



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Hôtel de Ville • Grand-Rue 31
Case postale 128 • 1347 Le Sentier
021 845 17 21 • municipalite@chenit.ch

Le Sentier, le 20 décembre 2023

La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal

PREAVIS N°11/2024

Révision du règlement intercommunal sur la taxe de séjour et sur la taxe sur les résidences secondaires

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Introduction

Après 15 ans, le « Règlement de la taxe intercommunale de séjour » doit être revu pour s'adapter à de nouvelles conditions cadres, au développement du tourisme et à la volonté d'étendre la perception à toutes les formes d'hébergement (par exemple les hébergements chez l'habitant – Airbnb – camping en pleine nature & zones de débordement, etc.) afin de ne pas favoriser certains modes d'hébergement au détriment d'autres.

Le présent préavis a pour objet la modification du « Règlement de la taxe intercommunale de séjour » (ci-après le Règlement) entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008. La modification dudit Règlement a pour buts principaux :

- de fixer un cadre juridique et institutionnel clair de collaboration entre les trois communes ;
- de fixer les modalités de perception, de gestion, de contrôle et d'affectation de la taxe de séjour, respectivement de la taxe sur les résidences secondaires par le biais d'un règlement intercommunal selon l'article 3bis de la Loi sur les impôts communaux (LlCom) ;
- d'adapter les tarifs des taxes pour faire face à l'augmentation des charges, liées entre autres aux coûts de la carte d'hôte (prise en charge de la gratuité des transports publics) ainsi que renforcer et consolider les subventions dédiées à Vallée de Joux Tourisme ;

- de modifier les dispositions concernant les résidences secondaires (taux et mode de facturation) ;
- d'introduire des dispositions permettant l'accès à l'information sur les séjours de courte durée, privilégiés par les touristes via les plateformes internet de réservation telles que « Airbnb » et dont la « traçabilité » est quasi impossible actuellement ;
- de se mettre à un niveau de prélèvement comparable aux autres régions touristiques vaudoises.

Le Règlement intercommunal ci-annexé abroge et remplace le « Règlement de la taxe intercommunale de séjour » actuellement en vigueur.

2. Historique

En 2007, l'adoption de la nouvelle loi cantonale sur l'appui au développement économique (LADE) par le Grand Conseil a notamment eu pour effet d'abroger quatre lois :

- Loi sur la promotion économique du 15 septembre 1999 ;
- Loi cantonale d'application du 5 février 2002 de la loi fédérale sur l'aide aux investissements dans les régions de montagne du 21 mars 1997 (LIM) ;
- Loi sur le développement régional du 20 mai 1985 (LDER) ;
- Loi sur le tourisme du 11 février 1970 (LTou).

L'abrogation de la Loi sur le Tourisme a eu pour conséquence la disparition du Fonds cantonal d'équipement touristique et de la taxe cantonale de séjour. La loi sur les impôts communaux (LICom) autorisant les Communes à percevoir une taxe communale de séjour, le Canton a encouragé les Communes qui percevaient cette taxe à adapter leur propre réglementation, en vue de compenser la perte des subsides cantonaux. Dans ce contexte, un préavis portant sur la modification du Règlement relatif à la perception de la taxe de séjour dans les trois communes de la Vallée de Joux a été déposé à l'automne 2007. Le Règlement modifié est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008, une fois adopté par les trois conseils communaux.

3. Procédure d'adoption

Le règlement de la taxe intercommunale de séjour L'Abbaye, Le Chenit, Le Lieu a été construit, en son temps, comme une entente intercommunale, choix qui a été fait à l'époque par les politiques en place, raison pour laquelle il a été approuvé par le Conseil d'Etat.

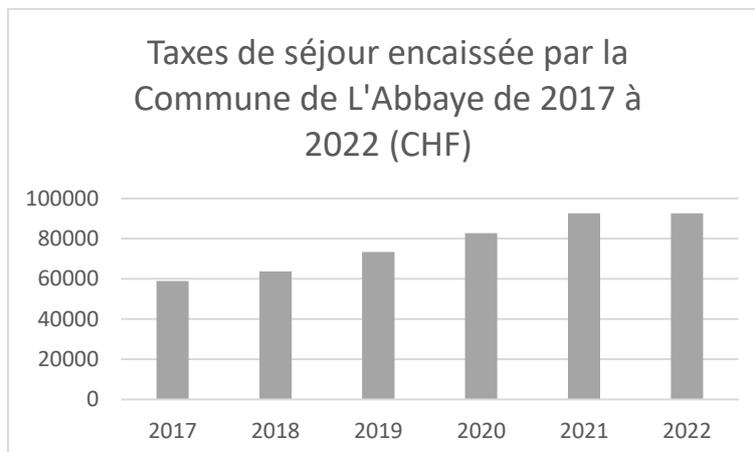
Comme cela vaut entente intercommunale, les art. 110, al. 3 et suivants de la loi sur les communes (LC) s'appliquent pour la procédure de modification.

