

ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE

DE LOGEMENTS

AUTORISES DU 1^{er} JANVIER 2013 AU 31 DECEMBRE 2021
AVEC UNE AFFECTATION EN RESIDENCE PRINCIPALE

SUR LES VILLAGES DE LA COMMUNE DE VAL DE BAGNES
(HORS VERBIER)

Rapport établi sur mandat de la **commune de Val de Bagnes**

24 juin 2022

Edition et responsabilité :

Commune de Val de Bagnes

Réalisation :

arcapin, planification en région de montagne (Thomas Ammann, aménagiste FUS/SIA), 1950 Sion, en étroite collaboration avec le Service des constructions et l'Office de la population et des affaires sociales (Contrôle des habitants) de la commune de Val de Bagnes.

Table des matières

1.	INTRODUCTION	1
1.1.	Contexte	3
1.2.	But	3
1.3.	Périmètre d'étude	4
1.4.	Marché des résidences principales dans les villages hors Verbier – Questions-clés	5
1.5.	Structure du rapport	5
1.6.	Type de logements	5
1.7.	Remarques générales.....	6
2.	REPONSES AUX QUESTIONS	7
2.1.	Question No 1.....	9
2.2.	Question No 2.....	11
2.3.	Question No 3.....	14
2.4.	Question No 4.....	17
3.	ANALYSE DU MARCHÉ - CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS	19
3.1.	Situation du marché pour les logements sur les villages de la commune de Val de Bagnes hors Verbier	21
3.2.	Examen de l'équilibre offre et demande pour les résidences principales du nouveau droit	23
3.3.	Recommandations pour le traitement des futures demandes d'autorisation de construire	24

Liste des figures

Figure 1 : Secteurs d'habitation de la commune de Val de Bagnes.....	4
Figure 2 : Logements réalisés depuis le 1 ^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale - par type de logement.....	12
Figure 3 : Logements réalisés depuis le 1 ^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale - par catégorie de nombre de pièces.	12
Figure 4: Logements autorisés depuis le 1 ^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, non réalisés ou en cours – par catégorie de nombre de chambres.....	15
Figure 5 : Logements autorisés depuis le 1 ^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, non réalisés ou en cours – par catégorie de nombre de chambres et avancement du chantier.	15

Liste des tableaux

Tableau 1 : Evolution de la population permanente dans les différents secteurs d'habitation des villages de la commune de Val de Bagnes et des permis L sur l'ensemble de la commune (villages et station).....	9
Tableau 2 : Synthèse des logements réalisés.	21
Tableau 3 : Synthèse des logements en cours de chantier.	22
Tableau 4 : Synthèse des logements non mis en chantier.	22
Tableau 5 : Règles pour le traitement des demandes d'autorisation de construire pour les résidences principales dans les villages de la commune de Val de Bagnes.	25

1. INTRODUCTION

1.1. Contexte

L'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires le 12 mars 2012 et la loi (LRS) et l'ordonnance (ORS) y relatives ont eu un impact important sur l'évolution du marché des logements dans les communes dont le taux de résidences secondaires dépasse 20%. Ces communes doivent, en effet, examiner le marché des résidences principales sur leur territoire, en mettant en évidence l'offre et la demande pour ce type de logements, avant d'autoriser de nouvelles résidences principales non occupées par le requérant.

L'obligation, pour les communes avec un taux de plus de 20% de résidences secondaires, d'examiner leur marché des résidences principales se base sur une décision du Tribunal Fédéral (TF) qui, dans son arrêt 1_16/2016 du 24 octobre 2016, a constaté que :

*« ... Le Conseil d'Etat et le Tribunal cantonal ne pouvaient, dans ces circonstances, s'abstenir de compléter l'instruction en obligeant la commune à s'assurer – ou tout au moins à rendre vraisemblable – qu'il existe **une demande correspondante pour des résidences principales (notamment) de haut standing que l'offre actuelle ne suffirait pas à satisfaire**. Ainsi, les instances précédentes devront notamment déterminer le taux de vacances pour ce type de résidence sur le marché de la vente immobilière et sur celui de la location. Elles devront aussi donner des indications quant à une éventuelle augmentation de la population résidente dans le secteur concerné. ».*

La présente analyse de l'offre et de la demande pour les logements avec affectation en résidence principale conformes au nouveau droit examine l'ensemble des autorisations de construire octroyées par la commune de Val de Bagnes (respectivement des anciennes communes de Bagnes et de Vollèges) sur le périmètre des villages hors Verbier à partir du 1^{er} janvier 2013.

Ce **rapport sur le marché des résidences principales** répond ainsi à l'exigence du TF et constitue, en ce sens, un élément de base à prendre en considération dans le cadre du traitement de futures demandes d'autorisations de construire pour des résidences principales sur le secteur des villages de la commune de Val de Bagnes.

1.2. But

Par la présente étude sur le marché des résidences principales, la commune de Val de Bagnes souhaite :

- observer l'évolution du marché des résidences principales et vérifier l'occupation des résidences principales autorisées ;
- identifier, selon les secteurs de la commune, les besoins actuels et prévisibles en résidences principales ;
- traiter les demandes d'autorisation de construire pour les résidences principales en assurant un équilibre entre la demande et l'offre dans les différents secteurs d'habitat permanent de la commune ;
- éviter le blocage d'autorisation de résidences principales à cause d'une suroffre en résidences principales réalisées mais non occupées ;

- mettre en place, sur la base des résultats de la présente analyse, les règles pour l'octroi des autorisations de construire des résidences principales selon les besoins réels dans les différents secteurs du territoire habités à l'année.

