

Règlement des quotas et du contingentement (RQC)

VADEMECUM

Août 2009



CRANS MONTANA 

ASSOCIATION DES COMMUNES



Table des matières

1. Introduction	Page 4
2. Périmètre	Page 5
3. Définitions: Résidences principales (RP) – Résidences secondaires (RS)	Page 6
4. Définitions: Quotas – Taxes de remplacement – Contingentement – Location touristique	Page 7
5. Calcul des quotas et de la taxe de remplacement	Page 8
6. Construire – Acheter	Page 9
7. Rénover – Transformer	Page 9
8. Vendre	Page 10
9. Occuper librement un logement inscrit en résidence principale	Page 10
10. Taxe de remplacement	Page 11
11. Mettre mon logement en location	Page 11
12. Particularités	Page 13
13. Les bonnes questions	Page 14
14. Contacts	Page 15
15. Documentation de référence	Page 15

1. Introduction

Le **Règlement des quotas et du contingentement (RQC)** est un avenant au Règlement intercommunal des constructions (RIC) et au Règlement des constructions et des zones de la commune de Mollens (RCCZ). Il a été accepté par les citoyens des six communes de Crans-Montana, en date du 11 mars 2007.

Il concerne la construction ou l'agrandissement de tout bâtiment destiné à l'habitation, au commerce et/ou à l'artisanat ainsi que la transformation de bâtiment avec modification des surfaces habitables.

Les objectifs de ce règlement sont de modérer la construction de résidences secondaires, de favoriser la réalisation de résidences principales, de locaux artisanaux, commerciaux et hôteliers ainsi que de développer le nombre de lits touristiques.

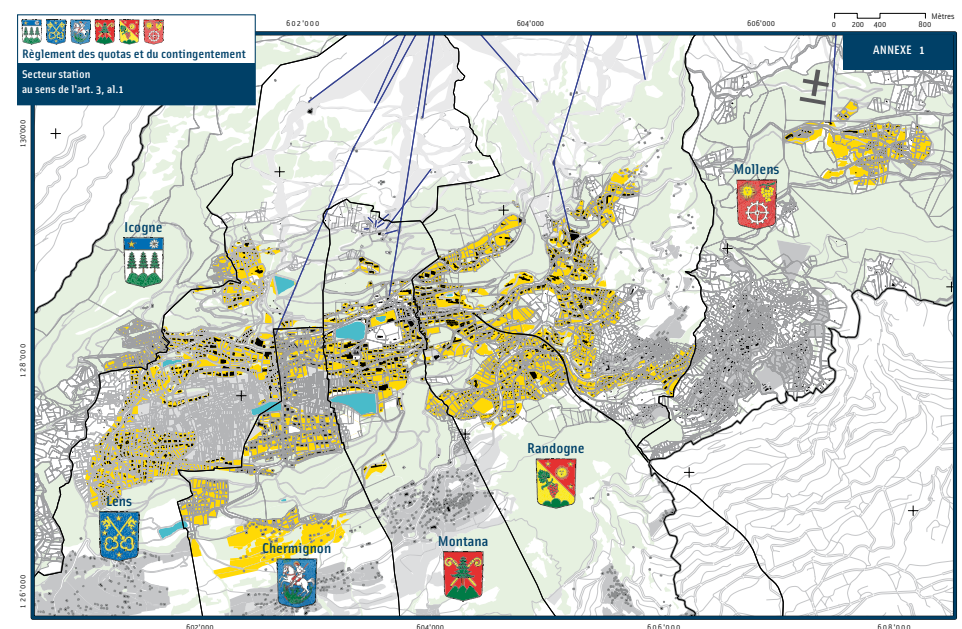
Pour atteindre ces objectifs, le RQC a instauré des quotas de résidences principales et un contingentement annuel de résidences secondaires, pour toute nouvelle construction ou transformation située dans le périmètre touristique de Crans-Montana et Aminona.

N.B. Le présent vademecum est un guide destiné à informer toute personne intéressée sur les caractéristiques principales du règlement des quotas et du contingentement (RQC) et sur les choix disponibles en tant que (futur) propriétaire d'un logement soumis au RQC. Les informations ne sont pas exhaustives. Seuls le règlement RQC et le règlement d'application des appartements de location font foi.



2. Périmètre

Le **Règlement des quotas et du contingentement (RQC)** s'applique à toute nouvelle construction ou transformation sise dans le périmètre touristique de Crans-Montana-Aminona (selon emplacements marqués en jaune sur la carte ci-après), et pour laquelle une demande d'autorisation de bâtir a été déposée à partir du 16.12.2005.



