en juger à propos du décret du 5 décembre 1962 concernant la démolition et la transformation de maisons d'habitation et d'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation, auquel la LDTR a succédé (v. ATF 89 I 178; 101 Ia 502; v. aussi, pour une réglementation analogue, ATF 113 Ia 132 c. 7 et 119 Ia 355 c. 3b; v. également ATF 116 Ia 401, relatif à la réglementation genevoise correspondant à la législation ici en cause). L'art. 4 LDTR ne doit pas nécessairement être appliqué au pied de la lettre lorsqu'il exige que la démolition, la transformation, la rénovation ou le changement d'affectation apparaissent "indispensables". Que le refus de l'autorisation soit la règle lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie (art. 3 LDTR), et son octroi l'exception, n'imposent pas une interprétation restrictive de ce terme. 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 (ATF 114 V 302 c. 3e; 118 Ia 179 c. 2d). Une dérogation importante peut se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire (ATF 120 II 114 consid. 3d Ia; 118 Ia 178/179 consid. 2d; 114 V 302/303 consid. 3e; 108 Ia 79 consid. 4a et les références citées). 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 est de prévenir la diminution du nombre de logements à loyer modéré, que l'on trouve principalement dans les immeubles anciens, et

dont le coût est en rapport avec les ressources de la majeure partie de la population, et notamment les personnes les plus défavorisées (v. BGC, automne 1985, p. 1423 à 1427). Le moyen d'y parvenir est l'interdiction de principe de démolir, de transformer ou de changer d'affectation (art. 3 LDTR). Les travaux préparatoires fournissent peu d'indications sur les motifs d'intérêt général dont on envisageait qu'ils puissent justifier une exception. L'exposé des motifs accompagnant le projet de décret du 5 décembre 1962 mentionne l'hypothèse de l'immeuble détruit pour céder la place à une construction permettant de loger un plus grand nombre de personnes, si le caractère social de l'opération est déterminant (BGC automne 1962, p. 718); il indique également qu'une exception ne devrait pas être consentie "en faveur d'opérations ayant un caractère spéculatif ou effectuées pour échapper au contrôle ou à la surveillance des prix" (ibid.). Bien que des propositions formelles d'amendement dans ce sens aient été rejetées, la nécessité du caractère social d'une construction nouvelle pour justifier une démolition a été confirmée lors des débats parlementaires (BGC automne 1962, p. 738 à 741). En pratique, l'autorisation de démolir ou de transformer a généralement été accordée lorsque le projet permettait de maintenir ou d'augmenter le nombre de logements loués à des prix raisonnables dans une catégorie où sévit la pénurie (v. BGC aut. 1973 p. 228/229). On voit ainsi que dans la seule hypothèse de dérogation qui ait été expressément envisagée, l'intérêt général justifiant la démolition coïncide exactement avec celui poursuivi par la loi (sur ces points, v. arrêt du 13 juin 2000, AC 1999/0023 précité). 4.

