

**RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT**  
**à l'interpellation Muriel Thalmann et consorts – Mise en œuvre de la réglementation cadrant les locations par l'intermédiaire de plateformes d'hébergement en ligne : quel bilan ?**  
**(24\_INT\_160)**

**Rappel de l'intervention parlementaire**

Le 15 mars 2022, le Grand Conseil a adopté une modification de la loi du 31 mai 2005 sur l'exercice des activités économiques (LEAE ; BLV 930.01) afin d'encadrer la location ou sous-location de tout ou partie d'un logement par l'intermédiaire de plateformes d'hébergement en ligne telles qu'Airbnb. Cette modification légale, entrée en vigueur le 1er juillet 2022, a introduit les obligations suivantes pour les loueurs :

- ils doivent s'annoncer à la commune, qui tient un registre ;
- ils doivent tenir un registre des hôtes ;
- ils doivent obtenir une autorisation préalable lorsqu'un logement est loué meublé (et éventuellement avec des services) pour des locations de courte durée plus de 90 jours par an.

Les Communes ont donc l'obligation de tenir un registre des loueurs et sont chargées de la surveillance du respect du cadre légal sur leur territoire, les amendes prévues par la loi pouvant aller de 20'000 francs à 50'000 francs en cas de récidive.

Des études récentes portant sur les effets induits par l'introduction de la règle des 90 jours arrivent aux conclusions suivantes :

- l'introduction de la règle des 90 jours n'a que peu d'incidences sur le volume de logements ou parties de logement offerts sur les plateformes de location de courte durée et ayant plutôt l'effet inverse sur les professionnels ; en effet, l'introduction de cette réglementation a amené la sécurité juridique et incite les professionnels à investir ;
- la clé réside dans les contrôles et que seule la perception d'amendes conséquentes permet de décourager les fraudeurs potentiels.

Les communes étant chargées de l'application de ces dispositions, j'ai l'honneur de poser les questions suivantes au CE :

- 1) combien de communes vaudoises ont mis en place un registre des loueurs ?
- 2) combien de communes ont mis en place un plan d'action pour la surveillance des activités de location de longue durée et le contrôle des activités contraires à la loi, avec notamment un nombre de contrôles cible par année ?
- 3) combien de communes ont sanctionné des fraudeurs ?
- 4) quel est le montant des amendes perçues depuis 1er juillet 2022 ?
- 5) comment le Canton contrôle la mise en œuvre de cette nouvelle législation ?
- 6) le CE peut-il estimer le nombre de logements offerts sur de telles plateformes et la proportion retirée de fait du marché locatif standard pour être uniquement proposée pour des locations de court terme ?

## Réponse du Conseil d'Etat

### Préambule

La modification du 15 mars 2022 de la loi sur l'exercice des activités économiques (LEAE ; BLV 930.01), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2022, tend à encadrer les locations de courte durée via des plateformes telles qu'Airbnb. Cette révision vise en particulier la préservation du parc locatif, ainsi que la garantie de la régulation de ces activités au vu de l'évolution des plateformes d'hébergement en ligne.

À cet égard, l'article 74c LEAE impose aux personnes physiques ou morales d'annoncer au préalable cette activité à la commune concernée et de tenir un registre des hôtes. Cela permet à la commune d'assurer la tenue d'un registre des loueurs (art. 74d LEAE). Lorsqu'un hébergement portant sur un logement loué en dernier lieu et situé dans un district où sévit la pénurie de logement au sens de l'article 2 de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15) est mis à disposition pour une location ou une sous-location de courte durée pendant plus de 90 jours par année civile, il doit faire l'objet d'une demande de changement d'affectation selon l'article 15 du règlement d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL ; BLV 840.15.1). La surveillance de l'application du cadre légal appartient aux communes.

Dans le cadre de la réponse à cette interpellation, les préfectures et les 300 communes du Canton de Vaud ont été sollicitées par la Police cantonale du commerce. Toutes les préfectures et 200 communes ont répondu, permettant une analyse de la mise en œuvre effective du cadre légal. Nous relevons les efforts de plusieurs communes et en particulier de l'Association Sécurité Riviera, en matière de tenue des registres des loueurs, ainsi que pour les contrôles effectués. À noter que plusieurs projets de contrôle des activités vont être mis en place, notamment par l'Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges (ARCAM), représentant 54 communes du district de Morges. Eu égard au temps écoulé depuis l'entrée en vigueur de la modification législative, plusieurs communes, dont certaines par manque de ressources, n'ont pas mis en place de système de surveillance des activités, voire n'ont pas de registre des loueurs.

