

Règlement intercommunal (Icogne, Lens, Chermignon, Montana, Randogne, Mollens) **d'application des appartements de location**

du 27 avril 2010

Table des matières

Chapitre 1	Dispositions générales	2
Art. 1	Buts	2
Art. 2	Définitions	2
Chapitre 2	Résidence principale utilisée comme appartement de location touristique de courte durée au sens de l'article 4⁴ du RQC	2
Art. 3	Objets concernés	2
Art. 4	Conditions générales pour la location touristique de courte durée	3
Art. 5	Octroi de l'autorisation	3
Art. 6	Révocation	3
Chapitre 3	Incitation à la location des résidences secondaires au sens de l'art.8 al. 9 RQC 4	4
Art. 7	Objets concernés	4
Section 1	Incitation à la mise en location touristique annuelle	4
Art. 8	Principe	4
Art. 9	Montant de la subvention	4
Art. 10	Conditions pour l'obtention de la subvention annuelle	4
Section 2	Incitation à la mise en location touristique durable	5
Art. 11	Principe	5
Art. 12	Montant de la subvention unique	5
Art. 13	Conditions pour l'obtention de la subvention unique	5
Art. 14	Délais	5
Art. 15	Versement de la subvention unique	5
Art. 16	Procédure	6
Art. 17	Révocation du contrat d'engagement	6
Chapitre 4	Dispositions finales	6
Art. 18	Contrôle	6
Art. 19	Infractions	6
Art. 20	Effet rétroactif	6

Les Conseils communaux de Icogne, Lens, Chermignon, Montana, Randogne et Mollens,

Vu l'article 290.1 du règlement intercommunal sur les constructions (RIC),

Vu l'article 33 du règlement communal sur les constructions de Mollens (RCCZ),

Vu l'article 4⁴ du règlement intercommunal des quotas et du contingentement (RQC),

« Sont considérés comme appartements de location les logements dont la commercialisation et la location sont garanties et réalisées par une entreprise de location professionnelle reconnue par les six communes, avec exclusion des locations à l'année ou à la saison. La preuve de la location incombe au propriétaire. Un règlement d'application précisera ces modalités. »

Vu les articles 6³ et 7⁴ du règlement intercommunal des quotas et du contingentement (RQC),

Vu les articles 8⁹ et 8¹⁰ du règlement intercommunal des quotas et du contingentement (RQC),

arrêtent :

Chapitre 1 Dispositions générales

Art. 1 Buts

¹ Le présent règlement d'application précise les modalités d'utilisation des appartements de location au sens de l'art.4 al.4 RQC, appelés ci-dessous « appartements de location touristique de courte durée », ainsi que l'affectation de la taxe au sens de l'art.8 al.10 RQC.

Art. 2 Définitions

¹ Est un appartement de location touristique de courte durée, au sens du présent règlement, un logement qui est mis à disposition pour la location touristique de courte durée soit :

- a. à une agence de location reconnue par les 6 communes ;
- b. exceptionnellement, à un autre exploitant touristique reconnu par les 6 communes.

² Est une agence de location reconnue, une entreprise de location professionnelle qui s'engage à prendre en location touristique de courte durée des logements. La procédure et les critères de reconnaissance des agences sont fixés communément par les 6 communes.

³ Est un autre exploitant reconnu, une entreprise de location professionnelle qui s'engage à prendre en location touristique de courte durée au minimum un ensemble de 10 logements contigus appartenant au même propriétaire selon les critères fixés à l'article 4 alinéa 4 du présent règlement. La procédure de reconnaissance d'autres exploitants est fixée communément par les 6 communes.

⁴ Est considéré comme location touristique de courte durée, la mise en location du logement pour une période comprise entre un minimum de 5 jours (4 nuitées) et un maximum de 4 semaines (28 nuitées).

⁵ L'autorité compétente au sens du présent règlement est le Conseil municipal de la commune de situation du logement considéré.

Chapitre 2 Résidence principale utilisée comme appartement de location touristique de courte durée au sens de l'article 4⁴ du RQC

Art. 3 Objets concernés

¹ Peut être utilisée comme appartement de location touristique de courte durée, toute résidence principale soumise au RQC dont l'affectation est mentionnée au registre foncier comme « résidence principale » (selon article 13² RQC) et qui respecte les conditions fixées à l'article 4 du présent règlement.

