[AZA 0/2]
1P.705/2000/viz

Ie COUR DE DROIT PUBLIC
****

24 septembre 2001

Composition de la Cour: MM. les Juges Aemisegger, Président,
Vice-président du Tribunal fédéral, Aeschlimann, Féraud,
Catenazzi et Favre.
Greffier: M. Parmelin.

_____

Statuant sur le recours de droit public
formé par
la société X._____ S.A., au Mont-sur-Lausanne, représentée par Me Jean-Yves Schmidhauser, avocat à Lausanne,

contre
l'arrêt rendu le 11 octobre 2000 par le Tribunal administratif du canton de Vaud, dans la cause qui oppose la recourante au Service du logement du canton de V a u d;
(art. 26 et 27 Cst. ; autorisation de rénover des immeubles
comportant des appartements entrant dans la catégorie où
sévit une pénurie de logements)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- La société X._____ S.A. est propriétaire des parcelles nos XXX et YYY du registre foncier de la commune de Renens. Ces biens-fonds supportent chacun un immeuble locatif vétuste, construit en 1954 et comprenant 52 appartements.
Le premier bâtiment (ci-après, le bâtiment A), comportait 30 logements vacants selon l'état locatif au 1er février 1999, alors que le second (ci- après, le bâtiment B), abritait 14 logements vacants selon l'état locatif au 1er avril 1999.

B.- Par lettre du 5 mai 1999, la Commune de Renens a informé le Service cantonal du logement que la propriétaire des lieux avait entrepris des travaux de rénovation sans avoir obtenu l'autorisation spéciale requise à teneur de l'art. 1er al. 1 de la loi vaudoise 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).

Après une visite des lieux, le Service cantonal du logement a autorisé à titre exceptionnel, le 10 mai 1999, la poursuite des travaux en cours, concernant les lambris de la façade nord, les margelles de balcons en façade sud, ainsi que la réfection des ascenseurs et des conduites.

Le 12 mai 1999, la société X._____ S.A. a déposé une requête d'autorisation de rénover les bâtiments précités pour un montant estimé à 3'201'514 fr. Le 12 juillet 1999, la Commune de Renens a donné un préavis favorable à la condition que les loyers soient revus à la baisse.
Statuant par décisions séparées du 4 août 1999, le Service cantonal du logement a accordé l'autorisation sollicitée pour chacun des immeubles, assortie des conditions suivantes :

"1. 8 logements de 1,5 pièce, 32 logements de 2 pièces
et 16 logements de 3 pièces sont soumis au contrôle
des loyers lors de leur première mise en location

après travaux, le revenu locatif annuel net admissible desdits logements après travaux ne pouvant excéder la somme de fr. 507'172.- (pour le bâtiment A) et de fr. 512'315.- (pour le bâtiment B), sous réserve des modifications légales et des imprévus justifiés, tant techniques que financiers.

2. Ce contrôle consistera en la production des baux ou notifications de hausses de loyer, qui devra intervenir aussitôt que les loyers auront été adaptés.
Ces documents devront informer les locataires en termes non équivoques sur les moyens de contestation que leur offre la voie civile.

3. Cette restriction sera inscrite au registre foncier une fois le délai de recours échu. Elle sera radiée aussitôt que le contrôle dont il est fait mention sous chiffres 1 et 2 aura été effectué.

4. Le décompte final du coût des travaux devra être produit en même temps que les baux ou notifications de hausse de loyer.. "

En raison des différences constatées entre les loyers des logements loués et des logements vacants, le Service cantonal du logement a fixé le loyer admissible annuel après travaux à 507'172 fr. pour le bâtiment A et à 512'315 fr.
pour le bâtiment B. Ces montants tiennent compte d'un "état locatif objectif" de 372'708 fr. pour le bâtiment A et de 377'851 fr. pour le bâtiment B, sur lequel le coût des travaux à concurrence de 134'464 fr. a été reporté pour chacun des immeubles.