L'Union des communes vaudoises (UCV) a également été sollicitée pour l'établissement de la présente réponse. Elle relève notamment ce qui suit :

*« L'intérêt de tenir un registre des loueurs est bien plus évident pour les communes qui prélèvent une taxe de séjour. Pour rappel, les communes sont libres de prélever ou non une taxe de séjour et/ou une taxe sur les résidences secondaire (art. 3<sup>bis</sup> LICom). Si elles souhaitent le faire, elles doivent adopter un règlement communal, qui est approuvé par le département cantonal. Il n'y a donc aucune obligation à prélever de telles taxes. Ainsi, pour les communes dans cette situation, la seule incitation à tenir un tel registre réside dans la conformité au cadre légal cantonal qui ne leur est d'aucune utilité. »*

*Dans le contexte de la taxe de séjour en particulier, il sied de relever qu'un accord récent entre l'Union des Communes Vaudoises et Airbnb permet une perception automatique de cette taxe pour tout séjour réservé via la plateforme Airbnb sur le territoire de 164 communes vaudoises. Si cet accord ne permet pas d'alimenter directement le registre des loueurs de chaque commune, il a cependant été constaté que de nombreux loueurs se rendent désormais compte de leurs obligations légales en la matière, ou du moins se renseignent à leur propos auprès de leur administration communale. Cela permet donc aux communes de mettre à jour leur registre et de rappeler le cadre légal aux loueurs, notamment la règle des 90 jours et les éventuelles demandes de changement d'affectation à déposer le cas échéant. »*

### Réponses aux questions

1) Combien de communes vaudoises ont mis en place un registre des loueurs ?

En tenant compte des 200 communes qui ont transmis une réponse à la sollicitation de la Police cantonale du commerce, 93 communes ont affirmé tenir un registre des loueurs. À relever en outre que l'Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges (ARCAM), représentant les communes du district de Morges (exceptés Buchillon et Mollens), tient un registre des loueurs pour les 54 communes qu'elle représente. Parmi celles-ci, 40 communes n'ont pas répondu à la sollicitation ; il doit cependant être admis que l'ARCAM tient effectivement leur registre. Il résulte de ce qui précède qu'au moins 133 communes vaudoises disposent d'un registre des loueurs.

Enfin, 26 communes ont indiqué ne pas avoir de registre, car aucun logement ne serait concerné sur leur territoire.

2) *Combien de communes ont mis en place un plan d'action pour la surveillance des activités de location de longue durée et le contrôle des activités contraires à la loi, avec notamment un nombre de contrôles cible par année ?*

Selon leurs indications, 40 communes effectuent des contrôles dans le cadre de la location de courte durée. Certaines procèdent à des contrôles réguliers des plateformes d'hébergement en ligne, entre une et trois fois par année. D'autres pratiquent des contrôles aléatoires de ces plateformes en ligne.

L'Association Sécurité Riviera (ASR) a mis en place un plan d'action en collaboration avec la Commission Intercommunale de la taxe de séjour Riviera, les Police des constructions des communes membres et l'Office du tourisme de la région. Chaque logeur qui s'annonce à l'une ou l'autre de ces entités est systématiquement signalé aux autres entités, qui se charge de donner la suite requise pour la partie qui les concerne.

À noter que l'Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges (ARCAM), agissant pour le compte de 54 communes, mettra en place, une fois les règlements communaux entrés en vigueur, des pointages et des contrôles pour les activités de longue durée.

3) *Combien de communes ont sanctionné des fraudeurs ?*

Les communes ne sont pas compétentes pour rendre des sanctions au sens de l'art. 99 LEAE. Il leur appartient de dénoncer les activités contraires à la loi à la préfecture compétente.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022, 55 cas ont été dénoncés en préfecture. Il convient de souligner que l'ensemble des dénonciations a été effectué par l'Association Sécurité Riviera (ASR). Ces dénonciations ont conduit la Préfecture du district Riviera-Pays-d'Enhaut à prononcer des sanctions dans 20 dossiers, dont 9 en 2023 et 11 en 2024.

