



**LA MUNICIPALITE**  
D'ORMONT-DESSUS

Ormont-Dessus, le 23 février 2023

## **La Municipalité d'Ormont-Dessus au Conseil communal**

### **Préavis municipal n° 01-2023 relatif aux Règlements communaux de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **1. Objet du préavis**

Le présent préavis a pour objet la révision des Règlements communaux de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires, en vigueur depuis 2008, ainsi que la validation des dispositions d'application y relatives.

#### **2. Situation / contexte**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2022 est entrée en vigueur une modification de la loi cantonale sur l'exercice des activités économiques concernant, notamment, l'annonce des locations. Cette adaptation du cadre légal est motivée par le souhait du Grand Conseil 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. Depuis cette date, la Commune doit tenir un registre des loueurs, lesquels doivent annoncer, chaque mois, l'ensemble de leurs locations. En outre, la Commune peut participer à des accords collectifs, régionaux ou cantonaux, avec des organismes de type « Airbnb ». Dans ce cadre, les taxes de séjour liées à ces plateformes seraient directement encaissées par l'Union des Communes Vaudoises (UCV) qui les restituerait aux différentes communes. Ainsi, un tarif et des conditions spécifiques pourraient être convenus. Un projet de convention entre l'UCV et Airbnb prévoit une taxe de séjour de CHF 3.00.

Cette modification de la loi a un impact direct sur le règlement de la taxe de séjour et sur le règlement de la taxe sur les résidences secondaires, lesquels doivent être adaptés en conséquence.

D'autre part, les Transports publics du Chablais (TPC) et Télé-Villars-Gryon-Diablerets (TVGD), suite à des modifications de leur politique tarifaire depuis la mise en place du Magic-Pass et de Mobilis, ont décidé de sortir du système Free Access, estimé trop compliqué et difficilement conciliable avec leur nouvelle politique. La carte Free Access a vécu sa dernière saison d'application avec échéance à fin octobre 2022.

Pour rappel, la commune d'Ormont-Dessus a adhéré à la carte Free Access en 2008 par la signature d'une convention de réciprocité avec les communes de Gryon et d'Ollon, communes par lesquelles le concept de cette carte a été initié en 2006. Cette carte estivale permettait aux hôtes des trois destinations de bénéficier de la gratuité pour certaines activités et pour utiliser les transports en commun. Actuellement, le concept de la carte Free Access fait partie intégrante des règlements de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires.

Afin d'offrir des prestations annuelles aux hôtes et aux habitants, la carte Free Access va être remplacée par la carte « **BIENVENUE** » pour les propriétaires de résidences secondaires et pour les touristes s'acquittant de la taxe de séjour. Les habitants et les pendulaires pourront acheter la carte « **FIDELITE** ». Ainsi, le retrait de la carte Free Access et l'introduction de la carte « BIENVENUE » imposent une adaptation des règlements communaux de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires. La carte « Bienvenue » a été introduite le 1<sup>er</sup> janvier 2023 dans les communes d'Ollon et de Gryon et pourra l'être dès le 1<sup>er</sup> juin 2023 pour la commune d'Ormont-Dessus.

### **3. Report du Préavis n°10/2022 : explications**

Suite à différentes consultations avec le service juridique du département des institutions du territoire et du sport, la Municipalité a décidé de ne pas présenter aux Conseillers Communaux le préavis n°10/2022 lors de la séance extraordinaire du 8 décembre 2022.

En effet, le projet initial de modification complet du règlement de la taxe sur les résidences secondaires, tant dans sa forme que dans son contenu, a amené les services cantonaux à examiner en profondeur l'ensemble des articles dudit règlement. Il a été ainsi relevé que deux articles auraient dû être modifiés dans leur intégralité, avec pour conséquence une péjoration pour les propriétaires de plusieurs biens (propriétaires domiciliés et les propriétaires qui ont une répartition intercommunale des impôts) lesquels auraient alors dû s'acquitter de la taxe sur les résidences secondaires. Seule la résidence principale, faisant office de domicile fiscal, aurait été exonérée. De ce fait, le propriétaire aurait dû s'acquitter de la taxe sur les résidences secondaires pour tous ses autres biens. Il convient de préciser que les règlements des communes d'Ollon et de Gryon n'ont pas été soumis au même examen cantonal, compte tenu que seuls quelques articles étaient à modifier. Ainsi, la Municipalité, laquelle ne souhaitait pas créer une taxe supplémentaire pour les propriétaires, a décidé, à l'instar des communes d'Ollon et de Gryon, de procéder à une modification partielle du règlement pour ne pas modifier les articles concernés.

Par conséquent, le règlement de la taxe sur les résidences secondaires est modifié partiellement, les dispositions d'application y relatives sont créés. Le règlement de la taxe de séjour est modifié intégralement tant dans sa forme que dans son contenu et les dispositions d'application y relatives sont créés.

