



UNION DES COMMUNES  
VAUDOISES  
Avenue de Lavaux 35  
Case postale 481  
1009 PULLY

Tél.: 021 557 81 30  
Fax: 021 557 81 31  
www.ucv.ch  
ucv@ucv.ch

Madame la Conseillère d'Etat  
Béatrice Métraux  
Cheffe du DINT  
Château Cantonal  
1014 Lausanne

Pully, le 13 septembre 2013

Réf. : BD/clb  
Affaire traitée par : Brigitte Dind  
Tél. direct : 021 557 81 32

## **Consultation relative aux projets de loi et d'ordonnance fédérales sur les résidences secondaires**

Madame la Conseillère d'Etat,

L'UCV souhaite d'une part vous soumettre quelques considérations sur la législation mise en consultation et, d'autre part, relayer la position des communes concernées qu'elle soutient pleinement.

En préambule, permettez-nous de nous étonner de n'avoir été consultés par le SDT que le 24 juillet, avec un délai de réponse donné au 30 août. Pour sa part, l'UCV a informé les communes concernées le 30 juin, soit dès le projet connu. Compte tenu de la pause estivale et du délai fixé par la Confédération au 20 octobre, un délai au 15 septembre nous paraît plus respectueux des partenaires consultés.

On attendait une loi d'application considérant les communes comme des partenaires indispensables à sa mise en œuvre. Il n'en n'est rien. La lecture du texte de loi frappe d'emblée par son caractère très complexe. L'article constitutionnel est interprété de manière extrême sans aucun souci des problèmes d'application auxquels les communes sont confrontées. Celles-ci sont priées d'endosser le rôle de "*Big Brother*". Le ton est celui d'une législation d'exception, inquisitoriale et délatrice, qui excède la mission usuelle des communes en matière d'aménagement du territoire (articles 17 à 22 de la loi). La sanction pénale (articles 23 et 24), inhabituelle en la matière, est disproportionnée : l'occupation du bâtiment non conforme à la législation peut valoir au propriétaire, voire aux représentants de la commune, jusqu'à trois ans de peine privative de liberté.

Il est facile de décréter de telles mesures depuis une tour d'ivoire d'où la réalité du terrain reste "terra incognita". N'en déplaise à ceux qui les voient déjà coupables de complicité, les communes ont pleinement conscience de leur responsabilité d'appliquer

le droit fédéral. Par conséquent, elles soutiennent toute démarche du législateur qui permettra de concrétiser la volonté populaire par des solutions réalistes et pratiques. A cet égard, les variantes des articles 11 et 12 doivent être écartées : la variante 11, au vu de son délai inadapté ; la variante 12, parce qu'elle va plus loin que les propositions des initiants non dirigées contre les résidences secondaires existantes. Cette variante provoquerait également d'importantes pertes de valeurs immobilières et un risque non négligeable pour les populations des communes concernées (expropriation matérielle et surendettement de ménages résidents).

De surcroît, cette variante contredit l'ordonnance actuelle sur les résidences secondaires, ce qui poserait la problématique de toutes les autorisations délivrées en application de cette ordonnance.

S'agissant de l'avis des communes les plus intéressées, nous soutenons intégralement les remarques que la CITAV vous a directement transmises et qui sont annexées à ce courrier.

Nous y ajoutons trois commentaires relatifs aux articles 3 alinéa 2, 4 alinéa 1 et 5 alinéa 2 de la loi. Ces dispositions dénotent un état d'esprit peu ouvert au partenariat.

Article 3 alinéa 2 : la formulation utilisée laisse penser que l'on devrait freiner et stopper la construction de résidences secondaires dans les communes qui n'ont pas atteint le seuil de 20%, ce qui va au-delà du texte constitutionnel et des ses objectifs. Par conséquent, il convient de prévoir la formulation suivante : "*ils sont compétents pour prendre des mesures propres à empêcher une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%*".

Article 4 alinéa 1 : même si l'article 1 détermine l'objet de la loi, il n'en reste pas moins que l'article 4 demande à toutes les communes suisses d'établir annuellement leur proportion de résidences secondaires. Cette proposition va engendrer des coûts administratifs exorbitants. Nous proposons que l'article soit reformulé afin que toutes les communes suisses déterminent dans un premier temps leur proportion de résidences secondaires. Puis, seules les communes ayant une proportion dépassant 15 % de résidences secondaires devront établir annuellement un inventaire.

Article 5 alinéa 2 : cet alinéa ne peut être appliqué de la sorte et doit être supprimé. En effet, il est impératif que les communes et notamment les petites, ne puissent pas être considérées comme ayant une proportion de 20 % de résidences secondaires uniquement sur le fait que le délai pour restituer l'inventaire n'est pas respecté. Les implications, en particulier sur les restrictions pour les résidences principales sont trop importantes.

Enfin, l'UCV appuie l'avis d'autres communes vaudoises concernées, à savoir :

- La traduction en langue française de ces projets est empreinte de lacunes et d'imprécisions. Ce qui nuit à une bonne compréhension et donc application à terme de cette loi et de cette ordonnance. Ces textes devraient être repris, modifiés, voire réécrits pour de nombreuses parties.
- Article 2 : Cette disposition devrait définir précisément l'objet de la loi et de l'ordonnance. Or tel n'est pas le cas: au mieux les résidences secondaires sont décrites a contrario, au pire par des mesures propices à augmenter la spéculation immobilière. A ce sujet, le délai d'une année mentionné à l'alinéa 3 d ne peut être soutenu. Un délai minimum de deux ans devrait être fixé.

- Article 2 alinéa 1 : s'agissant de chalets sis sur les rives de lac, cette disposition devrait être complétée d'une lettre f dont le contenu serait le suivant: "bénéficient d'un droit d'habitation à l'année". Ceci en référence à l'existence de zones dont les constructions "légères" sont régies par un plan partiel d'affectation n'autorisant qu'un droit d'habitation "temporaire", en période de vacances notamment.
- Article 9 : sa formulation semble trop permissive, même sous forme potestative, en faveur de la transformation de chambres d'hôtels en appartements à vendre sous forme de résidences secondaires. L'expérience démontre combien le tourisme peut dépendre du maintien de chambres d'hôtel en tant que telles et pas seulement de plus d'apparthôtels ou autres formes de logement sans service hôtelier.

Premières responsables de l'application de cette législation, les communes vaudoises remercient votre autorité de relayer leurs préoccupations et espèrent la mise en place prochaine du groupe de travail canton-communes.

Veillez croire, Madame la Conseillère d'Etat, à l'assurance de notre respectueuse considération.

UNION DES COMMUNES VAUDOISES

La secrétaire générale :



Brigitte Dind

Annexe: mentionnée

Copies : Madame la Conseillère Fédérale, Doris Leuthard  
Aux Parlementaires Fédéraux vaudois

Par courriel : Comité UCV  
CITAV  
ACS – Association des communes suisses  
UVS – Union des villes suisses