3. Définitions: Résidences principales (RP) – Résidences secondaires (RS)

Toute nouvelle construction ou transformation, dont la demande d'autorisation de construire a été déposée à partir du 16 décembre 2005, fait l'objet d'une qualification en résidence principale ou en résidence secondaire instituée par le RQC, selon les principes ci-après:

Une résidence principale (RP) au sens du RQC est un logement qui ne peut être occupé que par un propriétaire ou un locataire ayant son domicile sur la commune de situation du logement.

Cette qualification doit être inscrite au Registre foncier, en faveur de la commune.

Doivent également être inscrits au Registre foncier comme résidence principale au sens du RQC:

- les locaux commerciaux ou artisanaux,
- les surfaces hôtelières dont l'exploitation est garantie,
- les appartements de location, à savoir, les logements mis en location touristique de courte durée exclusivement auprès d'une société de location reconnue.

Une résidence secondaire (RS) au sens du RQC est un logement pour lequel une part de contingent annuel a été attribuée en complément à l'autorisation de construire. Ce logement peut être occupé sans aucune restriction au niveau du RQC.

Les logements existants ou ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire déposée avant le 16.12.2005 ne sont pas soumis au RQC.



4. Définitions: Quotas – Taxes de remplacement – Contingentement – Location touristique

Quotas: Répartition en % de la surface habitable de logement, qualifiée en résidence principale et en résidence secondaire. Le RQC prévoit une part minimale obligatoire de surface qualifiée en résidence principale (quota de résidence principale).

Taxe de remplacement: Contribution financière permettant de remplacer une partie du quota de résidence principale par des surfaces qualifiées en résidence secondaire.

Contingentement: Limite maximale (en nombre de m2 par année) des surfaces de nouvelles constructions de logements qualifiées en résidences secondaires. Chaque commune dispose d'un contingent spécifique. Chaque logement qualifié en résidence secondaire nécessite l'attribution d'une part du contingent disponible, proportionnellement à sa surface habitable.

Location touristique de courte durée: Location par l'intermédiaire d'une agence reconnue, pour de l'hébergement de vacances, à l'exclusion de la location à la saison. La location directe et à des membres de la famille est exclue.



5. Calcul des quotas et de la taxe de remplacement

Toute construction à logement individuel est qualifiée, dans son intégralité, comme résidence principale. Elle peut être qualifiée en résidence secondaire moyennant le paiement d'une taxe de remplacement de 15% du coût de construction, terrain et aménagements compris et l'attribution d'une part du contingent disponible, proportionnellement à sa surface brute de plancher utile (SBPU).

Pour une construction à plusieurs logements, le quota de résidence principale est de 70% de la SBPU. Le 30% restant est qualifié en résidence secondaire et nécessite l'attribution d'un contingent.

Une partie du quota de résidence principale de ces immeubles peut être qualifiée en résidence secondaire, moyennant le paiement d'une taxe de remplacement de 20% du coût de construction de la SBPU concernée (y compris la part correspondante de terrain et des aménagements) et l'attribution d'une part du contingent disponible, proportionnellement à la surface habitable (SBPU) concernée.

Cette partie variable s'élève au maximum à 40% de la SBPU (70% de RS au total - 30% de RP obligatoire).

N.B. Pour des constructions situées dans les rues commerçantes, elle est plafonnée à 14% de la surface au maximum (44% de RS au total - 56% de RP obligatoire). Par contre, dans ces rues, les constructions sont dispensées du contingentement.

L'emplacement des rues commerçantes peut être consulté auprès de chaque commune.

Les principes de base du RQC:

	 Logement individuel	 Logements multiples
1. Quota de base de résidences principales inscrites (RP) :	100%	70%
2. Quota de résidences secondaires libres (RS) :	0%	30% Contingent attribué en fonction de la limite annuelle de surfaces de RS
3. Quota de résidences principales (RP) pouvant être remplacées par des résidences secondaires (RS) :	100%	40%
Conditions cumulatives :		
> Contre paiement d'une taxe de remplacement :	Taxe de 15% sur le coût de construction, incluant le terrain et les aménagements extérieurs	Taxe de 20% sur le prorata du coût de construction du logement, incluant la part de terrain et des aménagements extérieurs
> Nécessite un contingent disponible :	Contingent attribué en fonction de la limite annuelle de surfaces de RS	Contingent attribué en fonction de la limite annuelle de surfaces de RS



6. Construire – Acheter

Je désire construire ou acheter une résidence principale (RP) soumise au RQC:

- > Je dois avoir mon domicile sur la commune de situation de mon futur logement.
- > Mon logement doit être inscrit au Registre foncier comme RP, avec restriction d'aliéner et de changement d'affectation en faveur de la commune.