Par actes du 25 août 1999, la société X._____ S.A. a recouru contre ces décisions auprès du Tribunal administratif du canton de Vaud (ci-après, le Tribunal administratif ou la cour cantonale) en concluant à l'octroi sans conditions de l'autorisation de rénover requise en application de la LDTR. Elle contestait en substance la compétence du Service cantonal du logement pour rectifier l'état locatif avant travaux et la manière dont cette autorité avait déterminé le revenu locatif avant et après travaux ainsi que le rendement admissible.

C.- Statuant par arrêt du 11 octobre 2000, le Tribunal administratif a rejeté les recours en tant que recevables.
Il a considéré que le Service cantonal du logement était autorisé à s'écarter des états locatifs existants avant les travaux de rénovation pour déterminer le niveau admissible des loyers après transformation parce que les immeubles en cause comportaient un nombre de logements vacants élevés dont le loyer était nettement supérieur à celui des logements occupés. Il a par ailleurs confirmé la justesse des revenus locatifs "objectifs" dégagés par l'autorité cantonale et tenu le contrôle des loyers pour admissible au regard du principe de la primauté du droit fédéral. Pour le surplus, il n'est pas entré en matière sur la question de la répercussion du coût des travaux de rénovation sur l'état locatif car la société n'avait évoqué ce point que dans le cadre de son mémoire complémentaire.

D.- Agissant par la voie du recours de droit public, la société X._____ S.A. demande au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt et de renvoyer la cause au Tribunal administratif pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
Invoquant les art. 36 et 49 Cst. , elle prétend que la pratique du Service cantonal du logement consistant à soumettre les réparations importantes à une autorisation spéciale fondée sur la LDTR et à revoir librement l'état locatif des immeubles avant travaux ne reposerait sur aucune base légale et violerait le principe de la force

dérogatoire du droit fédéral. Elle voit en outre une atteinte inadmissible à son droit de propriété, garanti à l'art. 26 Cst. , et à la liberté économique, consacrée à l'art. 27 Cst. , dans l'impossibilité qui lui est faite de maintenir l'état locatif de ses immeubles avant travaux et de rentabiliser correctement les montants considérables investis dans la rénovation de ses immeubles. Se fondant sur les art. 8 et 9 Cst. , elle dénonce enfin le résultat choquant et contraire au principe d'égalité auquel aboutirait la pratique du Service cantonal du logement.

Ce dernier conclut au rejet du recours. Le Tribunal administratif propose également de le rejeter, dans la mesure de sa recevabilité.

E.- Par ordonnance du 30 novembre 2000, le Président de la Ie Cour de droit public a admis la requête d'effet suspensif présentée par la recourante.

Considérant en droit :

1.- Dirigé contre une décision exclusivement fondée sur le droit cantonal autonome, le recours de droit public est seul ouvert, quand bien même il est fait valoir une violation du droit fédéral (ATF 127 II 1 consid. 2b/aa p. 4). En tant que propriétaire des immeubles dont la rénovation a été autorisée sous diverses conditions, dont elle conteste la constitutionnalité, la recourante a qualité pour agir, au sens de l'art. 88 OJ. Formé au surplus en temps utile contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale, le recours répond aux exigences des art. 86 al. 1 et 89 al. 1 OJ, de sorte qu'il convient d'entrer en matière sur le fond.

2.- La recourante prétend que l'interprétation faite en l'occurrence de la LDTR empiéterait à divers titres sur le droit fédéral en violation de l'art. 49 al. 1 Cst.

