



Motion - 25_MOT_35 - Romain Pilloud et consorts au nom du groupe socialiste - Une vraie autonomie communale en matière de taux de résidences secondaires

Texte déposé :

Le Canton de Vaud n'en finit plus de vivre une crise du logement, qui s'aggrave régulièrement depuis plusieurs années. Cette crise, dont les causes sont multiples et ne sont pas l'objet du présent dépôt, est notamment impactée dans certaines communes par des taux de résidence secondaires très élevés (+ de 20%) ou tout du moins conséquents (+ de 10%). La présence de résidences secondaires en soi n'est pas nécessairement un problème, en particulier lorsqu'elles font partie d'une stratégie choisie dans un intérêt touristique, et qu'elles respectent les orientations de la Lex Weber.

Toutefois, la présence démesurée de résidences secondaires et les difficultés des communes de réguler ce type de logement ont des conséquences également négatives : faible taux de vacance, augmentation des prix des logements à l'achat et à la location, manque de rentrées fiscales pour les communes, problèmes de lits froids, concurrence forte à l'offre hôtelière locale, etc. A l'inverse, la Lex Weber, dans certaines régions à très haut taux de résidence secondaire, a aussi entraîné une explosion du prix des résidences secondaires, ce qui, par effet domino, a aussi impacté le prix des résidences principales.

Les communes disposent de certains outils permettant d'agir, dans une moindre mesure, sur la problématique (taxation, surveillance accrue, construction...). Cependant, **aucune n'empêche stricto sensu l'apparition de nouvelles résidences secondaires jusqu'à que le taux de 20% soit atteint. Les communes n'ont aucune possibilité aujourd'hui de définir des taux plus restreints, sur une partie ou l'entier de leur territoire communal. En l'état, force est de constater qu'une commune vaudoise devrait pouvoir maîtriser sa politique du logement, y compris son taux de résidence secondaire, et qu'elle ne le peut pas aujourd'hui.**

Selon les données du 1^{er} trimestre 2025, 20 communes vaudoises sont toujours situées au-dessus du taux maximum de la Lex Weber, et 168 communes sont au-dessus de 10%. En tout, toutes communes confondues, c'est plus de 61'000 logements dans le Canton de Vaud qui sont assimilés à des résidences secondaires, [selon les données de la Confédération](#).

L'art. 3 al. 2 de la Loi sur les résidences secondaires (LRS) prévoit que les « *cantons peuvent édicter des dispositions qui limitent davantage que la présente loi la construction et l'utilisation de logements* ». Idem pour l'art. 12 al. 2 LRS qui demande d'empêcher les abus en matière d'utilisation des logements créés selon l'ancien droit. En 2024, sur mandat donné par les autorités montreuusiennes, un avis de droit a été rédigé, traitant notamment de la capacité ou non des communes à fixer un taux de résidence secondaire plus contraignant que la Lex Weber. L'avis de droit fait notamment les observations suivantes :

- Les Cantons restent compétents pour adopter leur propre réglementation et prescrire des mesures complémentaires. Ils peuvent prescrire des dispositions qui limitent davantage que la Loi sur les résidences secondaires. (LRS) (p.8) ;
- Libre aux Cantons de déléguer cette compétence aux communes, par le biais d'une réglementation cantonale (p.8) ;
- Libre aux Cantons de prévoir des conditions plus restrictives d'ordre cantonal afin que les logements créés selon l'ancien droit puissent aussi être pris en considération par les communes (p. 14). En effet, il convient de rappeler que la LRS prévoit que les résidences construites avant le 11 mars 2012 peuvent être passées librement de résidence principale en résidence secondaire (et vice-versa) même avec la Lex Weber, ce qui affaiblit grandement les marges de manœuvre communales.
- Le Canton ou les communes sont tenus de prendre des mesures d'aménagement nécessaires pour empêcher, par exemple via les plans d'affectation, que la population résidente d'une commune touristique soit progressivement chassée par la transformation massive de résidences principales en résidences secondaires et que les logements principaux deviennent tellement rares qu'ils en deviennent inabordables. En bref, une utilisation sans limite de logements créés selon l'ancien droit doit être empêché (p. 15-16) ;
- Les communes ne peuvent se montrer plus sévères en matière de résidences secondaires que si le droit cantonal les y autorise (p. 22).

Compte tenu de ces éléments, le constat est dur : **les communes sont pieds et poings liés en matière de contrôle sur leur taux de résidence secondaire.** C'est vrai pour les communes ayant plus de 20% de résidences secondaires, mais aussi c'est vrai pour les communes ayant des taux globalement élevés de résidence secondaire, qui n'ont pas de marge de manœuvre en matière de contrôle des taux de résidence secondaire, et qui souhaiteraient agir dans ce sens.

Il semble clair que donner une marge d'appréciation et donc une autonomie pour les communes vaudoises semble être non seulement utile, mais particulièrement nécessaire. Si une telle autonomie était proposée aux communes, celle-ci seraient libres de pouvoir fixer un taux inférieur à 20% grâce aux outils de l'aménagement du territoire, selon des modalités à définir. Si les communes disposent de la liberté non seulement de pouvoir envisager des taux plus restrictifs, mais aussi de pouvoir appliquer la Lex Weber sur les constructions existantes avant le 11 mars 2012, cela donnerait des outils importants et supplémentaires aux autorités communales pour maîtriser leur politique du logement.

La présente motion demande donc :

1. **que le Conseil d'Etat renforce l'autonomie communale en proposant la base légale nécessaire autorisant les communes à fixer, dans le cadre de leurs instruments de planification territoriale et dans le respect de la LRS, un seuil maximal de résidences secondaires inférieur à 20 %, en précisant les modalités d'application d'une telle autonomie ;**
2. **Que le Conseil d'Etat y intègre des restrictions d'utilisation complémentaires, permettant notamment aux communes d'intervenir sur le statut des constructions créées selon l'ancien droit (avant le 11 mars 2012) lorsque la situation est particulièrement critique en matière de crise du logement.**

Cette motion demande donc en particulier le respect des art. 3 al 2 et 12 al. 2 de la Loi sur les résidences secondaires (LRS) au travers de la mise en place d'une réglementation cantonale.

Conclusion : Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

Cosignatures :

1. Alexandre Démétriadès (SOC)
2. Alexandre Rydlo (SOC)
3. Carine Carvalho (SOC)
4. Cédric Echenard (SOC)
5. Cendrine Cachemaille (SOC)
6. Claire Attinger Doepper (SOC)
7. Denis Corboz (SOC)
8. Felix Stürner (VER)
9. Hadrien Buclin (EP)
10. Isabelle Freymond (IND)
11. Joëlle Minacci (EP)
12. Julien Eggenberger (SOC)
13. Laure Jatton (SOC)
14. Laurent Balsiger (SOC)
15. Marc Vuilleumier (EP)
16. Martine Gerber (VER)
17. Monique Ryf (SOC)
18. Muriel Thalman (SOC)
19. Nathalie Jaccard (VER)
20. Nathalie Vez (VER)
21. Patricia Spack Isenrich (SOC)
22. Sandra Pasquier (SOC)
23. Sébastien Kessler (SOC)
24. Sylvie Pittet Blanchette (SOC)
25. Théophile Schenker (VER)
26. Valérie Zonca (VER)
27. Vincent Jaques (SOC)
28. Yannick Maury (VER)
29. Yolanda Müller Chabloz (VER)
30. Yves Paccaud (SOC)