### **4. Carte « BIENVENUE » – prestations et avantages**

La Municipalité, en accord avec les Municipalités de Gryon et d'Ollon, a décidé de proposer une nouvelle carte de séjour annuelle, appelée carte « BIENVENUE », elle permettra de bénéficier de prestations variables selon les saisons et les destinations. Cette carte proposera aussi bien des réductions que des gratuités.

## **Prestations incluses dans la carte BIENVENUE pour Ormont-Dessus**

### Prestations de juin à octobre 2023

Parc des sports : piscine, tennis, tir-à-l'arc, parcours aventure

Minigolf

Parc des Diables

Balade nature

Spéléologie

Musée des Ormonts

Horizon't'halle

Diablobus

Télécabine Diablerets Express : ½ tarif sur le tarif piéton (été et hiver)

Trains ASD- les Diablerets / sur le Buis

Les prestations énumérées pourront évoluer avec le temps, être complétées, modifiées ou annulées, dans le cadre des conventions avec les partenaires et également dans le cadre de l'accord de réciprocité entre les trois communes. D'autres prestations pourront être intégrées, ultérieurement, à la carte « BIENVENUE ».

En matière de transports, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2024, pour les détenteurs de la carte « BIENVENUE » et « FIDELITE » la télécabine « Diablerets Express » deviendra accessible en été et en hiver mais avec un rabais de 50%.

Le train ASD Les Diablerets-Sur-le-Buis sera gratuit toute l'année pour le détenteur de la carte « BIENVENUE ». Le Diablobus et le bus Les Diablerets-Villars deviendront payants pour les usagers sans carte et seront gratuits pour les détenteurs de la carte « BIENVENUE ».

Les personnes non assujetties au paiement de la taxe de séjour se verront offrir la possibilité d'acheter une carte annuelle appelée carte « FIDELITE ». Cette carte offrira des prestations identiques à la carte « BIENVENUE » à l'exception de la gratuité sur les transports horizontaux (trains et bus).

### La carte « FIDELITE » sera proposée aux tarifs suivants :

CHF 95.00 pour les adultes résidents domiciliés dans les trois communes (dès l'année des 16 ans)

CHF 65.00 pour les enfants de 6 à 15 ans (tarif identique pour les enfants résidents domiciliés et les enfants pendulaires).

CHF 195.00 pour les adultes pendulaires (qui ne sont pas domiciliés dans l'une des trois communes)

## **5. Adaptation du règlement de la taxe de séjour**

Le règlement communal sur la taxe de séjour n'ayant subi aucune modification depuis 2008 et au vue des nouveautés mentionnées ci-dessus, une adaptation des tarifs actuels de la taxe de séjour s'avère nécessaire.

Actuellement, le montant de la taxe de séjour varie de CHF 2.20 à CHF 3.10 selon la catégorie des établissements fréquentés.

La Municipalité propose de simplifier et d'harmoniser cette taxe de séjour avec un **tarif unique** pour les adultes et la création d'un tarif enfant de 6 à 15 ans. Pour rappel, actuellement les enfants s'acquittent du montant de la taxe de séjour adulte dès 10 ans.

Ainsi la Municipalité propose les tarifs suivants :

**CHF 3.80 par adulte et par nuit (dès l'année des 16 ans)**

**CHF 1.90 par enfant et par nuit (de 6 à 15 ans)**

Les montants de la taxe de séjour proposés ci-dessus sont identiques aux nouveaux tarifs de la taxe de séjour des communes de Gryon et d'Ollon.

Les montants de la taxe de séjour mentionnés ci-dessus ont été validés par le Conseil communal de Gryon lors de sa séance ordinaire du 10 octobre 2022 et par le Conseil communal d'Ollon lors de la séance ordinaire du 15 décembre 2022.

En se basant sur les nuitées annoncées de 2021 et 2022, le futur montant supplémentaire de taxe de séjour à percevoir pourrait fluctuer de CHF 60'000.00 à CHF 101'400.00. Cette estimation est calculée sur la base des nuitées adultes annoncées en 2021 et 2022, estimation qu'il s'agit de pondérer en fonction de l'introduction du tarif enfant.

Une adaptation de la taxe de séjour est également souhaitable s'agissant des locations de longues durées, soit pour des locations de plus de 31 jours. La taxe sera dès lors calculée au forfait, sur la base d'un taux de 2,45 ‰ de l'estimation fiscale de l'immeuble, de la même manière que pour les résidences secondaires. Le montant minimum de cette taxe forfaitaire sera de CHF 300.00, quelle que soit la durée du séjour. Lors d'une location dite à la saison, le montant de la taxe forfaitaire sera calculé au prorata temporis de l'occupation, mais sera au minimum de CHF 300.00

La modification de la taxe forfaitaire est également souhaitable pour les locations de longues durées au camping, dont le montant dépendra notamment du nombre de personnes et de la durée du séjour :

CHF 230.00 minimum pour une location de 31 jours à 6 mois

CHF 300.00 minimum pour une location à l'année

En se basant sur les chiffres 2021, le montant supplémentaire encaissé pour le camping sera au minimum de CHF 5'405.00.