a) Le principe de la force dérogatoire du droit fédéral exprimé à cette disposition fait obstacle à l'adoption ou à l'application de règles cantonales qui éludent des prescriptions de droit fédéral ou qui en contredisent le sens ou l'esprit, notamment par leur but ou par les moyens qu'elles mettent en oeuvre, ou qui empiètent sur des matières que le législateur fédéral a réglementées de façon exhaustive (ATF 127 I 60 consid. 4a p. 68; 125 I 431 consid. 3b p. 433, 474 consid. 2a p. 480 et les arrêts cités). Cela concerne en particulier les règles de droit public cantonal qui sont en concours avec le droit civil fédéral, dans leurs rapports avec ce droit; de telles règles, que les cantons peuvent édicter en vertu de l'art. 6 CC, ne sont admissibles qu'à la triple condition que le législateur fédéral n'ait pas entendu réglementer la matière de manière exhaustive, que les règles cantonales soient justifiées par un intérêt public pertinent et, enfin, qu'elles n'éludent ni ne contredisent le sens ou l'esprit du droit civil fédéral (ATF 124 I 107 consid. 2a p. 109 et l'arrêt cité). En matière de législation sur le logement, il est interdit aux cantons d'intervenir dans les rapports directs entre les parties au contrat de bail, car ces rapports sont réglés exhaustivement par le droit fédéral (art. 100 al. 1 Cst. ; ATF 119 Ia 348 consid. 2c p. 354; 117 Ia 328 consid. 2b p. 331; 116 Ia 401 consid. 4b/aa p. 408 et les arrêts cités). En revanche, les cantons demeurent libres d'édicter des mesures destinées à combattre la pénurie dans le secteur locatif dans la mesure où leur finalité n'est pas d'intervenir dans les rapports entre bailleur et preneur (ATF 89 I 178). C'est ainsi que le Tribunal fédéral a tenu pour conforme au droit fédéral l'obligation faite au propriétaire d'informer les locataires de son intention d'entreprendre des travaux de rénovation ou de transformation en dehors de toute résiliation de bail (ATF 116 Ia 401 consid. 8a p. 413/414). De même, il n'a pas jugé contraire au droit fédéral le fait d'assortir l'octroi de l'autorisation de rénover des appartements soumis au régime de la LDTR à un contrôle des loyers durant une période maximale de dix ans au regard du but d'intérêt public poursuivi par la loi (ATF 101 Ia 502 consid. 2d p. 510). En revanche, il a vu une intervention inadmissible du droit cantonal dans les relations entre bailleurs et locataires régies exhaustivement par le droit fédéral dans l'impossibilité faite aux bailleurs de déposer
une demande d'autorisation d'aliéner en dehors de toute résiliation du bail (ATF 113 Ia 126 consid.

9d p. 143/144), de même que dans l'institution d'un contrôle général et permanent des loyers (ATF 116 Ia 401 consid. 4b/ aa p. 408 et les arrêts cités).

Le Tribunal fédéral vérifie librement la conformité d'une règle de droit cantonal avec le droit fédéral lors-

qu'il est appelé à examiner cette question sous l'angle de l'art. 49 al. 1 Cst. (ATF 126 I 76 consid. 1 p. 78 et les arrêts cités). Il appartient toutefois au recourant d'indiquer les normes de droit fédéral qui seraient, d'après lui, touchées par la disposition cantonale contestée (arrêt du 7 septembre 2000 dans la cause S. AG contre X., paru à la SJ 2001 I 81 consid. 3b p. 85/86 et les références citées).

b) La recourante prétend que les travaux entrepris sur les bâtiments litigieux devraient être assimilés à des réparations importantes tombant exclusivement sous le coup de l'art. 14 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221. 213.11) et que l'art. 1er al. 2 LDTR violerait le droit fédéral en les soumettant à autorisation. Elle se réfère à cet égard à un arrêt du Tribunal fédéral paru aux ATF 116 Ia 401.

aa) La protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux est régie par les art. 269 ss CO, entrés en vigueur le 1er juillet 1990, et 14 OBLF.
Aux termes de l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Selon l'art. 269a let. b CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur, en vertu de l'art. 14 OBLF, les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values (al. 1). Les augmentations de loyers fondées sur des améliorations entraînant une plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement (al. 2).
Les hausses de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes. Lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur (al. 3).
En vertu des art. 1er al. 1 LDTR et 1er al. 1 du règlement d'application de cette loi du 6 mai 1988 (RDTR), sont notamment soumis à une autorisation du Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce les travaux de rénovation, totales ou partielles, de maisons d'habitation dans les communes où sévit la pénurie de logements. Par rénovation, l'art. 1er al. 2 LDTR vise les travaux d'une certaine importance apportant une plus-value à l'immeuble, sans modifier la distribution des appartements, à l'exclusion des travaux d'entretien courant. A teneur de l'art. 1er al. 2 RDTR, le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce peut toutefois dispenser le propriétaire de présenter une demande lorsque les travaux envisagés représentent un coût inférieur aux 20% de la valeur à neuf de l'assurance-incendie de l'immeuble. Si le bâtiment n'est pas taxé en valeur à neuf, la valeur de référence est déterminée par le volume du bâtiment retenu par l'ECA, multiplié par un prix au m3 de 525 fr., correspondant à 105 points à l'indice ECA.