Les recourants contestent que l'appartement litigieux entre dans la catégorie des logements touchés par la pénurie dans la Commune de Lausanne, en faisant valoir que ce logement n'était plus occupé depuis plusieurs mois et qu'il était insalubre et, par conséquent, inhabitable . a) L'instruction n'a pas démontré que l'appartement litigieux était insalubre avant les travaux entrepris par les recourants. Au contraire, les constatations faites par le tribunal indiquent que, s'il était vraisemblablement vétuste - nul ne conteste d'ailleurs que son état nécessitait des travaux de réfection - il n'en demeurait pas moins habitable, puisqu'il a été occupé jusqu'en 2001 et que le dernier loyer perçu de 1'675.- fr. net ne correspond pas à celui d'un logement insalubre, mais aux loyers pratiqués pour des appartements de même configuration dans l'immeuble, dont la visite a permis de constater qu'ils étaient parfaitement habitables. Au demeurant, l'insalubrité d'un logement n'a pas pour conséquence de soustraire celui-ci de la catégorie où sévit la pénurie au sens de l'art. 3 RDTR, mais constitue tout au plus un motif pouvant justifier une rénovation (art. 4 al. 1 LDTR), assortie, le cas échéant, des conditions fixées aux al. 3 et 4 (al. 2). b) L'objectif de la LDTR est de faire face à une pénurie de logements "catégorielle": sont seuls visés par l'art. 4 RDTR certains types d'appartements n'affectant que certaines couches de la population, en particulier celles à revenus bas (v. références citées au consid. 3 ci-dessus). Concrètement, la statistique des logements vacants, établie essentiellement sur la base du critère du nombre de pièces, constitue à cet égard un premier élément; il faut ensuite apprécier si, de par son prix et, de manière générale, de par ses caractéristiques, le logement en cause appartient ou non à la catégorie touchée par la pénurie, respectivement à celle répondant à un besoin de la population. La municipalité a produit une statistique intitulée "Vacance des logements à louer selon la taille et les loyers à Lausanne/1er juin 2002". Celle-ci fait apparaître que, sur les 6'277 appartements de 5 pièces et plus, dénombrés dans le parc locatif lausannois, quatre seulement étaient vacants au 1er juin 2002. Le taux de vacance est ainsi de 0,06%. Il est largement inférieur aux taux de 1,5%, en-dessous duquel l'existence d'une pénurie est admise (TA, arrêt du 26 juin 1997, AC 1994/0250). Pour ce qui est du prix de l'appartement litigieux, le dernier loyer de mensuel net de 1'675 fr. net le fait

sans conteste entrer dans la catégorie dite "à pénurie", ce loyer correspondant aux moyens financiers de la majorité des foyers lausannois recherchant des logements de ce type. On notera encore que, quant à ses caractéristiques générales avant travaux, le logement litigieux ne présentait pas d'équipements luxueux, une situation particulièrement avantageuse ou des pièces de surface inhabituelle, qui seraient susceptibles de le soustraire d'emblée au régime de la LDTR. Au vu de ce qui précède, le tribunal constate que ce logement entre dans une catégorie touchée par la pénurie au sens de l'art. 4 RDTR. 5. Les recourants soutiennent que, pour calculer le loyer admissible après travaux, il ne faut pas partir du loyer initial de 1'675 fr. Ils font valoir à cet égard que le montant de ce loyer correspond à un appartement qui n'a subi aucune transformation, ni rénovations pendant de nombreuses années. En outre, selon eux, l'ancien loyer serait largement inférieur aux prix du marché. a) Pour déterminer le loyer initial à prendre en considération pour déterminer la hausse de loyer admissible, le SLog a calculé un revenu locatif objectif. Ce revenu a été déterminé en partant d'une valeur objective de l'appartement "avec terrain" estimée à 353'197 fr. Il a ensuite appliqué à cette valeur objective le taux de rendement usuel correspondant à 2 % de plus que le taux de référence des hypothèques de 1er rang de la Banque cantonale vaudoise, soit 6 %. Il a abouti ainsi à un loyer objectif annuel de 21'192 fr. correspondant à un loyer mensuel de 1'766 fr. Ce loyer étant très proche du dernier loyer mensuel pratiqué (1'675 fr.), c'est ce loyer qui a été pris en considération. Dans différents arrêts où se posait la question du contrôle du loyer en application de l'art. 4 al. 3 LDTR, le tribunal a admis, de façon constante, que le SLog pouvait partir d'un loyer dit objectif, puis dans un second temps, déterminer le report admissible du coût des travaux sur cet état locatif initial (voir arrêt FO 1994/0036 du 13 novembre 1996; AC 1994/0250 du 26 juin 1997; FO 1997/0037 du 7 juillet 1999; FO 1999/0020 du 11 octobre 2000). Dès lors que le dernier loyer de 1'675 fr., qui a été retenu par le SLog, est très proche du loyer objectif calculé par ce service, le fait que l'autorité intimée se soit basée sur ce montant n'est pas critiquable. Au surplus, l'argument des recourants selon lequel on devrait se fonder sur un "prix du marché" ne saurait être retenu. En effet, en raisonnant de cette manière, on mettrait en péril le but de la LDTR qui est de préserver un parc de logements à loyer modéré. On relève d'ailleurs que, de manière générale, la LDTR a pour conséquence de soustraire dans une large mesure les objets entrant dans son champ d'application aux mécanismes du marché. 6. Les recourants reprochent au SLog de n'avoir pas répercuté sur le nouveau loyer le coût total des travaux, à concurrence de 250'745.- fr. On rappelle que le service cantonal n'a admis qu'un montant de 210'000.- fr., à la faveur de l'expertise MERIP. a) Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, l'art. 4 al. 1 LDTR doit être interprété en ce sens que des travaux de rénovation de logements appartenant à la catégorie à pénurie ne peuvent être autorisés que dans la mesure seulement où, entre autres conditions, la plus-value qui en résulte n'a pas pour effet d'élever le standing du logement considéré. La loi impose ainsi des rénovations dites "douces", n'entraînant une augmentation des loyers que dans des proportions raisonnables. En d'autres termes, il convient de s'en tenir aux travaux essentiels (v. arrêt TA du 11 février 2003, AC 2002/0066, consid. 3); le fait que des travaux apparaissent opportuns ne suffit pas. A cet égard, le Tribunal administratif a jugé que l'art. 12 RDTR outrepassait le cadre légal tracé par l'art. 4 LDTR, lorsque cette disposition envisage l'octroi de l'autorisation en présence de travaux simplement opportuns sur le plan technique (v. arrêt précité du 11 février 2003; RDAF 1993, 217; arrêt TA du 13 décembre 2000, AC 2000/0082). b) Aux termes de l'art. 10 RDTR: "Le département décide si une expertise technique du bâtiment se justifie. Celle-ci est effectuée par le département, conjointement