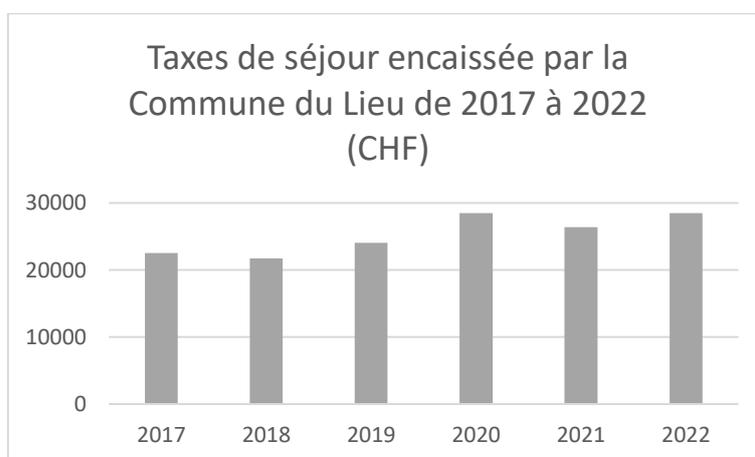
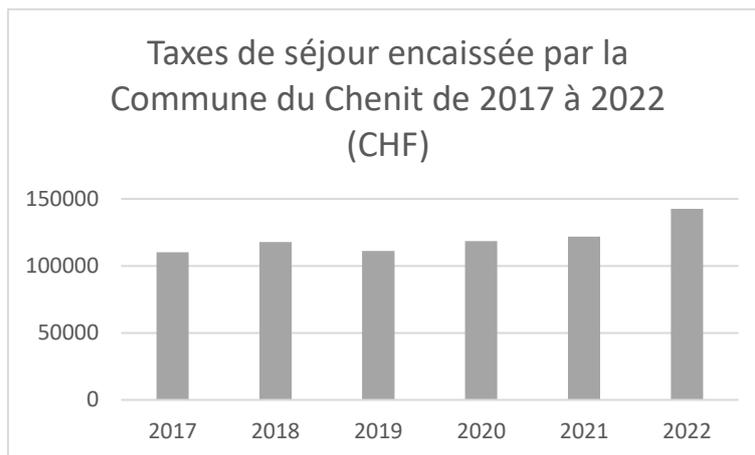
4. Bases légales pour un règlement communal respectivement intercommunal sur la taxe de séjour

- Loi sur les Communes (LC).
- Loi sur les impôts communaux (LCom).
- Les taxes de séjour représentent un impôt affecté.
- Le fait de disposer d'une taxe présuppose que la Commune affirme sa vocation touristique (LCom art. 3bis, alinéa a (b) et c.).
- Le fait de disposer d'un règlement permet de solliciter la LADE.
- LEAE : adaptation en 2022 forçant les communes à tenir un registre des loueurs.

5. Statistiques et utilisation de la taxe intercommunale de séjour

Selon le règlement en vigueur, la perception est effectuée par les bourses communales de L'Abbaye, du Chenit et du Lieu.





Entre 2017 et 2022, le règlement a permis de prélever CHF 1'337'169.00 de taxes brutes (35% des encaissements sont enregistrés à L'Abbaye, 54% au Chenit, 11% au Lieu).



La perception des taxes de séjour en 2022 a rapporté CHF 263'612.00 aux communes.

En respectant les bases légales sur l'utilisation des recettes de la taxe de séjour, les revenus générés sont affectés pour :

- 80% à Vallée de Joux Tourisme pour la gestion de l'accueil, de l'information, des animations, du point i et des projets touristiques soit en 2023 **CHF 210'890.00** ;
- 10% à la création d'un Fonds régional de soutien aux projets d'infrastructures touristiques (carte d'hôte ValPass¹) soit **CHF 26'361.00** ;
- 10% aux besoins touristiques des communes soit **CHF 26'361.00**.