4) *Quel est le montant des amendes perçues depuis 1er juillet 2022 ?*

La Préfecture du district Riviera-Pays D'Enhaut a infligé des amendes, dont le montant varie entre CHF 800.- et CHF 6'000.-, en fonction de la gravité de l'infraction.

5) *Comment le Canton contrôle la mise en œuvre de cette nouvelle législation ?*

Parmi les mesures entrées en vigueur en 2022 en vue d'encadrer les activités sur des plateformes de type Airbnb figure celle concrétisée à l'art. 15 al. 2 du règlement d'application de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (RLPPPL), dont le but est d'éviter que des logements soient soustraits totalement ou partiellement du parc standard de location. Ainsi, les logements mis à disposition sur des plateformes d'économie collaborative pour plus de 90 jours par année civile doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de changement d'affectation. Cette dernière doit être adressée à la commune du lieu de situation de l'immeuble. Sur la base du préavis communal, le canton rend alors sa décision. A ce jour, aucune demande de changement d'affectation en vue de mettre un logement à disposition sur une plateforme d'économie collaborative n'a été adressée à la Direction cantonale du logement. A noter toutefois que les villas, les logements d'une valeur de plus de 750 CHF/m<sup>3</sup> ECA (indice 117), d'une surface nette *intra muros* de 150 m<sup>2</sup> et plus, ainsi que tout logement occupé par son propriétaire ou l'un de ses proches ne sont pas assujettis à la LPPPL.

Le rôle de surveillance revient aux communes. Ces dernières peuvent à ce titre s'aider de plateformes qui se sont spécialisées dans la surveillance de l'activité sur Airbnb, en utilisant des données publiquement accessibles. A ce titre, l'Etat de Vaud a mandaté la société indépendante InsideAirbnb pour élaborer un outil de suivi de l'activité sur Airbnb adapté à la législation vaudoise. La cartographie développée par cette société permet de consulter le nombre d'objets disponibles sur la plateforme Airbnb pour chaque district et commune vaudoise et d'activer divers paramètres en vue d'estimer la fréquence et la durée de (sous-) location ou encore le prix moyen pratiqué par nuitée. Cette cartographie offre une image instantanée de la situation et est actualisée trimestriellement (janvier – mars – juillet –

novembre). A noter toutefois que ces données sont issues d'algorithmes développés à partir des données publiquement accessibles sur Airbnb et ne permettent pas de déterminer précisément le lieu de situation des objets mis en (sous-) location. L'outil a toutefois l'avantage d'offrir un suivi dans la durée et permet ainsi d'observer les tendances.

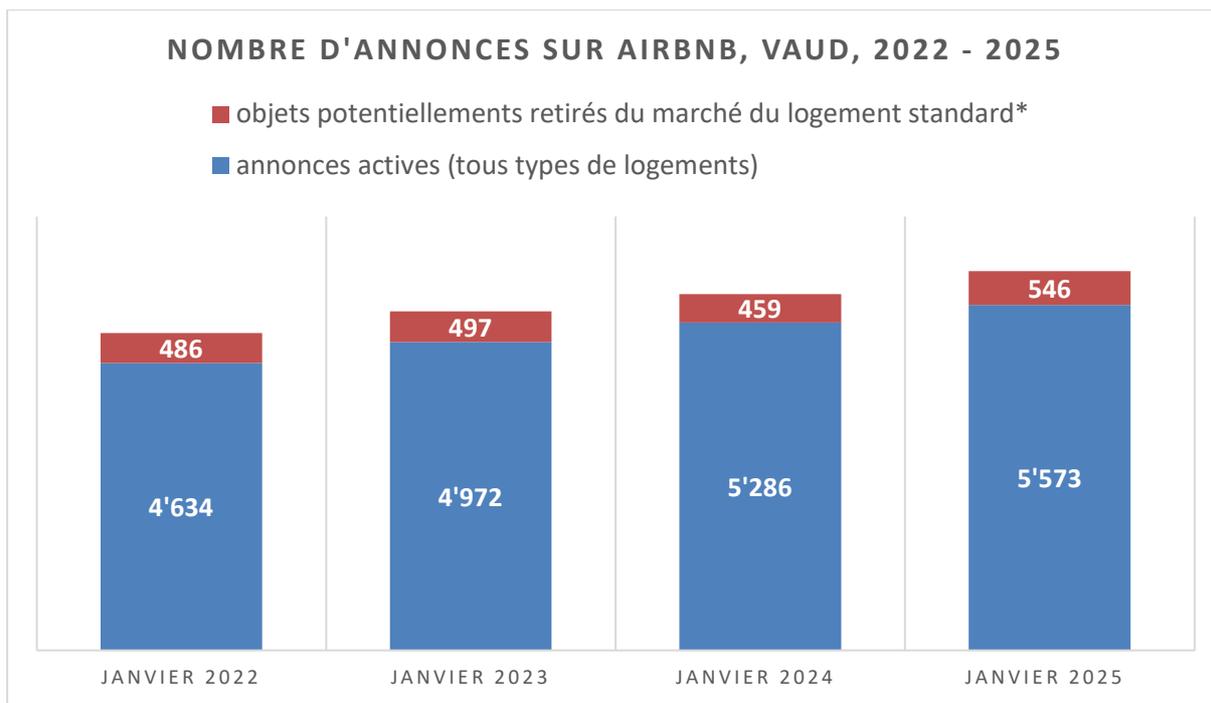
Les autorités communales souhaitant surveiller l'activité de locations sur Airbnb ainsi que son évolution dans la durée peuvent également accéder aux données archivées, qui sont téléchargeables sur le site d'InsideAirbnb.