avec la commune si elle le désire" (al.1) "L'expertise est conduite en suivant la méthode MERIP ("Méthode de diagnostic sommaire d'évaluation des dégradations et estimation du coût de remise en état des immeubles") ou ses extensions, complétées par des directives du département définissant un standard de référence et tenant compte de l'évolution de l'habitat" (al.2) L'autorité intimée a retenu un montant de 210'000 fr. pour les travaux admissibles au regard des critères mentionnés ci-dessus en se fondant sur une expertise conduite selon la méthode MERIP. On concède aux recourants que cette méthode de diagnostic présente un certain schématisme. Dans le cadre de ce diagnostic, la nature ainsi que le coût des interventions sont en effet standardisés par l'attribution de codes de dégradation aux diverses parties de l'immeuble ou de l'appartement à rénover. Il faut cependant rappeler que l'autorité intimée a été mise devant le fait accompli, puisque les travaux litigieux étaient achevés lorsqu'elle a pu visiter les lieux le 26 juin 2002. Dès lors, le diagnostic de la rénovation a dû s'effectuer, par extrapolation, au vu de l'état des parties non rénovées de l'immeuble. Au demeurant, le recours à l'expertise MERIP par l'autorité intimée ne saurait être critiqué puisqu'il est expressément prévu par l'art 10 RDTR. Certes, les recourants auraient pu éventuellement apporter la preuve que tous les travaux effectués étaient indispensables pour les motifs prévus par l'art. 4 LDTR. Force est toutefois de constater que, à cet égard, leur démonstration ne convainc pas. Ils se contentent ainsi d'affirmer de manière toute générale qu'aucun des travaux n'était inutile ou superflu et que la totalité des travaux de l'appartement en question a permis une relocation rapide de ce logement. En réalité, selon les assesseurs spécialisés du tribunal, le coût des travaux, qui se monte à environ 250'000 fr. selon les justificatifs produits par les recourants, s'explique par le fait qu'on a procédé à une rénovation relativement lourde et non pas à une rénovation douce telle que celle qui aurait probablement été exigée si les travaux avaient été soumis à l'autorité intimée avant leur exécution. Il résulte de ce qui précède que le SLog pouvait, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, partir d'un montant de 210'000 fr. de travaux, correspondant à l'expertise MERIP, pour calculer la hausse de loyer admissible. 7.