1.3. Périmètre d'étude

Le présent rapport examine exclusivement le marché des résidences principales du nouveau droit pour le secteur des villages hors Verbier

La distinction entre la station de Verbier et les villages de la commune se justifie à cause de deux marchés immobiliers à comportements distincts. En effet, aussi bien du point de vue de l'offre (chalets et logements de luxe à Verbier, villas et logements ordinaires dans les villages) qu'en ce qui concerne la demande (personnes souhaitant se domicilier à Verbier pour d'autres raisons que personnes souhaitant s'établir dans les villages), les marchés immobiliers de la station et des villages ne sont pas comparables.

En ce sens, le Tribunal fédéral a admis que **sur un territoire communal, différents secteurs** peuvent être distingués selon leurs caractéristiques spécifiques pour l'examen de l'offre et de la demande en résidences principales (p. ex. : Arrêt 1C_78/2018, consid. 2.4, du 7 janvier 2019).

Ainsi, le **périmètre des villages de la commune de Val de Bagnes** hors Verbier admis pour le présent rapport d'examen du marché immobilier englobe les périmètres n° 2, 3, 4 sur la carte ci-dessous.

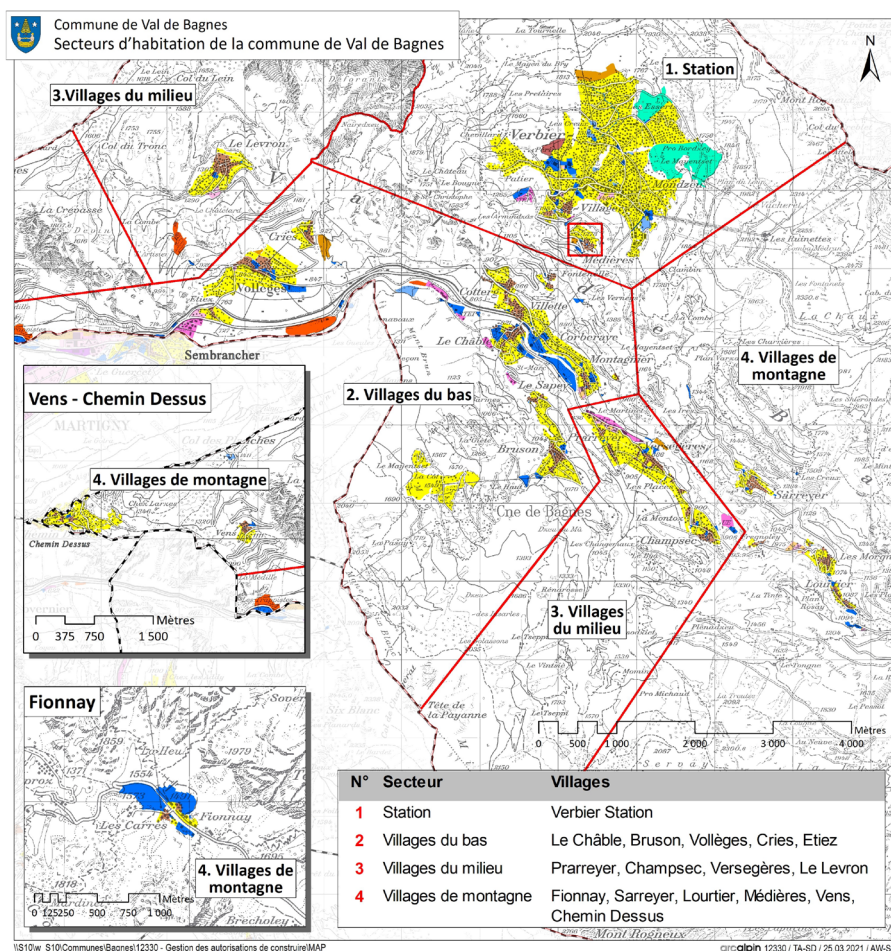


Figure 1 : Secteurs d'habitation de la commune de Val de Bagnes.

1.4. Marché des résidences principales dans les villages hors Verbier – Questions-clés

Avec l'objectif d'examiner, comme exigé par le TF, la **situation du marché pour les résidences principales** ainsi que l'évolution de la population résidente et la situation du taux des résidences secondaires sur **les villages de la commune de Val de Bagnes**, la présente étude répond aux questions listées ci-dessous :

1. Evolution de la **population résidente** depuis le 1^{er} janvier 2013 dans les villages de la commune de Val de de Bagnes.
2. Nombre de **logements réalisés** et leur **occupation réelle** dans les villages de la commune de Val de Bagnes depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, avec indication du nombre de pièces des logements.
3. Nombre de **logements au bénéfice d'un permis de bâtir** en force avec affectation en résidence principale dans les villages de la commune de Val de Bagnes (logements dont la construction n'a pas commencé ou est en cours, avec catégorisation par nombre de pièces).
4. Proportion de **logements occupés en résidence principale** par rapport à ceux utilisés comme résidences secondaires dans les villages de la commune de Val de Bagnes.

1.5. Structure du rapport

Dans un premier temps, le présent rapport reprend les **questions-clés** puis énonce certains **éléments de base de l'analyse** (chap. 1). Il traite ensuite chaque question, en présentant la méthode d'évaluation et en énonçant quelques remarques et observations ressortant de l'examen du marché (chap. 2). Puis, le document **conclut sur la situation du marché** immobilier pour les types de logements examinés sur les villages de la commune de Val de Bagnes (chap. 3.1). Finalement, le **risque d'abus et d'évolution indésirable** pour les autorisations de construire octroyées dans les villages de la commune de Val de Bagnes est évalué (chap. 3.2) et des **recommandations** pour la réglementation des autorisations de construire sont formulées (chap. 3.3).

1.6. Type de logements

Les logements autorisés avec une affectation en résidence principale concernent des logements individuels (logements neufs et bâtiments rendus habitables) et des logements dans des immeubles à plusieurs logements (logements collectifs).

Les définitions suivantes sont utilisées dans la présente étude :

- Habitat individuel : 1 à 2 logements par bâtiment ;
- Habitat collectif : 3 ou plus de logements par bâtiment.

1.7. Remarques générales

La commune de Val de Bagnes a pris acte que, pour répondre aux exigences du Tribunal fédéral relatives à l'analyse du marché des résidences principales, sont pris en considération **les logements autorisés à partir du 1^{er} janvier 2013** selon la nouvelle loi sur les résidences secondaires, donc soumis à une utilisation obligatoire comme résidence principale.

La distinction entre des **logements de l'ancien droit** autorisés avant le 1^{er} janvier 2013 et les **logements du nouveau droit**, autorisés à partir du 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, est certainement judicieuse. En effet, comme le TF l'a confirmé, les logements du nouveau droit ont un niveau de prix de 20 à 30% inférieur aux logements comparables de l'ancien droit. Cette différence de prix s'explique aisément par le fait que les logements réalisés selon l'ancien droit sont libres d'utilisation, tandis que les logements du nouveau droit sont utilisables exclusivement comme résidences principales. La présence sur le marché de logements réalisés selon l'ancien droit ne signifie donc pas qu'il est possible de trouver un logement à prix convenable pour l'acquisition ou pour la location par une personne domiciliée sur la commune.

La **période** considérée pour la présente analyse du marché pour les résidences principales s'étend du **1^{er} janvier 2013 à fin décembre 2021** (9 ans).

En général, le terme '**logements autorisés**' englobe les logements avec autorisation de construire en force et les logements avec autorisation de construire non en force. La distinction des autorisations en force et non en force est décrite dans le chapitre 2.3 (statistiques des logements non mis en chantier) et le chapitre 3.1.3 (examen des effets des recours).

Le terme '**logements réalisés**' englobe les logements dont le chantier est terminé et qui bénéficient en règle générale d'un permis d'habiter. Les '**logements non réalisés**' englobent ceux dont le chantier est en cours et ceux dont le chantier n'a pas commencé. Le nombre de logements actuellement en chantier est indiqué dans ce qui suit.

La présente analyse du marché a été réalisée par le **bureau arcalpin**, en étroite collaboration avec le **Service des constructions et l'Office de la population et des affaires sociales** (Contrôle des habitants) **de la commune de Val de Bagnes**, qui ont fourni les données de base concernant les constructions autorisées, réalisées, en cours de chantier, etc., et leur occupation actuelle et prévisible.

2. REPONSES AUX QUESTIONS

2.1. Question No 1

- Evolution de la **population résidente** depuis le 1^{er} janvier 2013 dans les villages de la commune de Val de de Bagnes.

2.1.1. REPONSE A LA QUESTION

La population résidant sur le périmètre des villages de la commune de Val de Bagnes hors Verbier a **augmenté de 12.6% ou de 804 habitants** (de 6'385 à 7'189 habitants), du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2021, correspondant à une augmentation annuelle de 1.4%, et à une augmentation de 21.0% sur 15 ans.

Pour la même période, sur l'ensemble de la commune (villages et station), le nombre de **personnes disposant d'un permis L** (saisonniers) a progressé de 997 durant l'hiver 2012 (31 déc.) à 1'356 durant l'hiver 2021 (31 déc.), correspondant à une augmentation d'environ 359 personnes actives, soit à une augmentation de 36.0%. En été les permis L sont légèrement moins nombreux.

Selon l'art. 2.3, let. f et g LRS¹, les logements occupés par les saisonniers doivent être considérés comme des résidences principales.

Tableau 1 : Evolution de la population permanente dans les différents secteurs d'habitation des villages de la commune de Val de Bagnes et des permis L sur l'ensemble de la commune (villages et station).

Localité / villages	Evolution population [2013/2021/%]	Evolution Permis L [2013/2021/%]	Commentaire
Village du bas (Le Châble, Bruson, Vollèges, Cries, Etiez)	3'774 à 4'353 +15.3%	997 à 1'356 + 36.0%	- Les villages du bas et les villages du milieu sont très attractifs comme lieu d'habitat pour de nouveaux résidents à l'année.
Villages du milieu (Prarreyer, Champsec, Versegères, Le Levron)	1'472 à 1'693 +15.0%		- La forte demande en résidences principales dans ces villages sera gérée convenablement par le PAZ en révision.
Villages de montagne (Fionnay, Sarreyer, Lourtier, Médières, Vens, Chemin Dessus)	1'139 à 1'143 +0.4%		- Dans les villages de montagne, la demande en résidences principales reste plus faible. - Le PAZ en révision règlera les capacités d'accueil pour les logements dans ces villages.

¹ f. être utilisé par une entreprise pour l'hébergement de personnel pendant de courtes périodes ;
g. être utilisé comme logement de service pour des personnes qui travaillent notamment dans des établissements hôteliers, des hôpitaux et des foyers.

2.1.2. REMARQUES SUR LA METHODE D'EVALUATION

Le contrôle des habitants de la commune de Val de Bagnes a fourni les chiffres concernant l'évolution de la population résidant sur les villages de la commune, en appliquant les hypothèses suivantes :

- Les permis L n'ont pas été pris en compte directement pour évaluer la demande en nouvelles résidences principales. En effet, bien que le nombre de permis L ait augmenté ces dernières années, peu de nouveaux logements ont été réalisés avec l'objectif d'être occupés exclusivement par les saisonniers.
- Les habitants en domicile administratif (les personnes qui sont établies sur la commune, mais par exemple vivent dans un home) ont été pris en compte.

2.1.3. COMMENTAIRES

Dans le cadre de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), le Service du développement territorial cantonal admet, en se basant sur les prévisions démographiques fédérales et cantonales, une **évolution de la population résidente** et des postes de travail situés en zones d'habitation de **18% sur les prochains 15 ans** pour la commune de Val de Bagnes (cf. fiche C1 du Plan Directeur cantonal, etc.).

Les statistiques sur l'évolution des habitants dans les villages de la commune Val de Bagnes confirment ces prévisions démographiques réalisés par l'administration cantonale.

2.2. Question No 2

- Nombre de **logements réalisés** et leur **occupation réelle** dans les villages de la commune de Val de Bagnes depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, avec indication du nombre de pièces des logements.

2.2.1. REPONSE A LA QUESTION

Nombre de logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013

avec une affectation en résidence principale : 416
(46 par an)

<i>Villages du bas :</i>	289
<i>Villages du milieu :</i>	88
<i>Villages de montagne :</i>	39

dont :

- habitat individuel 299
(occupé par le requérant : 212 / promotion : 53 / location : 34) (33 par an)

<i>Villages du bas :</i>	177
<i>Villages du milieu :</i>	83
<i>Villages de montagne :</i>	39

- habitat collectif 117
(occupé par le requérant : 3 / promotion : 99 / location : 15) (13 par an)

<i>Villages du bas :</i>	112
<i>Villages du milieu :</i>	5
<i>Villages de montagne :</i>	0

Nombre moyen de pièces par logement : 4,1

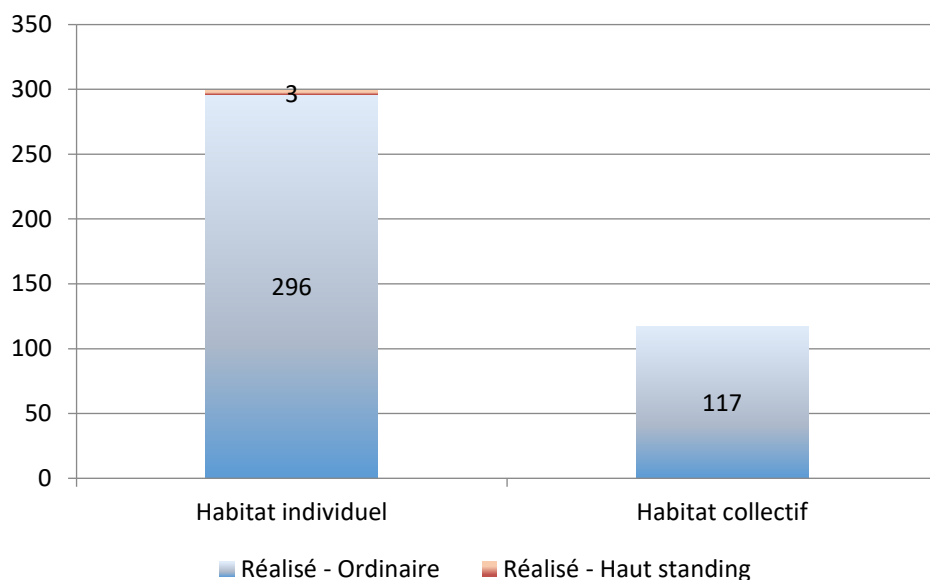


Figure 2 : Logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale - par type de logement.

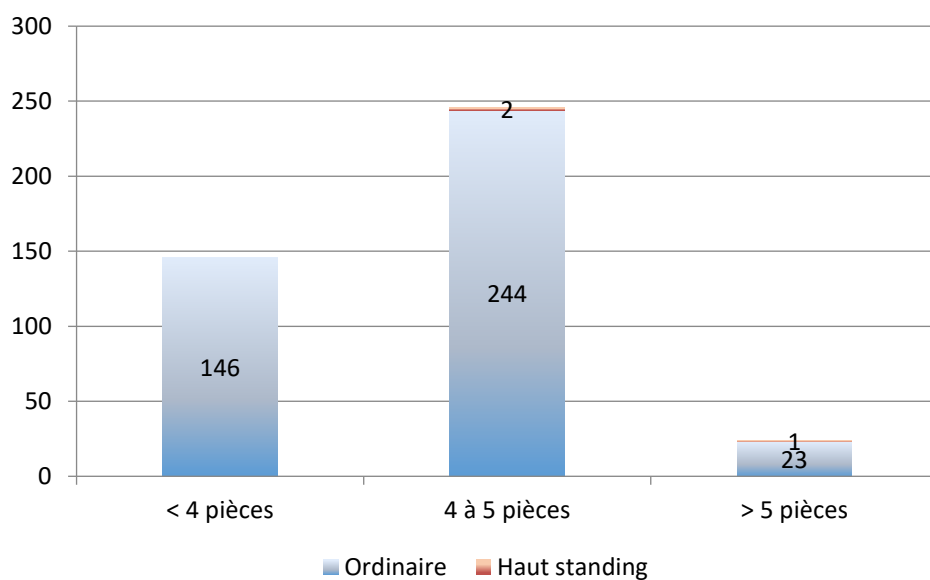


Figure 3 : Logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale - par catégorie de nombre de pièces.

2.2.2. REMARQUES SUR LA METHODE D'EVALUATION

- Les inventaires des logements réalisés se basent sur les registres des autorisations octroyées par la commune ainsi que sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL).

2.2.3. OCCUPATION DES LOGEMENTS REALISES

Sur les 416 logements autorisés et réalisés en application du nouveau droit, à partir du 1^{er} janvier 2013 (résidences principales), 388 sont actuellement (état 12.2021) occupés par des personnes domiciliées sur la commune et 28 ne sont pas occupés.

Ces logements non occupés concernent :

Habitat individuel : 20 logements

- 1 logement pas encore occupé par le requérant ;
- 15 logements destinés à la location : ces 15 logements sont en majorité constitués soit d'un studio ou d'un petit appartement situé dans une maison individuelle composée d'un logement principal et d'un appartement ou studio destiné à la location. Le logement principal est généralement occupé ;
- 4 logements destinés à la vente.

Habitat collectif : 8 logements

- 3 logements destinés à la location ;
- 5 logements destinés à la vente.

2.3. Question No 3

- Nombre de **logements au bénéfice d'un permis de bâtir en force** avec affectation en résidence principale dans les villages de la commune de Val de Bagnes (logements dont la construction n'a pas commencé ou est en cours, avec catégorisation par nombre de pièces).

2.3.1. REPONSE A LA QUESTION

Nombre de logements autorisés à partir du 1^{er} janvier 2013,

non réalisés ou en chantier, avec une affectation en résidence principale : 104

dont :

- habitat individuel 76

(chantier en cours : 44 / chantier non débuté : 32)

<i>Villages du bas :</i>	44
--------------------------	----

<i>Villages du milieu :</i>	22
-----------------------------	----

<i>Villages de montagne :</i>	10
-------------------------------	----

- habitat collectif 28

(chantier en cours : 12 / chantier non débuté : 16)

<i>Villages du bas :</i>	28
--------------------------	----

<i>Villages du milieu :</i>	0
-----------------------------	---

<i>Villages de montagne :</i>	0
-------------------------------	---

Nombre moyen de pièces par logement : 4,1

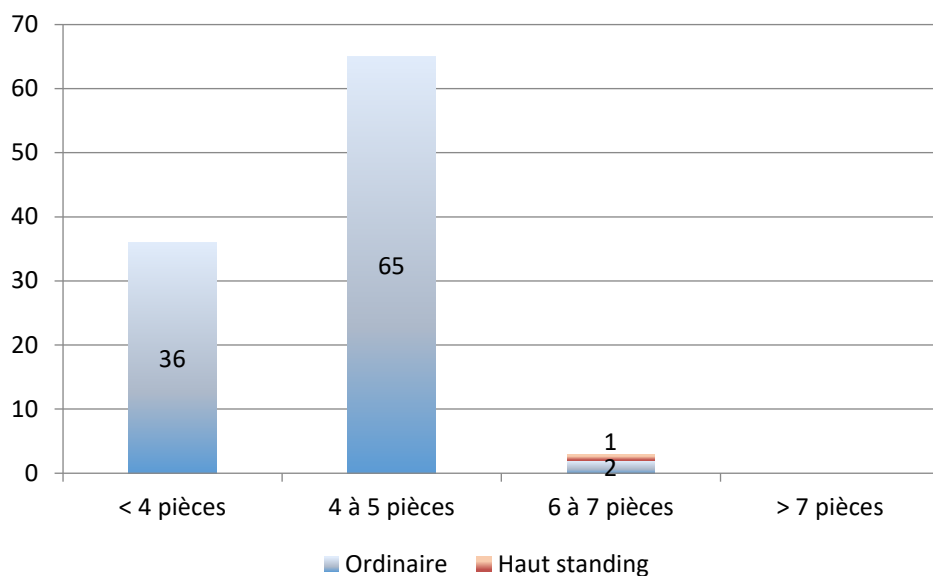


Figure 4: Logements autorisés depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, non réalisés ou en cours – par catégorie de nombre de chambres.

2.3.2. REMARQUES SUR LA METHODE D'EVALUATION

La présente analyse du marché pour les logements avec une affectation en résidence principale distingue les logements autorisés dont le chantier est en cours et les logements autorisés dont le chantier n'a pas débuté. Pour un examen de la situation du marché proactive, cette distinction est en effet importante.

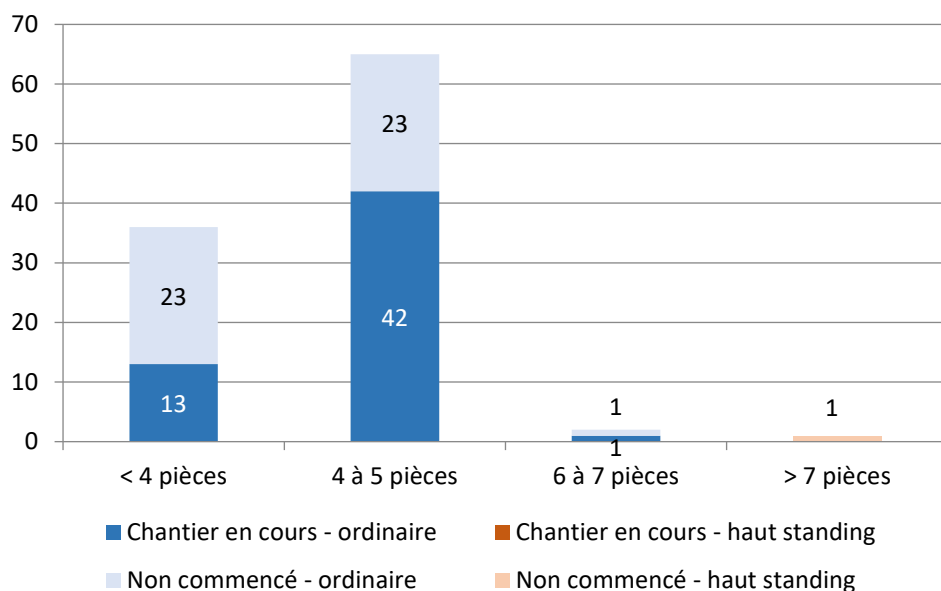


Figure 5 : Logements autorisés depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, non réalisés ou en cours – par catégorie de nombre de chambres et avancement du chantier.

2.3.3. COMMENTAIRES

Logements en cours de chantier

Sur les **104 logements autorisés** à partir du 1^{er} janvier 2013, non réalisés, **56 sont actuellement** (état 12.2021) **en chantier** (44 logements individuels et 12 logements collectifs).

Sur 44 logements individuels en cours de réalisation, 30 seront occupés par le requérant, 7 sont destinés à la location et 7 sont destinés à la promotion.

Les 12 logements collectifs sont destinés à la promotion.

Logements autorisés, non mis en chantier – état des recours

Pour **48 des 104 logements autorisés** à partir du 1^{er} janvier 2013, non réalisés, **le chantier n'a pas débuté** (état 12.2021) (32 logements individuels et 16 logements collectifs).

Sur 32 logements individuels non mis en chantier, 14 seront occupés par le requérant, 14 sont destinés à la promotion et 4 sont destinés à la location

Sur les 48 logements autorisés non mis en chantier, 3 font l'objet d'un unique recours. Ce recours vise la construction de 3 logements dans 2 villas mitoyennes faisant l'objet d'une même autorisation de construire, tous destinés à la vente. Aucun(e) villa ou logement destiné(e) à être habité(e) par le requérant n'est donc exposé(e) à un recours.

2.4. Question No 4

- **Proportion de logements occupés en résidence principale** par rapport à ceux utilisés comme résidences secondaires dans les villages de la commune de Val de Bagnes hors Verbier.

2.4.1. REPONSE A LA QUESTION

La proportion des résidences principales sur les villages de la commune de Val de Bagnes est de 58 % (environ 2'800 résidences principales sur 4'900 logements) sur le périmètre des villages de la commune de Val de Bagnes.

2.4.2. REMARQUES SUR LA METHODE D'EVALUATION

L'inventaire comporte les résidences principales de l'ancien droit (de facto), ainsi que les résidences principales autorisées et réalisées selon le nouveau droit, situées à l'intérieur des zones à bâtir des villages de la commune de Val de Bagnes.

La part des résidences secondaires indiquée précédemment se base sur les inventaires réalisés par le contrôle des habitants et l'inventaire des logements soumis à la taxe de séjour.

2.4.3. COMMENTAIRES

L'utilisation réelle des logements de l'ancien droit varie constamment. Ainsi, quelques logements utilisés comme résidences principales fin 2012, sont actuellement utilisés comme résidences secondaires. Mais à l'inverse, quelques logements utilisés comme résidences secondaires fin 2012 sont actuellement utilisés comme résidences principales.

3. ANALYSE DU MARCHÉ - CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

3.1. Situation du marché pour les logements sur les villages de la commune de Val de Bagnes hors Verbier

La situation du marché immobilier pour les **logements autorisés à partir du 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale peut être résumée comme suit pour les logements réalisés, les logements en cours de réalisation et les logements autorisés dont le chantier n'a pas débuté.**

Le nombre de **logements autorisés à partir du 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale** est de **520** (correspondant à un nombre de 58 logements autorisés par an).

3.1.1. LOGEMENTS REALISES

Tableau 2 : Synthèse des logements réalisés.

	Habitat individuel	Habitat collectif	TOTAL
Villages du bas	177	112	289
Villages du milieu	83	5	88
Villages de montagne	39	0	39
TOTAL	299	117	416

Le nombre de **logements réalisés** depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale est de 416 (299 logements individuels et 117 logements collectifs), correspondant à une moyenne d'env. 46 log. réalisés par an).

Sur ces **logements réalisés**, 28 ne sont actuellement (état 12.2021) **pas occupés** selon leur destination comme résidence principale. Ces logements non occupés concernent :

Habitat individuel : 20 logements

- 1 logement pas encore occupé par le requérant ;
- 15 logements destinés à la location : ces 15 logements sont en majorité constitués soit d'un studio ou d'un petit appartement situé dans une maison individuelle composée d'un logement principal et d'un appartement ou studio destiné à la location. Le logement principal est généralement occupé ;
- 4 logements destinés à la vente.

Habitat collectif : 8 logements

- 3 logements destinés à la location ;
- 5 logements destinés à la vente.

L'offre en logements avec une affectation en résidence principale réalisés destinés à la vente est actuellement faible avec 4 logements individuels, et seulement 5 logements collectifs.

L'offre en logements avec une affectation en résidence principale réalisés destinés à la location est également faible avec 15 logements individuels, et 3 logements collectifs.

Aucune **demande de suspension au sens de l'art. 14 LRS** n'a été formellement déposée pour les logements réalisés.

3.1.2. LOGEMENTS EN COURS DE CHANTIER

Tableau 3 : Synthèse des logements en cours de chantier.

	Habitat individuel	Habitat collectif	TOTAL
Villages du bas	25	12	37
Villages du milieu	17	0	17
Villages de montagne	2	0	2
TOTAL	44	12	56

56 logements, dont 44 de type individuels et 12 du type collectif, sont en cours de chantier. 30 logements individuels en cours de réalisation seront occupés par leurs requérants.

L'**offre en logements avec une affectation en résidence principale en cours de chantier destinés à la promotion** est actuellement faible avec 7 logements individuels, et seulement 12 logements collectifs.

L'**offre en logements avec une affectation en résidence principale en cours de chantier destinés à la location** est également faible avec 7 logements individuels.

Avec seulement 26 logements destinés à la vente ou à la location, les **logements avec une affectation en résidence principale en cours de chantier** n'augmenteront, à court terme, que marginalement l'offre sur le marché, aussi bien pour les logements individuels que pour les logements collectifs.

Le nombre de **logements en chantier destinés à la vente ou à la location** (26) est largement inférieur à la moyenne annuelle du nombre de logements réalisés ces derniers 9 ans (47), et ne constitue donc pas une réserve disproportionnée comparée à l'évolution moyenne de la demande

Le **risque qu'une demande de suspension au sens de l'art. 14 LRS** soit déposée pour un logement actuellement en chantier est donc très faible. **Aucune demande de suspension n'a été déposée à l'heure actuelle.**

3.1.3. LOGEMENTS NON MIS EN CHANTIER

Tableau 4 : Synthèse des logements non mis en chantier.

	Habitat individuel	Habitat collectif	TOTAL
Villages du bas	19	16	35
Villages du milieu	5	0	5
Villages de montagne	8	0	8
TOTAL	32	16	48

La situation n'est pas plus complexe concernant les logements autorisés non encore mis en chantier.

Pour **48 logements autorisés à partir du 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale le chantier n'a pas commencé.**

Il s'agit de 32 logements individuels, dont 14 seront occupés par le requérant, et de 16 logements collectifs.

L'offre en logement avec une affectation en résidence principale dont le chantier n'a pas commencé destinés à la vente est actuellement faible avec 14 logements individuels et seulement 16 logements collectifs.

L'offre en logement avec une affectation en résidence principale dont le chantier n'a pas commencé destinés à la location est également faible avec seulement 4 logements individuels.

Avec seulement **34 logements destinés à la vente ou à la location**, les **logements avec une affectation en résidence principale dont le chantier n'a pas commencé** n'augmenteront, à court terme, que marginalement l'offre disponible sur le marché, aussi bien pour les logements individuels que pour les logements collectifs. Il s'avère par ailleurs qu'un faible nombre des autorisations de construire ne sont finalement pas réalisées.

Le nombre de logements **dont le chantier n'a pas commencé** (48) correspond à la moyenne annuelle du nombre de logements réalisés ces derniers 9 ans (46), et ne constitue donc pas une réserve disproportionnée comparée à l'évolution moyenne de la demande.

En région de montagne, on observe en outre une **fluctuation durant l'année du nombre de logements autorisés** non encore mis en chantier selon les saisons (fermeture hivernale des chantiers).

Le **risque qu'une demande de suspension au sens de l'art. 14 LRS** soit déposée pour un logement actuellement en chantier est donc très faible. **Aucune demande de suspension n'a été déposée à l'heure actuelle.**

3.2. Examen de l'équilibre offre et demande pour les résidences principales du nouveau droit

Le Tribunal fédéral admet que l'autorisation d'un logement occupé par le requérant ne peut pas être considérée comme un abus de droit, dans la mesure où l'occupation du logement par une personne domiciliée est assurée lors de l'octroi de l'autorisation de construire.

Dans le cadre de la présente analyse du marché immobilier, il s'agit donc d'examiner, dans un premier temps, si **la demande pour ces 60 logements autorisés mais non réalisés** (en chantier et chantier non commencés) **et non occupés par le requérant** (destinés à la vente ou à la location) **existe, ou si cette demande peut tout au moins être rendue vraisemblable**. Ensuite, selon les résultats obtenus, la commune sera peut-être amenée à réévaluer les procédés pour le traitement des futures demandes d'autorisation de construire (voir chap. 3.3).

Pour examiner la demande pour les 60 logements autorisés non réalisés et non occupés par le requérant, **il faut distinguer la typologie des logements.**

3.2.1. DEMANDE POUR 36 LOGEMENTS INDIVIDUELS NON OCCUPES PAR LE REQUERANT

Compte tenu du nombre de logements individuels réalisés et en cours de réalisation depuis le 1^{er} janvier 2013 (33 par an), on peut admettre qu'une offre de **32** (en chantier : 14 / non en chantier : 18) **logements individuels sur le marché immobilier de l'achat ou de la location** correspond à une demande prévisible réelle. Pour ces 32 logements individuels, dont 14 en chantier, le risque de l'application de l'art. 14 LRS peut être évalué comme très faible, mais pas nul.

3.2.2. DEMANDE POUR 28 LOGEMENTS COLLECTIFS NON OCCUPES PAR LE REQUERANT

Compte tenu du nombre de logements collectifs réalisés et en cours de réalisation depuis le 1^{er} janvier 2013 (13 par an), on peut admettre qu'une offre de **28 logements sur le marché immobilier de l'achat ou de la location** anticipe une demande prévisible réelle. Pour ces 28 logements collectifs, dont 12 en chantier, le risque de l'application de l'art. 14 LRS peut être évalué comme très faible.

3.2.3. DEMANDE POUR LES LOGEMENTS AUTORISES A PARTIR DU 1^{ER} JANVIER 2013 AVEC UNE AFFECTATION EN RESIDENCE PRINCIPALE

La comparaison des **logements autorisés dont le chantier est en cours ou n'a pas commencé** avec la moyenne multiannuelle (sur 9 ans) des logements réalisés (46), dont une partie sera occupée par le requérant, montre que ces 60 logements destinés à la vente ou à la location correspondent à une réserve d'environ 1 an (1 à 1.5 ans). Compte tenu de la durée des chantiers, la réserve de 60 logements en chantier ou non encore en chantier sera disponible sur le marché immobilier durant les deux à trois prochaines années, donc à raison d'environ 20 à 30 logements par an.

L'offre d'environ 20 à 30 logements par an destinés à la vente ou à la location correspond ainsi à la demande prévisible générée par l'augmentation démographique projetée de la population des villages.

Il paraît donc très peu probable qu'une demande de suspension au sens de l'art. 14 soit déposée en relation avec les logements autorisés dont le chantier est en cours ou dans le chantier n'a pas commencé. Aucune demande de suspension n'a été déposée à l'heure actuelle.

L'octroi de ces autorisations de construire ne peut donc pas être considéré comme un abus de droit manifeste.

Par ailleurs, le contrôle systématique par le contrôle des habitants montre qu'une très faible part des logements réalisés ne sont pas occupés par un habitant à l'année (cf. ch. 3.1.1).

3.3. Recommandations pour le traitement des futures demandes d'autorisation de construire

L'analyse de l'offre et de la demande en logements avec une affectation en résidence principale a montré que le nombre de **logements avec une affectation en résidence principale autorisés par la commune dans les villages est globalement en équilibre avec la demande résultant de l'augmentation démographique** observée ces 9 dernières années sur le périmètre des villages de la commune de Val de Bagnes. En effet, le nombre de résidences principales du nouveau droit réalisées et non occupées est extrêmement faible.

Cependant, les différents types de villages ont profité d'une augmentation de leur population plus ou moins importante. L'évolution démographique spécifique dans ces villages influence très directement la demande en résidences principales.

Avec l'objectif de **minimiser le risque d'une application de l'art. 14 LRS**, la commune continue à surveiller les futures demandes d'autorisation de construire sur la base de l'analyse du marché actualisée périodiquement.

Par ailleurs, afin de pouvoir assurer un équilibre entre l'offre et la demande, le Conseil municipal de la commune de Val de Bagnes adopte, pour les différents types de villages et compte tenu de leur évolution démographique, les règles indiquées ci-après pour le traitement des demandes pour les nouvelles résidences principales :

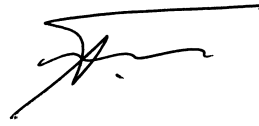
Tableau 5 : Règles pour le traitement des demandes d'autorisation de construire pour les résidences principales dans les villages de la commune de Val de Bagnes.

Villages de la commune de Val de Bagnes			
Règles pour le traitement des demandes d'autorisation de construire pour les résidences principales			
Localité / villages	Evolution population [2013 à 2021]	Habitat collectif [3 et plus de logements/bâtiment]	Habitat individuel [1 à 2 logements/bâtiment]
Village du bas (Le Châble, Bruson, Vollèges, Cries, Etiez)	+15.3 %	<p>Logements de location : 10 logements autorisés par an – après déduction des logements de location vacants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les demandes sont traitées dans l'ordre de leur arrivée ; - le conseil communal arrête le nombre de logements autorisables une fois par an ; - une demande de décision préalable peut être traitée avant l'octroi du contingentement. <p>Logements pour la vente :</p> <ul style="list-style-type: none"> - logements acquis par des personnes domiciliées avant octroi de l'autorisation de construire ; - une demande de décision préalable peut être traitée avant la vente des logements. <p><i>Des directives d'application préciseront ces modalités.</i></p>	<p>Autorisation de construire octroyée exclusivement au requérant domicilié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le requérant occupera le logement, ou - le logement destiné à la vente a été acquis par une personne domiciliée avant octroi de l'autorisation de construire ; - le logement destiné à la location est loué à une personne domiciliée avant octroi de l'autorisation de construire ; - une demande de décision préalable peut être traitée avant la vente du logement destiné à la vente
Villages du milieu (Prarreyer, Champsec, Versegères, Le Levron)	+15.0 %	<p>Non autorisable avant révision du PAZ</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrains adéquats pour immeubles non spécifiés sur le PAZ en vigueur - le PAZ révisé localisera les éventuels terrains destinés à l'habitat collectif. 	
Villages de montagne (Fionnay, Sarreyer, Lourtier, Médières, Vens, Chemin Dessus)	+0.4 %	<p>Non autorisable</p> <ul style="list-style-type: none"> - faible demande démographique ; - habitat collectif non adapté au tissu bâti d'origine. 	

Sion, le 24 juin 2022

arcapin

T. Ammann, aménagiste FSU/SIA

A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line at the top, followed by a series of loops and a final downward stroke.