Les communes ont été informées du cadre légal et de leurs obligations, par courrier électronique de la Police cantonale du commerce du 20 juin 2022. Une présentation du cadre légal a également été publiée en date du 24 novembre 2022, sur la plateforme d'informations de la Police cantonale du commerce destinées aux communes, où elle est toujours accessible à ce jour.

La Police cantonale du commerce rappellera prochainement ces éléments aux communes, par le biais d'un courrier électronique.

6) *Le Conseil d'Etat peut-il estimer le nombre de logements offerts sur de telles plateformes et la proportion retirée de fait du marché locatif standard pour être uniquement proposée pour des locations de court terme ?*

Le Conseil d'Etat, à travers la Direction du logement, suit l'évolution de l'activité sur Airbnb depuis 2017, en s'appuyant sur les données produites par la plateforme indépendante InsideAirbnb. Au mois de janvier 2025, InsideAirbnb faisait état de 5'573 annonces actives sur le territoire vaudois, confondant logements entiers (72 %), chambres privées (27 %), chambres partagées (0.3 %) et chambres d'hôtels (0.2 %). Sur l'ensemble de ces annonces actives, 546 (10 %) concernent potentiellement des logements retirés du marché du logement standard. Il s'agit de locations de courte durée (séjour minimum de moins de 30 jours) concernant des logements entiers, affichant une haute activité (loués récemment et plus de 60 nuits au cours de l'année écoulée) et présentant une haute disponibilité (plus de 90 nuits pour l'année en cours). Ce dernier paramètre concernant la disponibilité a été calibré afin de correspondre à la législation en vigueur depuis 2022 qui stipule qu'une demande de changement d'affectation doit être déposée auprès de la commune à partir du moment où un objet soumis au champ d'application de la LPPPL est mis à disposition plus de 90 jours durant l'année civile en cours (art. 15 al. 2 RLPPPL). Bien que l'on ne puisse pas différencier les logements locatifs de ceux en propriété, on peut supposer qu'il s'agit principalement de logements locatifs dans les centres urbains et de résidences secondaires dans les régions de montagne.