bb) Dans l'arrêt du 20 décembre 1990 paru aux ATF 116 Ia 401, auquel se réfère la recourante, le Tribunal fédéral a vu un empiétement inadmissible du droit public cantonal sur le droit fédéral dans la possibilité pour l'autorité administrative d'interdire de procéder à des réparations importantes sur des immeubles soumis au régime de la LDTR en raison de leur incidence sur le montant des loyers, alors que le juge civil, saisi d'une contestation relative à l'augmentation du loyer consécutive à ces travaux, pourrait admettre le bien-fondé de cette hausse (cf. consid. 5b p. 410/411). Il a en revanche tenu pour compatible avec les règles du droit fédéral sur le bail le fait de soumettre à une autorisation les rénovations assimilables à des transformations (cf. consid. 5c p. 411).

Sous cette notion, la jurisprudence comprend tous les travaux d'entretien, de réparation et de modernisation qui entraînent une modification allant au-delà de ce qui est usuel, en raison, par exemple, d'un important accroissement du confort, sans toucher au volume, à l'aspect extérieur et à la destination de l'immeuble. Le coût des travaux envisagés et leur incidence sur les loyers constituent à cet égard des éléments d'appréciation essentiels (ATF 116 Ia 401 consid. 5a p. 410; arrêt du Tribunal fédéral du 29 septembre 1982 dans la cause

Pensionskasse Eternit contre Commission cantonale de recours en matière de démolition et de transformation de maisons d'habitations du canton de Vaud, paru à la RDAF 1983 p. 251 consid. 2c et 3 p. 254/255, confirmé dans un arrêt non publié du 1er septembre 2000 dans la cause Chambre genevoise immobilière contre Grand Conseil du canton de Genève, consid. 2c).

La distinction entre les réparations importantes au sens de l'art. 14 OBLF, qui ne sont pas soumises à une autorisation de transformer fondée sur le droit public cantonal, et les travaux de rénovation assimilables à une transformation, qui le sont, n'est certes pas aisée. Il n'y a cependant pas lieu d'en déterminer les limites respectives.
Il suffit en effet de constater qu'au regard de leur ampleur et de leur coût, les travaux de rénovation exécutés par la recourante dans les bâtiments A et B vont au-delà de ce qui est usuel et impliquent un important accroissement du confort, de sorte qu'ils peuvent de manière soutenable être assimilés à des transformations assujetties à une autorisation administrative et, le cas échéant, à un contrôle des loyers de durée limitée (cf. arrêt non publié du 10 octobre 1991 dans la cause SI du Square Bellevue lettre I contre Tribunal administratif du canton de Genève, consid. 2b, dans lequel le Tribunal fédéral a jugé que des travaux consistant notamment dans le remplacement des installations sanitaires et l'exécution d'un nouvel agencement de cuisine représentaient des modifications de l'équipement des logements, qui pouvaient être assimilées à des travaux de transformation au sens de l'art. 2 in fine du règlement d'application de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, dont la teneur est semblable à celle de l'art. 1er al. 2 LDTR).

Le recours est donc mal fondé en tant qu'il porte sur l'assujettissement des travaux entrepris à une autorisation spéciale du Service cantonal du logement au sens de l'art. 1er al. 1 LDTR.

c) La recourante voit aussi un empiétement inadmissible du droit cantonal sur le droit privé fédéral dans le refus du Service cantonal du logement de répercuter l'intégralité des coûts des travaux de rénovation sur l'état locatif.

Le Tribunal administratif n'est pas entré en matière sur ce grief car la recourante ne l'avait pas évoqué dans son acte de recours, mais uniquement à l'appui de son mémoire complémentaire, hors du délai de recours. Or, celle-ci ne cherche pas à démontrer en quoi cette manière de procéder, qui correspond à celle du Tribunal fédéral (cf. ATF 98 Ia 491 consid. 1b p. 494), serait arbitraire ou excessivement formaliste comme il lui appartenait de le faire en vertu de l'art. 90 al. 1 let. b OJ (ATF 127 I 38 consid. 3c p. 43).