Je désire construire une résidence secondaire (RS) individuelle:

- > Je dois m'assurer que le contingent nécessaire est encore disponible auprès de la commune de situation de l'immeuble.
- > Je dois payer la taxe de remplacement de 15%, calculée sur le coût de construction incluant le coût du terrain et des aménagements (voir également ch.10 «Taxe de remplacement»).

Je désire acheter un appartement en résidence secondaire (RS) ou une résidence secondaire individuelle soumise au RQC:

- > Je dois me renseigner auprès du vendeur ou de la commune de situation si ce logement a été soumis à la taxe de remplacement. Dans ce cas, plusieurs options sont à ma disposition (voir ch. 10 «Taxe de remplacement»).



7. Rénover – Transformer

Je désire rénover - transformer ma résidence individuelle ou mon appartement, sis dans le périmètre du RQC:

- > Je dois me renseigner auprès de la commune pour vérifier les implications du RQC.



8. Vendre

Je désire vendre ma résidence principale (RP), soumise au RQC:

>Je dois informer l'acheteur que le logement est inscrit comme RP.

N.B. Il est recommandé de prendre contact avec la commune de situation du logement pour toute clarification utile pour l'acheteur.

Je désire vendre ma résidence secondaire (RS), soumise au RQC:

>Je peux vendre cet objet sans aucune restriction au sens du RQC.



9. Occuper librement un logement inscrit en résidence principale

Je désire que mon logement qualifié en résidence principale (RP) puisse être occupé librement, sans être domicilié sur la commune (passage de RP à RS):

>Avant de planifier ce changement d'affectation, je dois demander à la commune l'autorisation de pouvoir radier l'inscription de mon logement au Registre foncier comme RP.

•Cela sera possible au plus tôt 10 ans après la date de l'inscription au Registre foncier comme résidence principale.

•Une part de contingent, proportionnelle à la surface brute de plancher utile du logement(SBPU)devra être disponible auprès de la commune de situation du logement. Elle sera libérée par cette dernière, après paiement de la taxe de remplacement y relative.

>Une fois ces formalités remplies, mon logement sera considéré comme une RS au sens du RQC.



10. Taxe de remplacement

Je paie la totalité de la taxe exigée et je peux disposer librement de mon logement.

Encaissement de la taxe:

La taxe de remplacement pour les résidences secondaires (RS) qui y sont assujetties est encaissée par la commune de situation de mon logement.

Rétrocession de la taxe:

>Je peux obtenir une rétrocession partielle de la taxe payée si je demande l'inscription au registre foncier de mon logement (RS) en résidence principale (RP).

•L'inscription doit avoir lieu dans les 10 ans à partir de la date de paiement de la taxe. Le remboursement est dégressif de 10% par année dès cette date.

•Je dois dès lors occuper le logement en étant domicilié sur la commune ou le mettre en location (voir ch. 11 «Mettre mon logement en location»).



11. Mettre mon logement en location

Si mon logement est qualifié en résidence principale (RP):

>Je peux le louer à une personne désirant prendre son domicile sur la commune de situation, pour y habiter à l'année,

ou

>Je peux le mettre en location touristique de courte durée, ce qui implique que je ne peux l'occuper ni en qualité de propriétaire, ni de locataire durant ce laps de temps.

Si mon logement est qualifié en résidence secondaire (RS), je peux le mettre librement en location.

Dans le cas où j'ai payé la taxe de remplacement et que je désire obtenir un subventionnement contre la mise en location de mon logement, je peux choisir l'une des deux options suivantes:

1/ Contrat d'engagement de mise en location touristique.

•Je m'engage à mettre mon appartement ou mon chalet en location touristique durant au moins 10 années consécutives par l'intermédiaire d'une agence de location reconnue, et je justifie la location de mon logement pendant au moins 10 semaines par année.

Une fois le contrat d'engagement annoté au Registre foncier, la commune me versera une subvention unique à hauteur de 50% de la taxe de remplacement payée.

Ce montant m'est acquis pour autant que je remette chaque année spontanément les justificatifs de location à la commune de situation de mon logement. A défaut, je dois rétrocéder la subvention reçue, à raison de 10% par année de location non accomplie.

2/ Mise en location touristique annuelle.