Art. 4 Conditions générales pour la location touristique de courte durée

- ¹ L'utilisation de résidences principales comme appartements de location touristique de courte durée est autorisée si les conditions cumulatives suivantes sont réunies.
 - a. conclusion d'un contrat de bail avec une agence de location reconnue pour la location touristique de courte durée durant 52 semaines par année, aucune autre utilisation n'étant possible ;
 - b. approbation de ce contrat par l'autorité compétente.
- ² Les locations autorisées sont en outre soumises aux restrictions suivantes :
 - a. classement du logement selon les directives de la Fédération Suisse du tourisme (FST) avec au minimum « 2 étoiles » ;
 - b. l'agence de location reconnue ne peut louer à un même locataire le logement considéré plus de 4 semaines (28 nuitées) par saison (hiver : 1^{er} décembre au 30 mai ; été : 1^{er} juin au 30 novembre) ;
 - c. les locations effectuées au bénéfice du conjoint, du partenaire enregistré, du concubin, ou de parenté en ligne directe du ou des propriétaires ne sont pas autorisées.
- ³ Pour les logements individuels ou un ensemble de moins de 10 logements le contrat de bail doit être fixé pour une durée de 2 ans minimum.
- ⁴ Pour un ensemble de logements de 10 unités et plus (min. 50 lits avec une SBP moyenne de 15m²/lit) appartenant à un seul propriétaire, la location touristique de courte durée peut être gérée par un exploitant autre qu'une agence reconnue. Cet exploitant doit disposer d'un système de réservation performant, d'une organisation garantissant un service de qualité ainsi que d'un réseau lui permettant de promouvoir les locations en Suisse et à l'étranger. Le propriétaire doit prouver que l'exploitant satisfait à toutes les exigences requises lors de la demande d'autorisation de construire. Si le propriétaire n'est pas lui-même l'exploitant, un contrat de bail à ferme d'une durée de 20 ans doit être passé entre le propriétaire et l'exploitant définissant les conditions précises de la location. Ce contrat de bail à ferme doit être annoté au registre foncier avant la délivrance de l'autorisation de construire.
- ^{4 bis} Exceptionnellement, l'autorité compétente peut déroger au nombre de logements ou de lits définis d'un ensemble si l'exploitant peut prouver qu'il satisfait à toutes les autres exigences requises.
- ⁵ Si le ou les logements appartiennent à une personne morale, les noms et les adresses des partenaires (sociétaires, actionnaires...) et leurs parts dans la société peuvent être demandés en tout temps par l'autorité compétente.

Art. 5 Octroi de l'autorisation

- ¹ Le propriétaire doit déposer, auprès de l'autorité compétente, une requête pour l'utilisation de la résidence principale comme appartement de location touristique de courte durée (formulaire) accompagnée des pièces justificatives.
- ² L'autorisation de mise en location est octroyée par l'autorité compétente dans un délai raisonnable.
- ³ Les locations ne peuvent être effectuées en l'absence de requête.

Art. 6 Révocation

- ¹ L'autorisation peut être révoquée en tout temps par l'autorité compétente si le propriétaire ou l'exploitant ne respecte pas les conditions fixées à l'article 4 du présent règlement. La révocation peut faire l'objet d'un recours motivé mais n'entraîne pas d'effet suspensif.
- ² En cas de révocation de l'autorisation, le logement doit être utilisé selon son affectation de base comme résidence principale.

Chapitre 3 Incitation à la location des résidences secondaires au sens de l'art.8 al. 9 RQC

Art. 7 Objets concernés

¹ Peuvent bénéficier des dispositions prévues par le présent règlement d'application, toutes résidences secondaires soumises au RQC et pour lesquelles une taxe de remplacement a été perçue.

Section 1 Incitation à la mise en location touristique annuelle

Art. 8 Principe

¹ A titre d'incitation à la location touristique de courte durée des logements définis à l'article 7, une subvention annuelle à fonds perdu peut être allouée par les communes au sens de l'article 8 alinéa 9 du RQC.

Art. 9 Montant de la subvention

- ¹ Le montant annuel de la subvention s'élève à 5% du montant de la taxe de remplacement perçue.
- ² La subvention peut être demandée pendant les 10 années à compter du 1^{er} mai qui suit la délivrance du permis d'habiter.

Art. 10 Conditions pour l'obtention de la subvention annuelle

- ¹ Pour obtenir la subvention annuelle, le propriétaire doit remplir les conditions suivantes :
- a. conclure un contrat pour la mise à disposition du logement avec une agence de location reconnue pour la location touristique de courte durée ;
 - b. faire approuver ce contrat par l'autorité compétente ;
 - c. obtenir le classement du logement selon les directives de la Fédération Suisse du tourisme (FST) avec au minimum « 2 étoiles » ;
 - d. présenter la demande de subvention avant le début de l'exercice annuel (1^{er} mai au 30 avril) avec l'ensemble des pièces justificatives ;
 - e. prouver la location touristique de courte durée de minimum 10 semaines (70 nuitées) par année ;
 - f. apporter l'ensemble des justificatifs de la location à l'autorité compétente, au plus tard le 30 juin pour l'exercice annuel qui précède ;
- ² Les locations prises en considération sont en outre soumises aux restrictions suivantes :
- a. l'agence de location reconnue ne peut louer à un même locataire le logement considéré plus de 4 semaines (28 nuitées) par saison (hiver : 1^{er} décembre au 30 mai ; été : 1^{er} juin au 30 novembre) ;
 - b. les locations effectuées au bénéfice du conjoint, du partenaire enregistré, du concubin, ou de parenté en ligne directe du ou des propriétaires ne sont pas prises en considération.
- ³ Si le ou les logements appartiennent à une personne morale, les noms et les adresses des partenaires (sociétaires, actionnaires...) et leurs parts dans la société peuvent être demandés en tout temps par l'autorité compétente.