Dans ces conditions, le moyen est irrecevable.

d) La recourante voit encore une violation de l'art. 49 Cst. dans la possibilité offerte à l'autorité administrative cantonale de revoir librement un état locatif avant travaux, alors que la question du rendement locatif d'un immeuble serait exclusivement régie par les art. 269 ss CO.

Un contrôle des loyers limité à la première mise en location des appartements considérés ne consacre pas un empiétement prohibé du droit public cantonal sur le droit privé fédéral, s'agissant d'une mesure accessoire à l'octroi d'une autorisation de rénover, destinée à garantir à moyen terme le maintien de logements à loyers modérés sur le marché locatif et propre à atteindre cet objectif (cf. ATF 116 Ia 401 consid. 6a p. 412; 101 Ia 502 consid. 3d in fine p. 510; 99 Ia 604 consid. 6e p. 626; Peter Schumacher, Die kantonalen Wohnraumerhaltungsgesetze, Bâle 1990, p. 137/138 et les références citées). L'autorité administrative peut dès lors subordonner l'octroi d'une autorisation spéciale de transformer fondée sur la LDTR à un tel contrôle sans violer l'art. 49 al. 1 Cst. De même, pour garantir l'efficacité d'une telle mesure, elle doit également pouvoir fixer le montant des loyers admissibles d'un logement transformé et, le cas échéant, s'écarter de l'état locatif existant, lorsque celui-ci diverge des loyers considérés comme accessibles pour la majorité de la population (cf. ATF 116 Ia 401 consid. 6a in fine p. 412; voir aussi, l'arrêt précité du 1er septembre 2000, dans lequel le Tribunal fédéral a tenu pour compatible avec le
droit fédéral une disposition de la LDTR genevoise qui autorisait le département compétent à maintenir le loyer existant avant les travaux de transformation ou de rénovation lorsque celui-ci dépasse le niveau des loy-

ers répondant aux besoins prépondérants de la population et qu'il permet économiquement au propriétaire de supporter le coût des travaux sans majoration de loyer). Dans la mesure où l'intervention de l'autorité administrative s'inscrit non pas dans un but de protection des locataires, matière réglée exclusivement par le droit fédéral (ATF 101 Ia 504 consid.
p. 508; 89 I 177 consid. 3c p. 182), mais pour assurer le maintien sur le marché locatif de logements à des prix abordables pour la majorité de la population, elle échappe à la censure de l'art. 49 al. 1 Cst.

On observera au demeurant que le Service cantonal du logement n'a pas revu l'état locatif avant travaux de tous les appartements remis à bail, mais exclusivement celui des logements vacants pour les adapter aux loyers effectivement encaissés. Les pièces versées au dossier ne permettent pas de déterminer si les loyers des logements vacants indiqués par la recourante correspondent à ceux versés par leurs derniers occupants ou s'il s'agit de loyers estimés. Peu importe en définitive. Sous réserve du cas où le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement, le loyer précédent ne constitue en principe pas un critère déterminant pour fixer le loyer initial lorsque celui-ci est contesté par le locataire (arrêt du Tribunal fédéral du 27 avril 1998 dans la cause R. contre Caisse X.
paru à la SJ 1998 p. 718 consid. 4b/aa in fine p. 720).
Ainsi, même si les loyers des logements vacants mentionnés par la recourante correspondaient à ceux effectivement payés par les derniers locataires, ils ne lieraient pas le juge civil appelé à fixer le rendement admissible dans le cadre d'une procédure de contestation de loyer. S'ils devaient résulter d'une simple estimation des parties à l'acte de vente, rien ne s'oppose à ce qu'ils soient revus et alignés sur ceux des logements effectivement occupés. L'autorité est en effet en droit de s'écarter du prix de vente lorsque celui-ci est manifestement exagéré (art. 269 CO et 10 OBLF).
Il doit en aller de même lorsque le montant des loyers de logements vacants d'un immeuble soumis à la LDTR diffère sans raison objective de ceux des logements occupés du même immeuble.