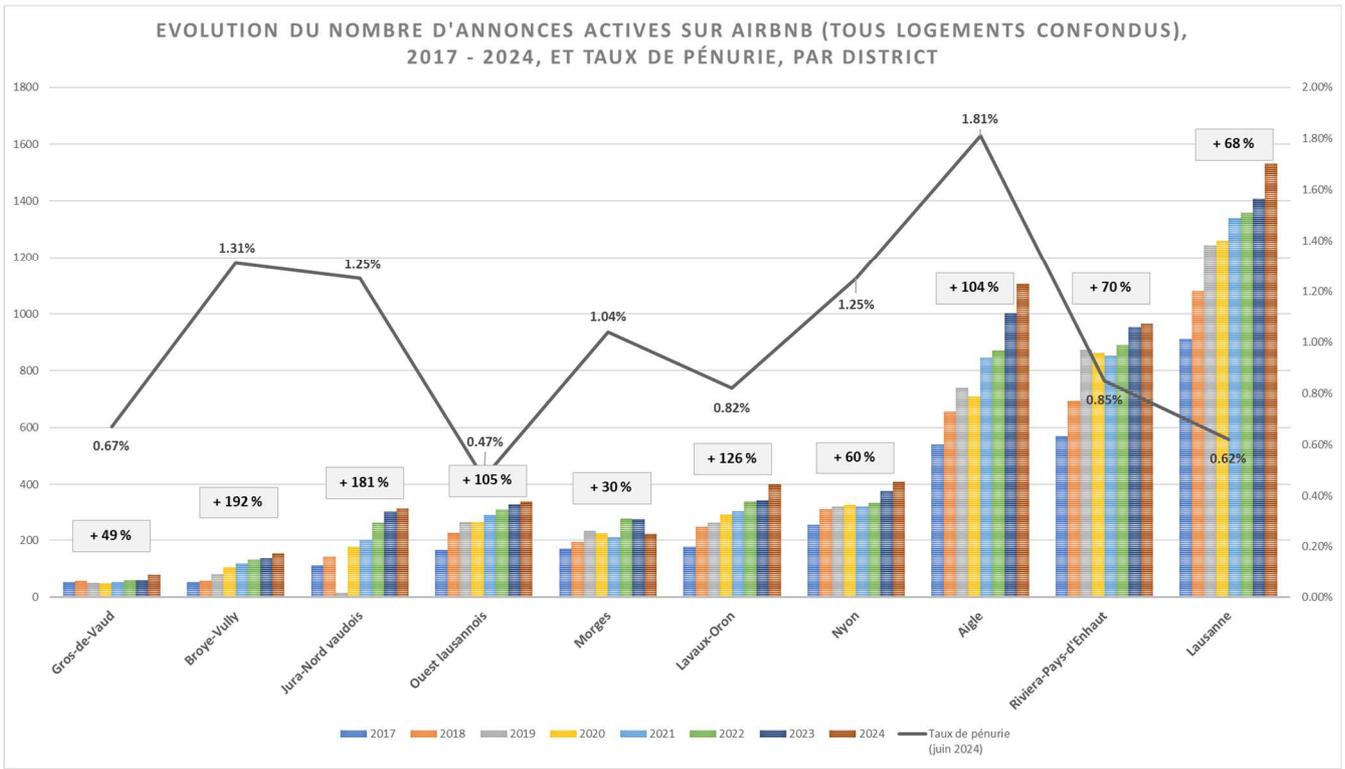


\*locations de courte durée (séjour minimum de moins de 30 jours) concernant des logements entiers, récemment et fréquemment loués (plus de 60 nuits/an) et mis à disposition plus de 90 nuits pour l'année civile en cours.

Le graphique ci-dessus met en évidence une proportion similaire de logements potentiellement retirés du marché du logement standard au cours des quatre dernières années.

L'analyse des données fournies par InsideAirbnb permet une analyse plus nuancée du territoire vaudois en portant le regard sur les districts. Comme le révèle le graphique ci-dessous, l'évolution du nombre d'annonces au cours des sept dernières années d'observation diffère passablement d'un district à l'autre. Le nombre d'objets mis à disposition sur Airbnb a particulièrement augmenté dans les districts de la Broye-Vully (+ 192 %), district qui ne connaît durablement pas une situation de pénurie au sens de la LPPPL, ainsi que dans le Jura-Nord vaudois (+181 %), qui enregistre une pénurie de logements moins grave que dans les autres districts du canton.

<sup>1</sup> Source : InsideAirbnb



En conclusion, ces données mettent en lumière des dynamiques territoriales contrastées, soulignant la nécessité d'adapter les politiques locales de logement afin de concilier développement touristique et préservation de l'offre résidentielle.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 13 août 2025.

La présidente :

*C. Luisier Brodard*

Le chancelier :

*M. Staffoni*

<sup>1</sup> Source : InsideAirbnb et StatVD/OFS