A ce jour, les trois communes reversent par année un montant fixe de **CHF 350'000.00** à Vallée de Joux Tourisme (montant fixe et inchangé depuis 2016). Cette subvention, en 2023, est versée de la manière suivante :

Détail des montants alloués à Vallée de Joux Tourisme (2023)			
Commune	Subvention annuelle	Taxe de séjour reversée	Participation communale
L'Abbaye	83 928	74 036	9 892
Le Chenit	221 358	114 044	107 314
Le Lieu	44 714	22 810	21 904
TOTAL	350 000	210 890	139 110

6. Le nouveau règlement

Voici les points essentiels de la révision du Règlement et des nouveaux montants de la taxe de séjour :

- Modification des taux de perception pour toutes les catégories d'hébergements (sauf pour les hébergements de groupes).
- Taxation par emplacement en lieu et place de par personne pour le camping résidentiel.
- Suppression du 9% du prix de location pour passer à un tarif par nuit et par personne pour les appartements, chalets de vacances.
- Redéfinition du terme « location longue durée » sur un temps effectif de 31 jours ou plus.
- Suppression du montant au prorata du nombre de nuitées pour les résidences secondaires et réévaluation du pourcentage de la valeur fiscale. Mise en place d'un rabais sur sa propre taxe en cas de location à des tiers.
- Introduction d'articles encadrant la perception sur des locations de biens en ligne (Airbnb, Booking, etc.) et au besoin une perception via un tiers.
- Introduction de la perception pour les écoles privées.
- Maintien de la gratuité pour les enfants de moins de 16 ans.

¹ La carte d'hôte ValPass est offerte dès une nuit passée dans un hébergement membre de Vallée de Joux Tourisme et offre de nombreux avantages ainsi que la gratuité sur les transports publics (train Le Pont - Brassus, Bus AVJ, MBC, CarPostal, bateau Caprice II). Plus d'infos sous www.valpass.ch.

6.1. Adaptation des taux

	Règlement 2008	Projet Règlement 2025
	Taux par personne par nuit CHF	Taux par personne par nuit CHF
Hôtels, motels, pensions, auberges, chambres d'hôtes, gîtes ruraux, bed and breakfast, appartements de service hôtelier et tous autres établissements similaires	3.00 (ValPass inclus)	5.00 (ValPass inclus)
Homes d'enfants, instituts, pensionnats, écoles privées, établissements médicaux, ou tous autres établissements similaires	1.00	2.00
Hébergements de groupes, auberges de jeunesse	3.00	3.00
Campings : campeurs sous tente, en caravanes, vans aménagés, camping-cars	1.50 (ValPass inclus)	3.00 (ValPass inclus)
Campings : zones de débordement/nature	1.50	3.00
Campings résidentiels (31 jours ou plus / forfait)	20.00 par mois ou 80.00 par an / par personne	60.00 par mois ou 240.00 par an / par emplacement
Locations villas, maisons, chalets, appartements de vacances	9% du prix de location lorsque la durée n'excède pas 60 jours (minimum 50.00 par mois) (ValPass inclus)	5.00 lorsque la durée n'excède pas 30 jours (ValPass inclus)
Locations longues durées (31 jours ou plus) villas, maisons, chalets, appartements de vacances	15% du loyer net du temps effectif d'occupation, mais au minimum 100.00 par mois lorsque la durée excède 60 jours	15% du loyer net du temps effectif d'occupation, mais au minimum 100.00 par mois.
Résidences secondaires	0.1% de la valeur d'estimation fiscale au prorata du temps effectif d'occupation minimum 150.00	0.275% de la valeur de l'estimation fiscale ² minimum 200.00, maximum 2'800.00
Enfants	exonérés pour les moins de 16 ans, si accompagnés de leurs parents (ValPass inclus)	exonérés pour les moins de 16 ans, si accompagnés d'un adulte (ValPass inclus)

² Le propriétaire de résidence secondaire assujéti qui met en location ou à disposition son bien à des personnes qui s'acquittent d'une taxe de séjour (CHF 5.00 par personne par nuit ou 15% du loyer net dès 31 jours ou plus), bénéficie d'un rabais sur sa propre taxe sur les résidences secondaires. Ce rabais est octroyé sous la forme d'un crédit sur la taxe perçue, à faire valoir sur la taxe de l'année suivante. Le rabais accordé correspond au total de toutes les taxes de séjour déclarées et payées à l'organe de perception. Le total annuel de ces rabais est déduit de la taxe prévue, mais plafonné au montant du 50% de ladite taxe, soit 0,1375% de la valeur d'estimation fiscale de l'immeuble.