Vu ce qui précède, l'autorité intimée n'a pas violé le droit fédéral du bail en s'écartant partiellement de l'état locatif fourni par la propriétaire pour fixer les loyers admissibles après travaux.

3.- La recourante dénonce également à divers titres une violation de son droit de propriété garanti par l'art. 26 al. 1 Cst. et de la liberté économique consacrée à l'art. 27 al. 1 Cst.

a) Les restrictions de droit public à la propriété ne sont compatibles avec l'art. 26 Cst. que si elles reposent sur une base légale, sont justifiées par un intérêt public suffisant et respectent les principes de la proportionnalité et de l'égalité devant la loi (art. 36 al. 1 à 3 Cst. ; pour la jurisprudence rendue sous l'empire de l'art. 22ter aCst. , ATF 125 II 129 consid. 8 p. 141; 124 II 538 consid. 2a p. 540; 121 I 117 consid. 3b p. 120; 119 Ia 348 consid. 2a p. 353 et les arrêts cités). Quel que soit l'intérêt public que le législateur cantonal considère comme légitime pour limiter le droit de propriété des destinataires de la norme, il doit veiller à sauvegarder les facultés essentielles de disposition, d'usage et de jouissance qui découlent du droit de propriété et ne pas porter atteinte à la substance de celle-ci en tant qu'institution fondamentale de l'ordre juridique suisse (ATF 116 Ia 401 consid. 9a p. 414). Le grief tiré de la violation de la liberté économique, que la recourante est habilitée à soulever (cf. SJ 1988 p. 625 consid. 4a p. 632), n'a, à cet égard, pas de portée indépendante et se confond avec celui pris de la violation de la garantie de la propriété (ATF 113 Ia 126 consid. 8c p. 139).

b) La recourante ne conteste pas que l'autorisation spéciale de rénover requise en application de l'art. 1er al. 1 LDTR puisse être assortie d'un contrôle des loyers limité à la première mise en location et que cette dernière mesure réponde à un intérêt public suffisant en tant qu'elle est motivée par la volonté de conserver des logements à loyers modérés (cf. à ce sujet, ATF 101 Ia 502 consid. 2d p. 508); elle prétend en revanche qu'en l'absence d'une base légale claire, le Service cantonal du logement n'était pas autorisé à revoir l'état locatif existant avant travaux, pas plus qu'il n'était autorisé à soumettre les travaux de réparation à une autorisation spéciale fondée sur la LDTR.

Le Tribunal administratif a effectivement constaté qu'aucune base légale expresse ne se trouvait dans la LDTR ou dans son règlement d'application. Il a toutefois considéré que les objectifs fixés par le législateur justifiaient

que le Service cantonal du logement s'écarte de l'état locatif avant travaux lorsque les loyers sont manifestement trop élevés par rapport à la valeur intrinsèque des appartements et à la situation du marché. Tel serait précisément le cas en l'occurrence lorsqu'un nombre important de logements sont vacants et que leur loyer est sensiblement supérieur à celui des logements occupés.

L'assujettissement des logements transformés ou ayant fait l'objet de travaux de rénovation assimilables à une transformation à un contrôle des loyers limité à la première mise en location implique une diminution potentielle des revenus tirés de leur location, suivant le montant des loyers après travaux fixés par l'autorité; il ne constitue cependant pas une atteinte particulièrement grave à la garantie de la propriété pour laquelle l'art. 36 al. 1 Cst. impose une base légale claire et non équivoque (arrêt non publié du 2 février 1993 dans la cause A. SA contre Tribunal administratif du canton de Vaud, consid. 2a). Aussi, l'exigence de la base légale est-elle moins stricte. Il n'est en particulier pas nécessaire que la manière de calculer le loyer maximum admissible après travaux soit fixée dans la loi, mais il suffit qu'elle puisse être déduite d'une disposition légale (cf. ATF 113 Ia 437 consid. 2 p. 440 et les arrêts cités).