## **6. Adaptation du règlement de la taxe sur les résidences secondaires**

Le montant de la taxe sur les résidences secondaires ne subira aucun changement. Le taux actuellement fixé à 2,45 ‰ de l'estimation fiscale de l'immeuble restera identique.

L'article 3 du règlement actuel, à savoir « la taxe comprend le séjour des propriétaires, de leur famille, de leurs hôtes et de leurs locataires » est modifié par « la taxe comprend le séjour des propriétaires, de leur famille et de leurs invités pour autant qu'ils séjournent simultanément dans le logement. ».

En d'autres termes, les locataires et les personnes séjournant sans le propriétaire devront désormais s'acquitter de la taxe de séjour par nuit et par personne.

Jusqu'à présent, les hôtes des propriétaires de résidences secondaires pouvaient, en présentant un formulaire « visiteur », bénéficier de la carte Free Access grâce à la taxe sur les résidences secondaires payée par le propriétaire.

En se basant sur les formulaires « visiteur » 2021, le montant supplémentaire de taxe de séjour qui pourrait être encaissé dès l'été 2023 peut être estimé à CHF 43'779.00.

En effet, en 2021, 1 659 hôtes, lors de leur séjour, ont bénéficié de la Free Access grâce à la facture résidence secondaire de leur logeur pour 11'521 nuits à CHF 3.80 soit un montant de CHF 43'779.-. Montant estimatif calculé uniquement sur des nuitées adultes (dès 10 ans) et à pondérer en raison de la nouvelle taxe enfant à CHF 1.90 dès 6 ans.

Le montant de taxe de séjour supplémentaire annuelle à percevoir pour l'année 2024, suite à l'entrée en vigueur du nouveau règlement, peut être estimé à CHF 60'000.00.

La carte « Bienvenue » sera remise uniquement au propriétaire de résidence secondaire, à son conjoint, à leurs enfants et leur conjoint respectif ainsi qu'à leurs petits-enfants jusqu'à leurs 18 ans.

## **7. Bases légales**

Le Conseil Communal est dès lors appelé à se prononcer sur la nouvelle teneur des deux règlements, d'une part sur les nouveaux tarifs de la taxe de séjour et les nouvelles conditions relatives aux locations des propriétaires de résidences secondaires et, d'autre part, sur des éléments de terminologie relatifs à la suppression des mentions de la carte Free Access.

Les règlements ainsi que les dispositions d'application sont annexés au présent préavis et ont été soumis préalablement au service juridique de la Direction des affaires communales et droits politiques de l'État de Vaud pour un examen préalable.

Nous précisons encore que la commission de la taxe sur les résidences secondaires et de la taxe de séjour sera maintenue selon son fonctionnement et dans sa composition actuelle. La coordination avec les communes d'Ollon et de Gryon se poursuivra par la réciprocité des prestations aux hôtes de chaque destination.

Les modifications des deux règlements communaux impliquent des changements pour les professionnels du tourisme (hôtellerie, para hôtellerie, agences immobilières), notamment pour des réservations déjà conclues avec les tarifs actuellement en vigueur. En conséquence, la Municipalité propose que ces modifications entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2023. Cette date d'entrée leur permettra de s'adapter et d'ajuster leurs tarifs et d'informer leurs hôtes des modifications des règlements communaux.

Dans le cadre du préavis municipal 10-2022, le délégué Municipal avait rencontré la Commission de la taxe de séjour et de la taxe sur les résidences secondaires dont les membres avaient adhéré aux propositions municipales exposées dans le présent préavis.

## 8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers à prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSUS

- Vu** Le préavis municipal n° 01-2023, relatif à la modification du Règlement communal de la taxe de séjour et à la modification du Règlement communal sur la perception d'une taxe sur les résidences secondaires ;
- Où** les rapports des commissions chargées de l'étudier ;
- Considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour de cette séance.

### DÉCIDE

1. D'approuver le préavis municipal n° 1-2023 relatifs à la modification du Règlement communal de la taxe de séjour et à la modification du Règlement communal sur la perception d'une taxe sur les résidences secondaires.
2. D'approuver les dispositions d'application du règlement communal relatif à la perception d'une taxe de séjour et les dispositions d'application du règlement sur la taxe sur les résidences secondaires.
3. De fixer l'entrée en vigueur de ces règlements et dispositions dès le 1<sup>er</sup> juin 2023.
4. De charger la Municipalité de les soumettre à l'approbation de la Cheffe du département des institutions du territoire et du sport.

Adopté par le Municipalité dans sa séance du 28 février 2023.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Ch. Reber



La Secrétaire municipale :

J. Markotic

Délégué de la Municipalité : Monsieur Lucien Morerod, municipal

Annexes :

Règlement relatif à la perception de la taxe de séjour et dispositions d'application

Règlement relatif à la perception d'une taxe sur les résidences secondaires et dispositions d'application