

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 LA STATION TOURISTIQUE DE VERBIER

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

26 juillet 2022

Edition et responsabilité :

Commune de Val de Bagnes

Réalisation :

arcalpin, 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 à Verbier – Questions-clés	5
1.5.	Structure du rapport	6
1.6.	Type de logements	6
1.7.	Remarques générales.....	6
2.	REPONSES AUX QUESTIONS	9
2.1.	Question No 1.....	11
2.2.	Question No 2.....	13
2.3.	Question No 3.....	15
2.4.	Question No 4.....	16
2.5.	Question No 5.....	17
2.6.	Question No 6.....	19
2.7.	Question No 7.....	20
3.	ANALYSE DU MARCHÉ - CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS	21
3.1.	Situation du marché pour les logements sur la station de Verbier	23
3.2.	Conclusion générale	25
3.3.	Recommandations pour le traitement des futures demandes d'autorisation de construire	26

Table des illustrations

Figure 1 : Secteurs d'habitation de la commune de Val de Bagnes.....	5
Figure 2 : Logements réalisés depuis le 1 ^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale - par type de logement (voir également question 3).	13
Figure 3 : Logements réalisés depuis le 1 ^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale - par catégorie de nombre de pièces (voir également question 3).....	14
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.....	17
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.	18

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 des 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. ».*

Dans un arrêt concernant 2 chalets à Verbier (1C_102/2017, 16 jan. 2018), le TF rappelle que :

*« ...Dans ce cadre, le Tribunal fédéral recherche s'il existe des indices concrets mettant d'emblée en doute la volonté ou la possibilité d'utiliser l'immeuble comme résidence principale. Ces indices peuvent, selon les circonstances, concerner la situation de l'immeuble (zone de construction, accessibilité toute l'année, éloignement des lieux de travail), sa conception même (dans l'optique d'une occupation à l'année), éventuellement son prix, les circonstances tenant à la personne qui entend y habiter, lorsque celle-ci est connue (résidence actuelle, lieu de travail, déclarations d'intention de l'intéressé lui-même). Lorsque le ou les futurs occupants ne sont pas connus (logements destinés à la vente ou à la location), **le critère principal est celui de la demande de résidences principales dans le même secteur** (ATF 142 II 206 consid. 2.4 p. 210) ».*

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 sur le périmètre de la station de 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 de la station de Verbier 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 et touristique 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 de la station de 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 du TF 1C_78/2018, consid. 2.4, du 7 janvier 2019).

Ainsi, le **périmètre de la station** de Verbier admis pour le présent rapport d'examen du marché immobilier englobe la station et le village de Verbier (périmètre n° 1 sur la carte ci-dessous).

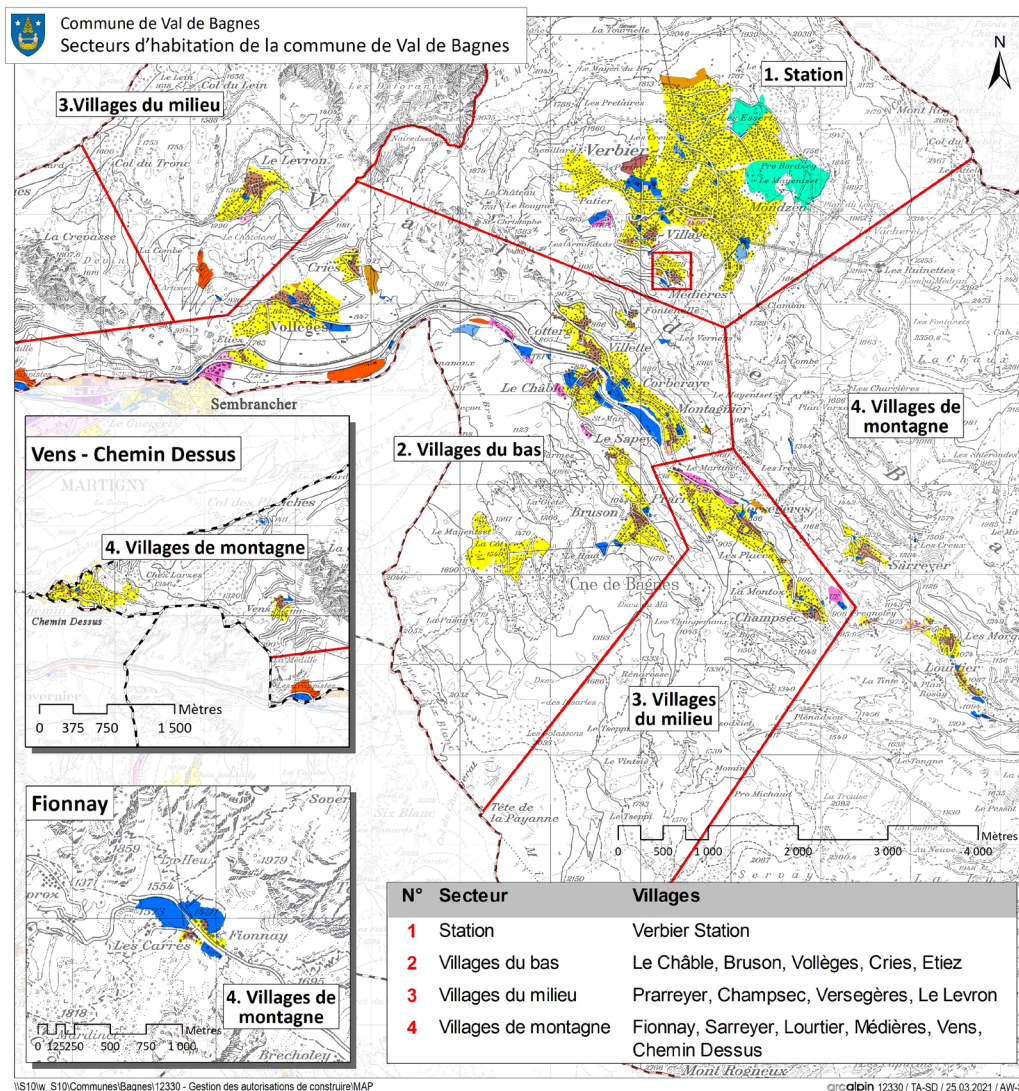


Figure 1 : Secteurs d'habitation de la commune de Val de Bagnes.

1.4. Marché des résidences principales à 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 la **station touristique de Verbier**, la présente étude répond aux questions listées ci-dessous :

1. Evolution de la **population résidant de façon permanente** depuis le 1^{er} janvier 2013 dans la station de Verbier.
2. Nombre de **logements réalisés** dans la station de Verbier depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, avec indication du nombre de pièces de ces logements.

3. *Relativement aux chiffres fournis en réponse à la question 2, indication du nombre de **logements de haut standing** (à prendre en compte pour la comparaison notamment la typologie de la construction [chalet résidentiel] ; le nombre de pièces [7 pièces et plus] ; la surface brute de plancher utile [350 m² env.] ; les coûts de construction annoncés [> 3.0 mio CHF] ; d'autres caractéristiques traduisant le standing de la construction [p. ex. chambres avec salle d'eau]). Voir également Chapitre 2.3.2.*
4. *Relativement aux chiffres fournis en réponse à la question 3, indication du nombre de ces **logements de haut standing qui sont inoccupés à ce jour comme résidences principales** (taux de vacance pour ce type de résidence sur le marché de la vente immobilière et sur celui de la location).*
5. *Nombre de **logements au bénéfice d'un permis de bâtir** en force avec affectation en résidence principale dans la station de Verbier (logements dont la construction n'a pas commencé ou est en cours, avec catégorisation par nombre de pièces).*
6. *Même question que 5, mais seulement pour les **résidences de haut standing**, avec catégorisation par nombre de pièces.*
7. *Proportion de **logements occupés en résidence principale** par rapport à ceux utilisés comme résidences secondaires dans la station de Verbier.*

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 sont énoncées (chap. 2). Puis, le document **conclut sur la situation du marché** immobilier pour les types de logements examinés sur la station de Verbier (chap. 3.1). Finalement, **le risque d'abus et d'évolution indésirable** pour les autorisations de construire octroyées dans la station de Verbier 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 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, le cas échéant, sans oppositions jusqu'au 31 décembre 2012, 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 l'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 2.5 (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 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 toutefois 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 résidant de façon permanente** depuis le 1^{er} janvier 2013 dans la station de Verbier.

2.1.1. REPONSE A LA QUESTION

La population résidant sur le périmètre de la station touristique de Verbier a **diminué de 3.8 % ou de 116 habitants** (de 3'063 à 2'947 habitants), du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2021.

Pour la même période, 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 de 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.

De 2013 à 2021, la baisse de la population résidente à l'année (-116 habitants) est donc en quelque sorte compensée par une augmentation d'environ 359 saisonniers, qui forcément sont logés durant leur séjour sur la commune. Sur la station de Verbier, le nombre de logements utilisés comme résidences principales selon la définition de la LRS a donc considérablement augmenté depuis son entrée en vigueur.

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 la station, 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 occupé exclusivement par les saisonniers.
- Les étudiants de l'école internationale de Lemania-Verbier International School à Verbier n'ont pas été pris en compte pour l'évaluation de la demande en résidences principales, car les élèves sont âgés de 3 à 15 ans.
- Les habitants en domicile administratif (les personnes qui sont inscrites sur la commune, mais par exemple vivant dans un home) ont été pris en compte.

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.

2.1.3. 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.).

Bien que ces prévisions se confirment à l'échelle de la commune, l'évolution de la population résidant sur la station de Verbier de 2013 à 2021 reste inférieure à ces prévisions démographiques du canton.

2.2. Question No 2

- Nombre de **logements réalisés** et **leur occupation réelle** dans la station de Verbier depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, avec indication du nombre de pièces de ces logements.

2.2.1. REPONSE A LA QUESTION

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

avec une affectation en résidence principale : **21**

dont :

- habitat individuel (chalets) **19**

- habitat collectif **2**

Nombre moyen de pièces par logement réalisé : **5,0**

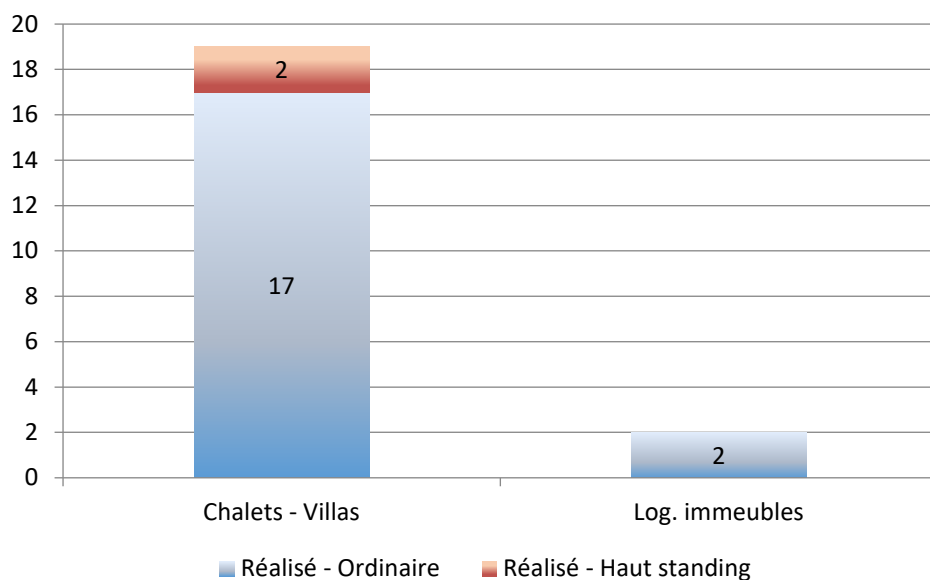


Figure 2 : Logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale - par type de logement (voir également question 3).

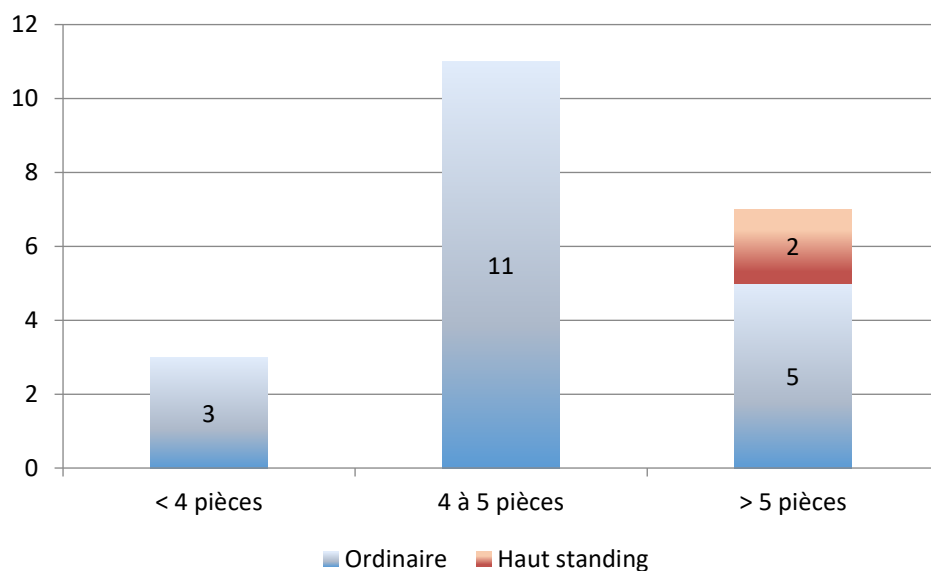


Figure 3 : Logements réalisés depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale - par catégorie de nombre de pièces (voir également question 3).

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. COMMENTAIRES

Sur les 21 logements autorisés et réalisés en application du nouveau droit, à partir du 1^{er} janvier 2013 (résidences principales), 19 sont actuellement (état 12.2021) occupés par des personnes domiciliées sur la commune et 2 ne sont pas occupés.

Concernant les 2 logements inoccupés, le premier concerne un studio destiné à la location situé dans un chalet lui-même occupé par le requérant (permis d'habiter délivré le 07.05.2020). Le second logement est un chalet qui était occupé fin 2018, mais qui ne l'est plus actuellement (état 12.2021), et est destiné à la vente.

2.3. Question No 3

- Relativement aux chiffres fournis en réponse à la question 2, indication du nombre de **logements de haut standing** (à prendre en compte pour la comparaison notamment la typologie de la construction [chalet résidentiel] ; le nombre de pièces [7 pièces et plus] ; la surface brute de plancher utile [350 m² env.] ; les coûts de construction annoncés [> 3.0 mio CHF] ; d'autres caractéristiques traduisant le standing de la construction [p. ex. chambres avec salle d'eau]). Voir également Chapitre 2.3.2.

2.3.1. REPONSE A LA QUESTION

**Nombre de logements autorisés à partir du 1^{er} janvier 2013, réalisés,
du type haut standing, avec une affectation en résidence principale** **2**

2.3.2. REMARQUES SUR LA METHODE D'EVALUATION

Dans une autre station touristique en Valais, le Tribunal cantonal indique dans un courrier de janvier 2016, que la limite entre un logement de haut standing et un logement ordinaire est une valeur de 2,85 mio CHF et une surface de 580 m². Ces limites de valeur et de surface habitable, considérées comme n'étant pas totalement pertinentes dans le cas d'espèce, ont été adaptées aux caractéristiques de logements de luxe sur la station de Verbier, se caractérisant d'un niveau de haut standing particulier par rapport à d'autres sites de villégiature.

La présente analyse de marché considère forcément le logement comme unité d'étude, et non des bâtiments avec un nombre de logements pouvant varier. Pour pouvoir comparer des logements situés dans des chalets (habitat individuel) et des logements situés dans des bâtiments (habitat collectif) à plusieurs logements, la limite de valeur pour un **logement de haut standing a été admise à 3,0 mio CHF** (déclarée sur la feuille d'autorisation de construire). En règle générale, tous ces logements de haut standing disposent d'une surface habitable supérieure à 350 m² et d'un nombre de pièces supérieur ou égal à 7. Ces deux derniers critères ont donc été appliqués de manière cumulative pour identifier les logements de haut standing.

Les indications sur les logements de haut standing proposées par le Tribunal cantonal adaptées à la station de Verbier ont donc été appliquées aux inventaires figurant dans la présente analyse du marché.

2.3.3. COMMENTAIRES

Sur les 2 logements de haut standing réalisés en application du nouveau droit, à partir du 1^{er} janvier 2013 (résidences principales), tous (2) sont actuellement (état 12.2021) occupés par des personnes domiciliées sur la commune.

2.4. Question No 4

- Relativement aux chiffres fournis en réponse à la question 3, indication du nombre de ces **logements de haut standing qui sont inoccupés à ce jour comme résidences principales** (taux de vacance pour ce type de résidence sur le marché de la vente immobilière et sur celui de la location).

2.4.1. REPONSE A LA QUESTION

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

réalisés, du type haut standing, avec une affectation en résidence principale : 2

dont :

- inoccupés 0

2.4.2. REMARQUES SUR LA METHODE D'EVALUATION

-

2.4.3. COMMENTAIRES

Les 2 logements de haut standing avec une affectation en résidence principale réalisés sont occupés par des personnes domiciliées sur la commune.

Aucun objet de haut standing réalisé n'est actuellement disponible pour la vente ou la location. Partant, on constate qu'aucune recherche d'acquéreur ou de locataire au sens de l'art. 14 LRS n'a lieu à l'heure actuelle pour des résidences principales de luxe réalisées.

2.5. Question No 5

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

2.5.1. 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 : 16

dont :

- **habitat individuel** (chalets) **5**

(chantier en cours : 4 / chantier non débuté : 1)

- **habitat collectif** **11**

(chantier en cours : 0 / chantier non débuté : 11)

Nombre moyen de pièces par logement : 5,0

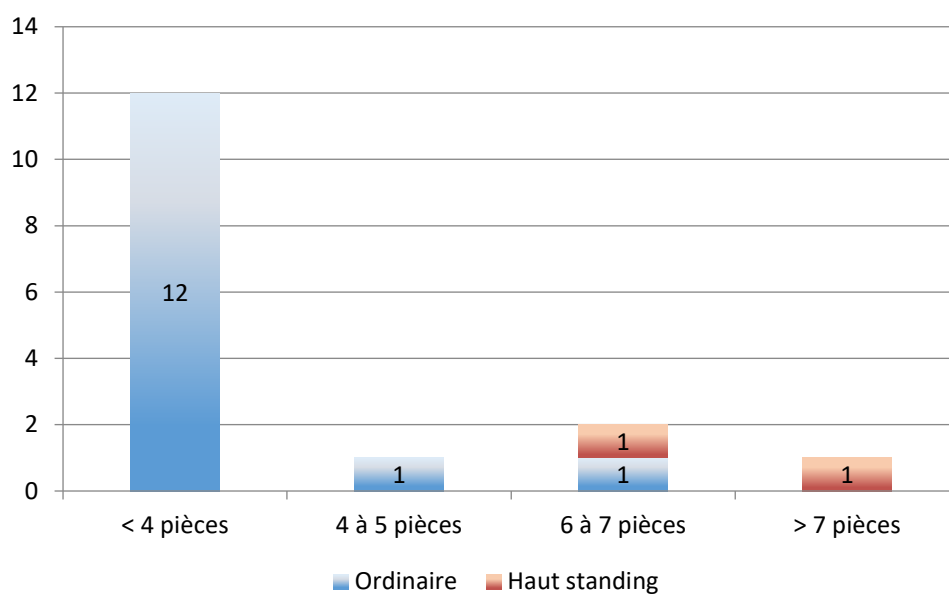


Figure 4: Logements autorisés depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, non réalisés ou en cours – par catégorie de nombre de chambres.

2.5.2. 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.

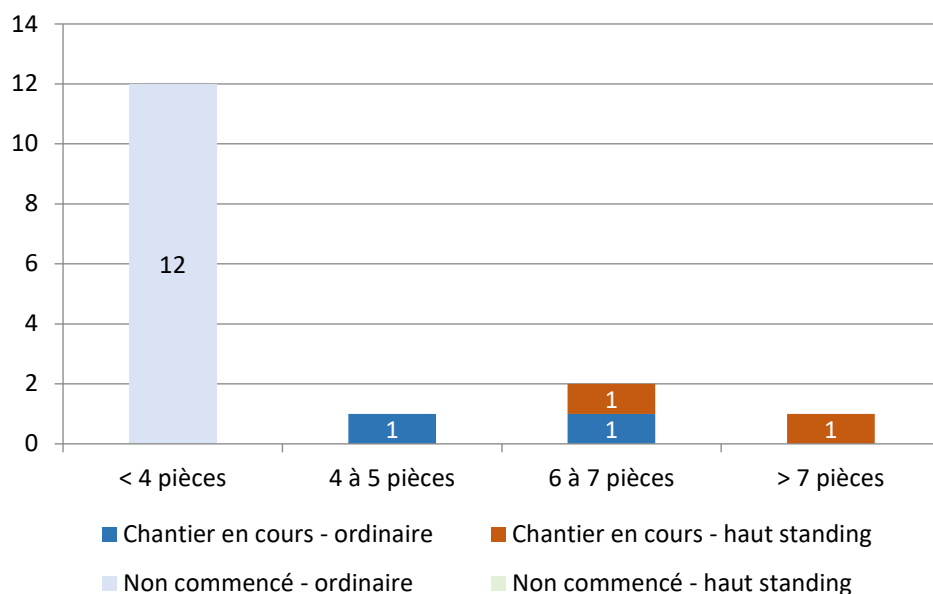


Figure 5 : Logements autorisés depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale, non réalisés ou en cours – par catégorie de nombre de chambres et avancéement du chantier.

2.5.3. COMMENTAIRES

Sur les **16 logements autorisés** à partir du 1^{er} janvier 2013 avec une affectation résidence principale, non réalisés ou en chantier, **2 sont du type haut standing et 14 du type ordinaire**.

Logements en cours de chantier

Sur les **16 logements autorisés** à partir du 1^{er} janvier 2013, non réalisés, **4 sont actuellement** (état 12.2021) **en chantier** (4 chalets, dont 2 chalets haut standing).

Les **4 logements dont le chantier est en cours** 3 sont destinés à la promotion et 1 sera occupé par le requérant (4 chalets, dont 2 chalets haut standing).

Logements autorisés, non mis en chantier – état des recours

Pour **12 des 17 logements autorisés**, tous du type ordinaire à partir du 1^{er} janvier 2013, non réalisés, **le chantier n'a pas débuté** (état 12.2021) (1 habitation individuelle et 11 logements dans un immeuble).

Le bâtiment individuel est destiné au requérant et les 11 logements dans un immeuble sont destinés à la vente, mais tous les futurs propriétaires sont d'ores et déjà connus par l'administration communale de Val de Bagnes.

2.6. Question No 6

- Même question que 5, mais seulement pour les **résidences de haut standing**, avec catégorisation par nombre de pièces.

2.6.1. REPONSE A LA QUESTION

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

non réalisés ou en chantier : 2

dont :

- **habitat individuel (chalets) 2**

(chantier en cours : 2 / chantier non débuté : 0)

- **logements dans des immeubles 0**

(chantier en cours : 0 / chantier non débuté : 0)

Nombre moyen de pièces par logement haut standing autorisé : 7,5

2.6.2. COMMENTAIRES

Les **2 logements de haut standing autorisés** à partir du 1^{er} janvier 2013, **non réalisés à l'heure actuelle** sont **actuellement** (état 12.2021) **en chantier**. Ces 2 chalets en cours de chantier sont destinés à la vente et n'ont pas fait l'objet de recours.

2.7. Question No 7

- **Proportion de logements occupés en résidence principale** par rapport à ceux utilisés comme résidences secondaires dans la station de Verbier.

2.7.1. REPONSE A LA QUESTION

La proportion des résidences principales sur la station de Verbier est de 35,5 % (environ 2'421 résidences principales sur 6'821 logements en tout) sur le périmètre de la station touristique (état 12.2021).

2.7.2. 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 de la station de Verbier.

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.

Remarquons que les proportions de résidences secondaires indiquées par l'Office fédéral du développement territorial concernent le territoire communal, y c. les villages et les logements hors zones à bâtir, en particulier dans les zones de mayens.

2.7.3. COMMENTAIRES

Préalablement à la votation sur les résidences secondaires, l'offre en résidences principales sur une autre station valaisanne a été considérée comme non suffisante par le TF (Arrêt du 26 mai 2009 1C_469/2008). Le TF avait argumenté que le niveau de prix élevé des logements utilisables comme résidences secondaires rendait ces derniers inabordables pour les habitants à l'année.

En effet, des analyses socio-économiques récentes ont montré que le nombre de familles avec enfants a baissé sur Verbier ces dernières années. Le nombre de résidences principales occupées par des familles à plusieurs membres (Grosshaushalte) est donc particulièrement faible sur la station. Il est probable que le niveau de prix très élevé des grands logements (> 5 chambres) à utilisation libre a incité les grandes familles à quitter le périmètre de Verbier ou a empêché leur implantation.

La commune de Val de Bagnes observe attentivement l'évolution des habitants à Verbier et, si nécessaire, mettra en place des mesures visant à favoriser des résidences principales à un prix avantageux, au même titre qu'une meilleure occupation des résidences secondaires et la promotion de l'hôtellerie, comme l'art. 3 LRS le stipule.

3. ANALYSE DU MARCHÉ - CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

3.1. Situation du marché pour les logements sur la station de 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 **38** (correspondant à un nombre annuel de 4,2 logements autorisés par an).

3.1.1. LOGEMENTS REALISES : 21

Le nombre de **logements réalisés** depuis le 1^{er} janvier 2013 avec une affectation en résidence principale est relativement faible. Seuls 21 logements de ce type ont été réalisés (19 chalets, dont 2 du type haut standing et 2 logements dans un immeuble : env. 2 log. par an). Sur ces logements réalisés, 2 seulement ne sont actuellement pas occupés selon leur destination comme résidence principale (1 chalet ordinaire destiné à la vente n'étant pas encore vendu et 1 studio destiné à la location situé dans un chalet lui-même occupé par le requérant - permis d'habiter délivré le 07.05.2020).

L'offre en logements avec une affectation en résidence principale réalisés est actuellement extrêmement faible avec un seul chalet en vente, pour les logements de haut standing comme pour les logements ordinaires.

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 : 4

4 chalets, dont 2 du type haut standing, sont en cours de chantier. Sur les 4, 3 sont destinés à la vente et 1 sera occupé par le requérant.

Avec seulement 3 logements en cours de chantier destinés à la vente, les logements avec une affectation en résidence principale n'augmenteront, à court terme, que marginalement l'offre disponible sur le marché, aussi bien pour les logements de haut standing que pour les logements ordinaires.

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

3.1.3. LOGEMENTS NON MIS EN CHANTIER : 12

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

Pour les **logements projetés dans des chalets**, il faut distinguer les logements dans les chalets ordinaires ainsi que dans les chalets et logements de haut standing.

Aucun chalet ou logement de haut standing autorisé n'est pas encore en chantier.

Pour le **logement dans un chalet ordinaire** et les **11 logements dans un immeuble** autorisés, non mis en chantier, le logement dans un chalet sera occupé par le requérant, et les 11 logements dans un immeuble sont destinés à la vente (utilisateurs futurs tous connus). Ces 12 objets non mis en chantier font l'objet d'un recours (1 recours chalet et 1 recours immeuble de 11 logements).

On peut en déduire que, que les recours aboutissent ou non, la situation sera toujours la même : aucun objet autorisé non mis en chantier ne sera disponible à moyen terme sur le marché immobilier pour l'achat, étant donné que le chalet est destiné au requérant et que les futurs propriétaires des 11 logements dans l'immeuble sont déjà tous connus.

3.2. Conclusion générale

En résumé on constate que les **logements avec une affectation en résidence principale réalisés** sont en quasi-totalité occupés (19 logements occupés sur les 21 réalisés).

Concernant les logements autorisés avec une affectation en résidence principale **en cours de chantier** l'offre reste faible avec un total de 4 chalets destinés à la promotion, dont 2 de haut standing.

Par ailleurs, les **logements autorisés avec une affectation en résidence principale non mis en chantier** qui ne seront pas occupés par le requérant (destinés à la vente ou à la location) restent, avec 1 chalet ordinaire et 11 logements dans un immeuble, très peu nombreux. En particulier, aucun logement de haut standing n'est actuellement non mis en chantier.

La demande prévisible résultant d'une démographie en légère baisse sur l'une des plus importantes stations touristiques en Suisse rend le risque d'une application de l'art. 14 LRS faible, cependant pas nul.

Compte tenu de ce constat, la commune examinera comment les futures demandes d'autorisation de construire pourront être traitées pour assurer que l'offre de ces logements reste en équilibre avec la demande, et pour garantir que le risque d'une application de l'art. 14 n'augmente pas (voir chap. 3.3).

3.2.1. CONCLUSIONS POUR LES RESIDENCES PRINCIPALES DESTINEES A LA VENTE OU A LA LOCATION

L'analyse de marché ayant démontré l'occupation de la quasi-totalité des logements réalisés et donc une demande existante et une offre faible en logements, avec cependant une offre non nulle pour le type haut standing, avec une affectation en résidence principale, sur la station de Verbier, la commune de Val de Bagnes considère ce qui suit :

- Malgré **l'évolution démographique** sur la station de Verbier durant les 9 dernières années (stagnation) on ne peut pas constater que « ... **les intentions de vente de cinq logements à des personnes souhaitant se domicilier doivent être considérées comme irréalistes** » (ATF 1C_263/2016 – Rossinière).
- On ne peut pas non plus conclure que de la réalisation de ces logements « ... **résultera une offre disproportionnée par rapport à la population résidente en augmentation** ». Bien que le requérant n'ait pas encore trouvé d'acheteur pour un chalet, on ne peut pas en déduire que « **la demande serait manifestement insuffisante pour ce type de logement** » (ATF 1C_546/2015 – Les Diablerets).
- Il est également rappelé que les **logements de l'ancien droit**, bien que présents sur le marché immobilier, ne constituent pas réellement une option d'achat ou de location pour une personne souhaitant se domicilier sur la station de Verbier. En effet, dans la mesure où l'utilisation de ces logements de l'ancien droit est totalement libre, leur niveau de prix dépasse largement le niveau de prix d'un logement avec affectation en résidence principale. Cette différence de prix concerne toutes les catégories de logements, ceux de type ordinaire au même titre que ceux de type haut standing.

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 est en équilibre avec la demande observée** sur le périmètre de la station touristique de Verbier.

Avec l'objectif de **minimiser le risque d'une application de l'art. 14 LRS**, en particulier pour les logements de haut standing, 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 la station touristique de Verbier compte tenu de son évolution démographique, les règles indiquées ci-après pour le traitement des demandes pour les nouvelles résidences principales :

Station touristique de Verbier			
Règles pour le traitement des demandes d'autorisation de construire pour les résidences principales			
Localité / station	Evolution population [2013 à 2021]	Habitat collectif [3 et plus de logements/bâtiment]	Habitat individuel [1 à 2 logements/bâtiment]
Station de Verbier (station et village de Verbier)	-3.8%	Autorisation de construire octroyée exclusivement au requérant domicilié : <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. 	Autorisation de construire octroyée exclusivement au requérant domicilié : <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.

Sion, le 26 juillet 2022

arcalpin

T. Ammann, aménagiste FSU/SIA