6.2. Evaluation de l'impact financier

La modification des taux de perception aura une incidence sur l'enveloppe financière à disposition. L'estimation de l'augmentation des revenus est basée sur une moyenne des nuitées et sur l'estimation fiscale de 2022.

D'après les évaluations, un encaissement annuel supplémentaire de CHF 120'000.00 à CHF 140'000.00 peut être espéré.

Ces chiffres restent des estimations et dépendent de plusieurs facteurs qui ne sont pas maîtrisés (conjoncture, météo, pandémie, guerre, etc.).

6.3. Risques et limites actuels

- Des fraudes peuvent être constatées en comparant les statistiques hôtelières officielles (OFS), avec les déclarations de certains hôtels auprès des communes.
- Les exonérations représentent une autre zone grise - nous n'avons pour l'heure aucun moyen de contrôler la véracité des auto-déclarations des hébergeurs.
- Du côté des résidences secondaires, il apparaît également que les auto-déclarations laissent supposer un manque à gagner (montant minimal taxé pour la grande majorité des propriétaires).
- Beaucoup de taxes nous échappent à cause des plateformes de location qui permettent une anonymisation des loueurs.
- Les trois communes ne sont pas dotées des ressources nécessaires pour traquer les mauvais payeurs ou les logeurs qui ne se déclarent pas.

7. Comparaison des tarifs

	Vallée de Joux en vigueur 2025	Morges en vigueur 2025	Nyon en vigueur 2025	Lausanne en vigueur 01.01.2022	Pays- d'Enhaut en vigueur 01.01.2019	Leukerbad en vigueur 27.04.2016
	Par personne et par nuit CHF	Par personne et par nuit CHF	Par personne et par nuit CHF	Par personne et par nuit CHF	Par personne et par nuit CHF	Par personne et par nuit CHF
Hôtels	5.00	5.00 à 7.00	4.50	5.00 à 7.00 en fonction des étoiles	3.00 à 6.50 en fonction des étoiles	6.00
Chambres d'hôtes	5.00	3.00 à 5.00	3.00	5.00	3.00	6.00
Ecoles privées	2.00	2.00 à 3.00	0.80	5.00	3.00	
Hébergemen ts de groupe	3.00	3.00 à 5.00	3.00	5.00	3.00	6.00
Campings	3.00	3.00 à 5.00	3.00	5.00	3.00	6.00
Campings résidentiels	60.00 par mois ou 240.00 par an / emplace- ment	350.00 à 400.00 par saison / emplace- ment	300.00 par an / emplace- ment		250.00 par saison ou 440.00 par an / emplace- ment	
Apparte- ments de vacances	5.00	3.00 à 5.00	3.00	3.00	10% du loyer net	6.00
Apparte- ments de vacances longue durée	15% du loyer net		9% du loyer net 16% dès 60 nuits	37.00 par mois / personne	30% du loyer net	
Enfants	Exonérés pour les moins de 16 ans	Exonérés pour les moins de 16 ans	Exonérés pour les moins de 16 ans	Exonérés pour les moins de 12 ans	Exonérés pour les moins de 16 ans	Exonérés pour les moins de 6 ans
Résidences secondaires	0.275% de la valeur de l'estimation fiscale	350.00 par pièce	Moins de 45m ² 200.00 46 à 65m ² 300.00 60 à 90m ² 400.00 91 à 140m ² 600.00 141 à 180m ² 800.00	Pas de règlement	0.19% de la valeur de l'estimation fiscale	300.00 par pièce

A noter que, dans le tableau ci-dessus, les tarifs de Morges et de Nyon ne sont pas considérés comme définitifs et sont sujets à l'approbation finale de leur règlement respectif de la taxe de séjour.

8. Consultation des partenaires

L'élaboration du nouveau Règlement a débuté au printemps 2023 et a été faite en consultation avec les régions touristiques voisines. Son contenu a été adapté et a évolué au fil des discussions réalisées auprès des partenaires politiques, touristiques et techniques identifiés. Un groupe de suivi a été mis en place dont la composition a évolué au fur et à mesure de l'avancement du dossier. Les communes, de par leurs représentants au sein du Comité de Vallée de Joux Tourisme ainsi que le représentant « hébergement & gastronomie », ont rédigé le Règlement, aidés par les services des finances communales (boursiers) et la Direction générale des affaires institutionnelles et des communes (DGAIC).