•Je mets mon appartement ou mon chalet en location touristique annuelle par l'intermédiaire d'une agence de location reconnue et je justifie la location de mon logement pendant au moins 10 semaines dans l'année.

Dans ce cas, je reçois une subvention annuelle à hauteur de 5% de la taxe de remplacement payée.

Cette subvention peut m'être versée tout au plus pendant 10 années consécutives (représentant un cumul de 50% au maximum de la taxe de remplacement payée), pour autant que je remette spontanément chaque année les justificatifs de location à la commune de situation de mon logement. A défaut, je perds mon droit à la subvention annuelle et ce droit ne peut pas être reporté sur une nouvelle année.



12. Particularités

J'ai acheté une résidence principale (RP) en prenant mon domicile sur la commune. Je vais devoir changer de domicile pour une durée indéterminée.

>Je me renseigne auprès de la commune de situation de mon logement.

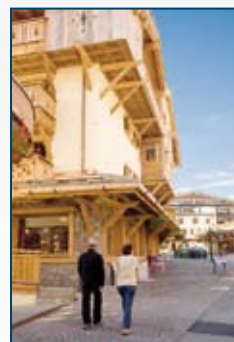
Je suis propriétaire ou j'ai hérité de mes parents d'une parcelle acquise depuis plus de 35 ans, située dans le périmètre touristique de Crans-Montana. Je veux construire une résidence secondaire (RS) pour moi-même ou pour mes enfants.

>La construction n'est pas soumise au RQC tant que cette propriété reste en ligne directe en main de ma famille. Toutefois, cette particularité doit faire l'objet d'une mention de restriction d'aliéner au Registre foncier en faveur de la commune.

>Si je veux vendre ultérieurement cette propriété, je dois me renseigner auprès de la commune de situation de l'immeuble.

Je suis héritier en ligne directe d'une résidence principale (RP) soumise au RQC.

>Je peux utiliser le logement sans être obligé d'avoir mon domicile sur la commune.



13. Les bonnes questions

Acheter - Vendre un logement

1. Le logement est-il soumis au RQC?
2. Est-il inscrit au Registre foncier comme résidence principale?
3. Une taxe de remplacement est-elle perçue? Est-elle intégrée dans le prix de vente?

Construire un nouveau logement individuel

1. Comment le logement sera-t-il occupé (en résidence principale (RP) ou résidence secondaire (RS))?
2. Si je ne fais pas inscrire le logement comme RP, combien de m2 de contingent annuel seront-ils nécessaires?
3. Quand serai-je prêt à déposer un dossier de demande de construire conforme et complet?
4. Le contingent nécessaire sera-t-il disponible?

Construire un immeuble de plusieurs logements

1. Combien de logements seront occupés en résidences principales (RP) et secondaires (RS)?
2. Est-ce que le quota minimum de RP est respecté?
3. Est-ce que les éléments permettant le calcul de la taxe de remplacement sont disponibles?
4. Quand serai-je prêt à déposer un dossier de demande de construire conforme et complet?
5. Le contingent nécessaire sera-t-il disponible?

Rénover - Transformer

1. Y a-t-il augmentation de la surface de logement ou modification significative du logement existant?
2. Y a-t-il un nouveau logement?
3. Y a-t-il démolition complète ou partielle avant transformation?

14. Contacts

Pour répondre à toute question et obtenir plus d'informations, il est conseillé de contacter le service technique de la commune de situation du logement.

Icogne	: www.icogne.ch	tél. +41(0)27 483 23 81
Lens	: www.lens.ch	tél. +41(0)27 484 25 00
Chermignon	: www.chermignon.ch	tél. +41(0)27 484 20 10
Montana	: www.montana.ch	tél. +41(0)27 486 80 00
Randogne	: www.randogne.ch	tél. +41(0)27 485 90 90
Mollens	: www.mollens.ch	tél. +41(0)27 481 11 21

15. Documentation de référence

La documentation de référence ci-après peut être consultée sur le site internet de chaque commune et de l'ACCM:

- > Règlement intercommunal des quotas et du contingentement (RQC) du 19 décembre 2007
- > Règlement d'application des appartements de location
- > Carte du périmètre d'application du RQC
- > Emplacement des rues commerçantes
- > Formulaires





Association des Communes de Crans-Montana (ACCM)

Route de la Moubra 66 / 3963 Crans-Montana / Suisse

T +41(0)27 486 87 88 F +41(0)27 486 87 89

info.accm@cransmontana.ch

www.cransmontana.ch



CRANS MONTANA 

ASSOCIATION DES COMMUNES