Selon l'art. 4 al. 2 et 3 LDTR, l'octroi de l'autorisation spéciale de transformer prévue à l'art. 1er al. 1 LDTR peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un contrôle pendant dix ans des loyers des logements qui remplacent ceux qui ont été démolis ou des immeubles transformés ou rénovés, afin d'éviter des augmentations qui iraient à l'encontre du but visé par la loi. A teneur de l'art. 15 du règlement d'application de la LDTR, le contrôle des loyers est, en règle générale, limité à la première mise en location après travaux. Il peut toutefois porter sur dix ans lorsque les dispositions du droit du bail concernant la protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives du bailleur en matière baux d'habitations et de locaux commerciaux ne peuvent empêcher des hausses contraires aux buts poursuivis par la loi.

La possibilité pour l'autorité administrative d'assortir à un contrôle des loyers de durée limitée l'octroi de l'autorisation spéciale de transformer requise à l'art. 1er al. 1 LDTR est donc expressément prévue par la loi. En revanche, contrairement à son homologue genevoise, la LDTR ne permet pas expressément à l'autorité de fixer le montant des loyers des logements après travaux (cf. art. 10 al. 1 LDTR gen.), pas plus qu'elle n'indique selon quels critères l'autorité compétente devrait déterminer le loyer admissible (cf. art. 11 LDTR gen.), ni si celle-ci peut s'écarter de l'état locatif existant. Cela ne signifie pas encore qu'une telle possibilité serait exclue. L'art. 4 al. 2 LDTR ne détermine en effet pas de manière exhaustive les conditions posées à l'octroi de l'autorisation, mais accorde sur ce point au Service cantonal du logement une importante marge de manoeuvre qu'il doit utiliser en accord avec les objectifs d'intérêt public poursuivis par la LDTR (cf. Peter Schumacher, op. cit. , p. 135 et les références citées à la note 71). La fixation des loyers admissibles après travaux peut se révéler nécessaire pour garantir dans les faits que les loyers des logements transformés répondent aux besoins de la majorité de la
population. En tant que mesure accessoire au contrôle des loyers prévu à l'art. 4 al. 3 LDTR, elle peut en conséquence se fonder sur une base légale suffisante, quand bien même celle-ci n'en fixe pas les modalités.
La pratique du Service cantonal du logement consistant à s'écarter des loyers réels ou indiqués par le propriétaire d'appartements vacants soumis au régime de la LDTR lorsqu'ils sont plus élevés que ceux des autres logements occupés correspond par ailleurs à celle préconisée par le droit fédéral du bail quand les loyers des appartements d'un même immeuble présentent entre eux des divergences importantes et ne permettent pas de dégager une moyenne représentative (ATF 116 II 184 consid. 3a p. 186 et la jurisprudence citée; cf.
David Lachat/Jacques Micheli, Le nouveau droit du bail, 2ème éd., ch. 3 p. 204 et ch. 4.4 p. 234); elle ne saurait dès lors être tenue pour arbitraire ou contraire au droit fédéral.

Par ailleurs, la fixation des loyers après travaux sur la base d'un état locatif objectif corrigé pour tenir compte des disparités des loyers existants ne vide en principe pas la garantie de la propriété privée et la liberté économique de leur substance, pour autant qu'elle assure au propriétaire un rendement suffisant des fonds propres qu'il a investis dans l'acquisition et la rénovation des immeubles.
Sous cette réserve, une telle mesure est justifiée par le but de la loi et, partant, par l'intérêt public (cf. ATF 119 Ia 348 consid. 4c p. 358). Elle est par ailleurs apte à garantir le maintien de logements entrant dans la catégorie où sévit la pénurie à des prix abordables pour la majorité de la population et ne va pas au-delà de ce qui est

nécessaire pour atteindre cet objectif dans la mesure où la fixation des loyers est limitée à la première mise en location des logements concernés (cf. SJ 1988 p. 625 consid. 4b p. 633).

c) La recourante voit également une violation de la liberté économique dans le fait que l'état locatif après travaux ne lui garantirait pas un rendement suffisant des fonds propres investis dans la rénovation des immeubles.

Dans la mesure où, par ce biais, elle entend remettre en cause la méthode de calcul utilisée pour fixer les loyers admissibles après travaux, le recours est irrecevable pour les raisons évoquées au considérant 2c. La recourante se borne au demeurant à prétendre qu'une augmentation de l'état locatif après travaux d'environ 1% ne lui garantirait pas un rendement convenable des fonds propres supplémentaires investis, sans chercher à établir la réalité de ses dires par une argumentation chiffrée; elle ne démontre en particulier pas en quoi l'arrêt attaqué, qui admet l'existence d'un rendement suffisant après correction de l'état locatif avant travaux, serait arbitraire. Sur ce point, le recours ne répond pas aux exigences de l'art. 90 al. 1 let. b OJ (cf. ATF 127 I 38 consid. 3c précité). Elle méconnaît en outre que les loyers des logements vacants pouvaient être revus dans le cadre de la fixation des loyers après travaux parce qu'ils étaient largement supérieurs à ceux encaissés pour les appartements occupés, de sorte que l'augmentation effective de l'état locatif après travaux est supérieure à celle dont il fait état.

d) Le recours est donc mal fondé en tant qu'il dénonce une violation des art. 26 al. 1 et 27 al. 1 Cst.
4.- La recourante dénonce une inégalité de traitement entre les propriétaires désirant, comme elle, rénover leur immeuble, qui seraient exposés au risque de voir l'état locatif avant travaux corrigé par l'autorité administrative, et les autres propriétaires n'envisageant aucune rénovation de leur immeuble, dont l'état locatif ne pourrait être contrôlé que dans le cadre des règles prévues aux art. 269 ss CO. Elle voit en outre une violation de l'art. 8 al. 1 Cst.
dans le fait que, pour fixer les loyers après travaux, le Service cantonal du logement recourt à une méthode de calcul différente de celle du juge civil appelé à déterminer le rendement admissible selon les art. 269 ss CO.

La recourante n'a pas soulevé ces moyens devant le Tribunal administratif. Elle ne prétend pas qu'elle aurait été empêchée de les faire valoir au cours de la procédure cantonale ou que l'autorité intimée aurait négligé de les traiter.
Invoqués pour la première fois devant le Tribunal fédéral dans le cadre d'un recours de droit public soumis à l'exigence de l'épuisement préalable des instances cantonales (art. 86 al. 1 OJ), les griefs émis en relation avec la violation du droit à l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. sont nouveaux et, partant, irrecevables (ATF 119 Ia 88 consid. 1a p. 90/91).

5.- La recourante tient enfin pour arbitraire la méthode de calcul appliquée par le Service cantonal du logement pour déterminer le loyer admissible après travaux.

Elle se borne cependant à affirmer que "rien ne justifie le chiffre théorique de 500 fr. par mètre cube retenu" et que "rien ne permet d'expliquer pour quelles raisons le Service du logement, dans son calcul théorique de valeur objective, soustrait 70% du coût des travaux de rénovation, mais n'en tient compte qu'à concurrence de 50% dans son calcul de hausse possible de l'état locatif du fait desdits travaux". Il est douteux que le recours réponde sur ce point aux exigences de motivation de l'art. 90 al. 1 let. b OJ.
Peu importe en définitive, car le Tribunal administratif a de toute manière considéré que la recourante n'était pas en mesure de contester la méthode de calcul appliquée pour fixer le loyer admissible après travaux dès lors qu'elle en avait accepté le principe dans son mémoire de recours. Pour les raisons évoquées au considérant 2c, elle n'est pas habilitée à se plaindre d'une éventuelle violation de l'art. 9 Cst.

6.- Le recours doit par conséquent être rejeté, dans la mesure où il est recevable, aux frais de la recourante qui succombe (art. 156 al. 1 OJ). Il n'y a pas lieu à l'octroi de dépens (art. 159 al. 2 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable;

2. Met un émolument judiciaire de 5'000 fr. à la charge de la recourante;

3. Communique le présent arrêt en copie au mandataire de la recourante, au Service du logement et au Tribunal administratif du canton de Vaud.

_____

Lausanne, le 24 septembre 2001 PMN

Au nom de la Ie Cour de droit public
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,