Le Règlement a été validé « article par article », lors de la séance de Comité de Vallée de Joux Tourisme du 11 octobre 2023, puis à nouveau soumis à la DGAIC pour approbation. Le 6 décembre 2023, une séance d'information a été faite aux hébergeurs combiers. Cette rencontre a permis d'échanger en toute transparence sur les montants des taxes proposés et de recueillir des remarques ainsi que des commentaires constructifs, contribuant ainsi à enrichir le Règlement et la rédaction du présent préavis.

9. Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur du nouveau Règlement intercommunal sur la taxe de séjour et sur la taxe sur les résidences secondaires est fixée au 1^{er} janvier 2025, sous réserve de l'acceptation des Conseils communaux et de l'adoption définitive par l'Etat de Vaud.

10. Conclusions

La révision du règlement est nécessaire pour les raisons suivantes :

- L'ajustement des montants par jour perçus permet d'être cohérent avec les pratiques actuelles des destinations voisines ou limitrophes, notamment Lausanne, les régions de Nyon et de Morges.
- Régulariser et encaisser les taxes de séjour auprès des propriétaires qui sont sur Airbnb ou d'autres plateformes.
- Simplifier et clarifier quelques zones « grises » au sujet des exonérations et des montants minimums encaissés systématiquement pour les résidences secondaires.

L'augmentation des ressources disponibles permettra de répondre à tous les objectifs cités précédemment, et en particulier :

- Davantage de moyens financiers à disposition pour développer les activités touristiques et de services à la population (bureau d'accueil au Pont/filiale en partenariat avec la Poste, digitalisation/innovation, développement de l'offre) et pour rester compétitifs, tant pour le tourisme de loisirs que d'affaires.
- Augmenter les moyens alloués à Vallée de Joux Tourisme pour les frais de fonctionnement. Les subventions communales pourront alors être affectées de manière plus importante à la promotion ou/et aux infrastructures.
- Garantir et pérenniser le financement de la carte d'hôte ValPass.

Des projets transversaux pourraient également voir le jour avec le fonds de 10% de la taxe de séjour dédié aux besoins touristiques des Communes tels que des investissements ponctuels sur :

- des WC publics accessibles aux hôtes (et à la population), en particulier dans des zones à forte fréquentation ;
- des infrastructures sur les aires de débordement pour camping-cars ;
- des abris et des bornes de recharge pour vélos électriques ;
- l'entretien du réseau de tourisme pédestre et des sentiers didactiques ;
- des infrastructures de sport / loisirs / culture ;
- des dispositifs d'accueil et de mise en scène de la destination (ronds-points, panneaux de bienvenue) ;
- la mise en œuvre du schéma directeur de la signalisation routière pour le volet tourisme ;
- une gestion efficiente des moyens et du temps pour traquer les mauvais payeurs.

Ce préavis n'a donc pas d'incidence directe sur le budget d'investissement des communes. Néanmoins, le 10% des revenus de la taxe, comme mentionné ci-dessus, pourrait être affecté pour des besoins d'investissement dans le domaine du tourisme et des loisirs.

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement des communes dans la mesure où il s'agit de l'augmentation d'une taxe affectée et gérée spécifiquement. Néanmoins, il va de soi que la participation annuelle des trois communes à hauteur de CHF 350'000.00 devra être revue à la hausse dans le cadre du budget 2025 de Vallée de Joux Tourisme, ceci en rapport avec l'augmentation des revenus liés à la nouvelle taxe de séjour.

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

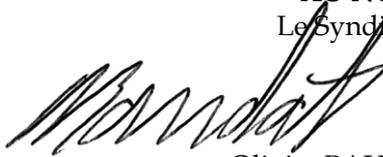
Vu le préavis n°11/2024,

Oùï le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. Approuve le nouveau Règlement intercommunal sur la taxe de séjour et sur la taxe sur les résidences secondaires ;
2. charge la Municipalité de le soumettre à l'approbation du Département cantonal ;
3. fixe l'entrée en vigueur du nouveau règlement au 1^{er} janvier 2025, sous réserve de l'approbation définitive de l'Etat de Vaud.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic Le Secrétaire



Olivier BAUDAT Philippe RUPP

Séance du Conseil communal du 24 juin 2024

- Délégués municipaux : - M. Bertrand MEYLAN, Municipal
- Mme Isabelle FIGUET, Municipale
- Autre délégué : - M. Cédric PAILLARD, Directeur de Vallée de Joux Tourisme
- Annexes : - Règlement intercommunal sur la taxe de séjour et sur la taxe sur les résidences secondaires
- Règlement de la taxe intercommunale de séjour L'Abbaye, Le Chenit, Le Lieu actuellement en vigueur