Les recourants s'en prennent au taux de rendement de 6% retenu par le SLog pour la répercussion du coût des travaux sur le loyer. Ils entendent appliquer un taux de 7,1%, qui se décomposerait ainsi: intérêt hypothécaire et frais de compte 5%; fond de rénovation 1%; charges 1,1%. a) Dans ses observations déposées le 9 janvier 2003, le SLog a explicité le taux retenu de la manière suivante : "Le Service du logement relève à cet égard qu'il a appliqué à ce dossier le taux de rendement validé par la jurisprudence du Tribunal administratif (voir notamment à ce sujet l'arrêt AC 2001/0263, p. 256, consid. ccc), en prenant comme base de raisonnement le taux hypothécaire de référence de la Banque cantonale vaudoise, valeur août 2002, soit 4 %. Ce calcul obéit à un schéma qui est fonction d'un financement usuel en matière d'investissement immobilier (20 % de fonds propres; 65 % d'hypothèques 1er rang; 15 % d'hypothèques 2ème rang; montant des charges admis en prenant comme référence les normes applicables en matière de logements mis au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics, soit 1,7 %) qui est le suivant : fonds propres (= taux BCV + 1 %) 20 % x 5 % = 1 % hypothèques 1er rang (= taux BCV) 65 % x 4 % = 2.6 % hypothèques 2ème rang (= taux BCV + 0.5 %) 15 % x 4.5 % = 0.675 % charges (normes cantonales) 100 % x 1.7 % = 1.70 % 5.975 % Ce montant (arrondi à 0,25 %) donne un taux de rendement brut théorique de 6 %.)" Le modèle de calcul décrit ci-dessus a été jugé convainquant dans un arrêt récent du tribunal (AC 2001/0263) dans la mesure notamment où il s'inspire de celui appliqué par les autorités de

subventionnement en matière de constructions de logements et qu'il est adapté au modèle de financement usuel. Il n'y a pas lieu de revenir sur cette jurisprudence et ce grief doit par conséquent également être écarté 8.

De manière générale, les recourants soutiennent que, dans le calcul du loyer admissible, l'autorité intimée aurait dû prendre en compte la totalité du coût de revient de l'appartement litigieux, qu'ils chiffrent à 526'952 fr.50 (prix d'achat et travaux) et appliquer à ce montant un taux de 7,1 %, soit un montant annuel total de 37'413 fr.63 correspondant à un loyer mensuel de 3'117 fr. Ils relèvent qu'un loyer inférieur leur ferait perdre de l'argent. Ils fond enfin valoir qu'ils n'ont pas mis à la porte de locataire, mais qu'ils ont transformé un appartement vide pour le remettre en location à un prix qui, compte tenu du marché, a trouvé facilement preneur. Les recourants perdent de vue le but de la LDTR qui, comme on l'a vu ci-dessus, vise un objectif de préservation du parc locatif en maintenant sur le marché des logements dont le loyer est en rapport avec les ressources de la majorité des familles. En agissant comme ils l'ont fait, à savoir en procédant sans autorisation à une rénovation lourde et coûteuse d'un appartement appartenant à cette catégorie et en demandant à pouvoir rentabiliser complètement leur investissement, les recourants sont en contradiction avec ce dispositif légal. On ajoutera que, dès lors qu'il s'agit de conserver le logement litigieux comme élément du parc locatif appartenant à une catégorie dite "à pénurie", le fait que le logement était vide au moment de l'acquisition de l'immeuble par les recourants n'est pas décisif. Pour les mêmes motifs, les recourants ne sauraient tirer argument du fait que ce dernier a trouvé facilement preneur au prix qu'ils ont proposé. 9.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Les frais de justice, arrêtés à 2'000.-- fr., sont mis à la charge des recourants. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I.

Le recours est rejeté. II.

La décision du Service du logement du 2 août 2002 est confirmée. III.

Un émolument de justice de 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge de Michele et Antonia Ciccone. Lausanne, le 8 juillet 2003 Le président:

Le greffier: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint