

« APCAV »

ASSOCIATION DES PROPRIETAIRES DE CHALETS ET APPARTEMENTS DE VERBIER

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 3 AOÛT 2016

C'est à 15h. que la Présidente, Madame Brigitte BOREL, ouvre l'assemblée générale d'été 2016 de l'APCAV. Cette réunion annuelle se déroule dans la salle des Combins du Verbier Festival.

Le secrétariat de l'assemblée est confié comme à l'accoutumée à la Fiduciaire de Verbier SA.

L'assemblée générale ordinaire a été régulièrement convoquée et l'ordre du jour de cette réunion est le suivant:

1. Ouverture de l'assemblée par la Présidente Brigitte Borel et mots de bienvenue de Alain Nicod, Président du Conseil de fondation du Verbier Festival
2. Intervention de Eloi Rossier, Président de la Commune de Bagnes
3. Présentation de la proposition de nouveau règlement relatif à la taxe de séjour
4. Présentation de la Fédération Valaisanne des Associations de Résidences Secondaires FVSR2 par son Président André Gossauer
5. Point de situation de Téléverbier SA par son directeur Eric Balet
6. Point de situation de l'Office du Tourisme de Verbier par son directeur Joël Sciboz
7. Divers et propositions individuelles

1. Ouverture de l'assemblée

En premier lieu, la Présidente remercie le Verbier Festival, en particulier le Président du Conseil de fondation, Alain Nicod, d'accueillir l'APCAV pour son assemblée.

Elle remercie Eloi Rossier, Président de la Commune de Bagnes, d'avoir accepté son invitation à s'exprimer sur les thèmes principaux de l'assemblée ainsi que les autres intervenants à savoir:

- André Gossauer, président de la Fédération Valaisanne des Associations de Résidences Secondaires
- Eric Balet, directeur de Téléverbier
- Joël Sciboz, directeur de l'Office du Tourisme

Elle salue tous les invités, en particulier:

- Florian Michellod, Président de la SDV, Société de développement de Verbier
- Frédéric Perraudin, Secrétaire communal
- Les membres du comité de la SDV
- Les membres du comité de la FVRS2

- Ainsi que les représentants des diverses associations actives à Verbier

Enfin, elle remercie les membres du comité de l'APCAV d'avoir œuvré à la préparation de l'assemblée.

Mme Borel relève que Verbier se caractérise par le nombre important de personnes qui s'y rendent en villégiature. Pour preuve, la station compte environ 3'000 habitants et elle accueille régulièrement jusqu'à 30 voire 35'000 personnes en période de haute saison. Beaucoup de ces personnes sont propriétaires de chalet ou d'appartement, Verbier étant une station de propriétaires. D'où l'importance pour la station de toutes les thématiques liées aux résidences secondaires, que ce soit la loi sur les résidences secondaires, la LFAIE (loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à étranger) ou encore la taxe de séjour.

Verbier a connu un très fort développement immobilier et touristique depuis ces 50 dernières années. Aujourd'hui, il s'agit d'une part de continuer à garantir un développement harmonieux de la station et d'autre part de proposer une offre touristique attractive et variée, adaptée à une clientèle dont les attentes sont, elles aussi, en constante évolution. Ces sujets nous concernent tous en tant que propriétaires car ils influencent autant notre qualité de vie que la valeur de nos chalets et appartements.

L'actualité concernant les résidences secondaires étant particulièrement fournie, le comité de l'APCAV a choisi d'en faire le thème principal de l'assemblée générale d'été.

Concernant la loi sur les résidences secondaires, la loi a été votée par le peuple suisse, les conditions d'application ont été définies et il s'agit maintenant, pour la Commune en particulier, de les appliquer. L'objectif de l'assemblée est de donner des informations concrètes sur la loi et ce qu'elle implique pour les propriétaires de biens immobiliers à Verbier.

Le 2ème thème principal de l'assemblée porte sur la taxe de séjour. Le projet de nouveau règlement relatif à la taxe de séjour, s'il est homologué, entrera en vigueur fin 2016.

Mme Borel se réjouit également de la participation de André Gossauer, président de la Fédération Valaisanne des Associations de Résidences Secondaires et signale que Monsieur Heinrich Summermatter, qui devait aussi intervenir, a eu un empêchement.

Elle passe ensuite la parole à M. Alain Nicod qui explique que c'est toujours un plaisir de pouvoir accueillir les artistes dans les chalets dans une ambiance chaleureuse. Il remercie les propriétaires qui mettent leur bien à disposition du Verbier Festival.

Le Verbier Festival apporte environ 20'000 nuitées dans la station, ce qui a un impact direct sur l'attractivité de Verbier et, partant, les prix de l'immobilier.

Selon lui, la valeur immobilière de Verbier peut être estimée à CHF 9 - 10 milliards. Si le Verbier Festival permet d'augmenter la valeur ne serait-ce que de l'ordre de 1%, cela représente CHF 100 millions, ce qui est conséquent pour les propriétaires.

2. Intervention de Eloi Rossier concernant le sujet des résidences secondaires (R2)

Vous trouverez les réponses aux différentes questions posées par le comité de l'APCAV au Président de la Commune sur la présentation disponible sur notre site internet.

Les principales questions étaient :

1. Etat des lieux et possibilités de constructions à Verbier depuis l'adoption de la Loi sur les Résidences Secondaires (LRS)
2. Quelle est la situation à Verbier et à Bagnes des demandes de permis de construire qui ont bénéficié d'une autorisation de construire une R2 depuis la votation du 11 mars 2012 jusqu'au 31 décembre 2012?
3. Combien de R2 (logements libres de toute affectation) se sont construits depuis la votation à ce jour?
4. Situation à ce jour sur le plan des constructions à Bagnes par rapports aux constructions illicites?
5. Que peut faire le touriste qui souhaiterait acquérir une R2 à Bagnes?
6. Transformation et rénovation, qu'en est-il actuellement avec la loi sur les R2?
7. Dans quel cas une résidence principale peut-elle devenir une R2?

3. Présentation du projet de nouveau règlement relatif à la taxe de séjour

La taxe de séjour est insuffisante pour couvrir les dépenses liées au tourisme (accueil, animations, infrastructures). Selon le règlement cantonal, l'Office du Tourisme doit s'autofinancer.

Pour rappel, la taxe de séjour est fixée à CHF 2.50 la nuitée et le forfait à CHF 100 (40 jours) depuis 1996. En comparaison avec certaines stations, la taxe de Verbier est très basse (Davos CHF 5.90, Arosa CHF 8 et certaines stations taxent CHF 2.50 la nuitée plus CHF 4 pour une taxe découverte).

Il y a actuellement un coulage important dans le paiement de cette taxe sur la Commune de Bagnes car beaucoup ne déclarent pas les nuitées et ne paient pas la taxe.

La taxe de séjour a un impact au niveau des subventions de la Confédération. A titre d'exemple, si le nombre de nuitée est supérieur à 1 million par année, la route devient une route nationale et l'entretien est à charge de la Confédération.

Le nouveau règlement propose une taxe basée sur le nombre de pièces, ce qui permet d'éviter le coulage. Le prix de la nuitée serait de CHF 4 et le forfait toujours basé sur 40 nuitées. Vous trouverez le projet de nouveau règlement sur notre site internet, permettant de situer votre logement dans la grille tarifaire. Le grand changement est donc la base qui n'est plus sur la personne mais sur le nombre de pièces habitables.

En compensation de cette augmentation, une carte de loisirs sera introduite, permettant aux personnes qui paient la taxe de séjour de bénéficier de gratuités (remontées mécaniques l'été, accès au centre sportif, bus postaux sur l'ensemble de la Commune, musées, rabais de prestataires).

La taxe devra être acceptée par le Conseil communal, le Conseil général et ensuite le Conseil d'Etat.

4. FVSR2, Fédération Valaisanne des Résidences Secondaires

La Fédération Valaisanne des Résidences Secondaires (FVSR2) a été créée en 2013 et permet de défendre les intérêts des résidences secondaires à plus grande échelle. Elle est en lien direct avec l'Allianz Suisse qui regroupent 29 associations (Grisons, Berne, Valais) et près de 25'000 R2 sur les 300'000 que compte la Suisse.

Les résidences secondaires selon les recherches rapportent à la Suisse environ CHF 8 milliards (taxes, impôts, entretien des biens immobiliers).

La FVSR2 souhaite faciliter le dialogue avec les autorités valaisannes qui est actuellement relativement compliqué. M. André Gossauer signale qu'une table ronde sera organisée à Sierre le 26 novembre 2016 avec un débat sur le thème « Apports des résidences secondaires pour l'économie valaisanne ».

Divers sujets sont également traités au sein de la FVSR2 au niveau politique, sur les taxes cadastrales, sur le tourisme et sur les synergies entre résidences principales et secondaires.

5. Téléverbier SA (TVSA)

Concernant le projet de nouvelle remontée mécanique du côté de Savoleyres, Eric Balet informe que TVSA a perdu au Tribunal fédéral contre un propriétaire. TVSA a cependant eu gain de cause sur plusieurs points. La cause principale de la défaite est liée à la modification du plan de zone permettant un départ en dessous de la route du Carrefour.

TVSA doit à présent apporter des informations complémentaires sur l'impact en termes de circulation et de bruit de la nouvelle télécabine. Eric Balet a ensuite bon espoir que le projet soit en fin accepté.

Une séance de médiation est par ailleurs prévue avec l'opposante afin de pouvoir réaliser le projet à temps, étant donné la fin du délai d'exploitation de la télécabine actuelle prévu en 2020.

6. Tourisme

Joël Sciboz informe, comme mentionné plus haut, que le tourisme a des problèmes de financement.

Il signale qu'une Newsletter hebdomadaire est disponible avec diverses informations concernant la station et les manifestations prévues. Les personnes qui souhaitent s'abonner peuvent transmettre leur mail l'Office du Tourisme.

7. Divers et propositions individuelles

A une demande concernant l'augmentation des tarifs pour l'eau, il est répondu que le règlement cantonal impose que ce service soit autofinancé. C'est pour cette raison que les tarifs ont été revus.

Concernant la taxe de séjour, il est demandé si la résolution des problèmes de coulage serait suffisante pour régler les problèmes de financement. Il est répondu que la question a été analysée. Même sans coulage, le maintien de la taxe de séjour à son niveau actuel ne suffit pas à financer le tourisme.

La parole n'étant plus demandée dans les divers, l'assemblée générale est levée à 17h15 suivie d'un apéritif.

Verbier, le 16 août 2016


APG
Le secrétariat