Section 2 Incitation à la mise en location touristique durable

Art. 11 Principe

¹ En lieu et place de la subvention annuelle prévue aux articles 8 à 10, les communes peuvent individuellement inciter à la location touristique de courte durée des logements définis à l'art. 7, en allouant une subvention unique à fonds perdus, selon les critères définis ci-dessous.

Art. 12 Montant de la subvention unique

¹ Le montant de la subvention est équivalent au 50% de la taxe de remplacement perçue.

Art. 13 Conditions pour l'obtention de la subvention unique

¹ Pour obtenir la subvention unique, le propriétaire doit remplir les conditions suivantes :

- a. conclure un contrat d'engagement avec l'autorité compétente pour la mise en location touristique de courte durée pour une période obligatoire de 10 ans ;
- b. conclure un contrat pour la mise à disposition du logement avec une agence de location reconnue pour la location touristique de courte durée pour une durée minimum de 10 ans ;
- c. faire approuver ce contrat par l'autorité compétente avant le versement de la subvention unique ;
- d. obtenir le classement du logement selon les directives de la Fédération Suisse du tourisme (FST) avec au minimum « 2 étoiles » ;
- e. prouver la location touristique de minimum 10 semaines (70 nuitées) par année (du 1^{er} mai au 30 avril) ;
- f. apporter l'ensemble des justificatifs de la location à l'autorité compétente, au plus tard le 30 juin pour l'exercice annuel qui précède ;

² Les locations prises en considération sont en outre soumises aux restrictions suivantes :

- a. l'agence de location reconnue ne peut louer à un même locataire le logement considéré plus de 4 semaines (28 nuitées) par saison (hiver : 1^{er} décembre au 30 mai ; été : 1^{er} juin au 30 novembre) ;
- b. les locations effectuées au bénéfice du conjoint, du partenaire enregistré, du concubin, ou de parenté en ligne directe du ou des propriétaires ne sont pas prises en considération.

Si le ou les logements appartiennent à une personne morale, les noms et les adresses des partenaires (sociétaires, actionnaires...) et leurs parts dans la société peuvent être demandés en tout temps par l'autorité compétente.

Art. 14 Délais

¹ Le contrat d'engagement doit être conclu :

- a. pour un chalet individuel : avant la délivrance de permis de construire et une fois la taxe de remplacement perçue ;
- b. pour un appartement : au plus tard trois mois dès la signature de l'acte d'achat (achat d'un appartement en première main).

Art. 15 Versement de la subvention unique

¹ Le montant de la subvention unique est versé au propriétaire :

- a. pour un chalet individuel : à partir de la délivrance du permis d'habiter ;
- b. pour un appartement : à partir du dépôt des pièces justificatives.

Art. 16 Procédure

¹ Les communes organisent la procédure pour l'octroi de la subvention unique.

Art. 17 Révocation du contrat d'engagement

¹ Le contrat d'engagement peut être révoqué en tout temps par l'autorité compétente si :

- a. la preuve de la location n'est pas apportée dans les délais fixés ;
- b. le propriétaire ne respecte pas les conditions fixées dans le contrat d'engagement.

² La révocation du contrat d'engagement entraîne le remboursement immédiat de la subvention perçue, à raison de 10 % par année de location non accomplie. Un montant supplémentaire de Fr. 2'000.00 sera facturé au titre de frais administratifs.

Chapitre 4 Dispositions finales

Art. 18 Contrôle

¹ Des contrôles de l'occupation des logements et des personnes les occupant, au sens de l'article 21 RQC, peuvent être réalisés en tout temps et sans préavis par l'autorité compétente.

Art. 19 Infractions

¹ En cas d'infractions, les sanctions prévues à l'article 22 du RQC sont applicables.

Art. 20 Effet rétroactif

¹ Les résidences secondaires soumises au RQC construites avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent également bénéficier de la subvention annuelle prévue aux articles 8 à 10, ceci pendant 10 ans dès le 1^{er} mai suivant l'entrée en vigueur de ce dernier.

² Les propriétaires qui désirent bénéficier de la subvention unique définie aux articles 11 à 17, peuvent déposer leur demande au plus tard 4 mois après l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le présent règlement a été accepté par les conseils communaux d'Icogne, le 27 avril 2010, de Lens, le 20 avril 2010, de Chermignon, le 20 avril 2010, de Montana, le 26 avril 2010, de Randogne, le 28 avril 2010 et de Mollens, le 19 avril 2010.