

ASSEMBLEE GENERALE DE L'APCAV DU 3 AOÛT 2016 **Présentation du Président de la Commune de Bagnes**

1. Etat des lieux et possibilités de constructions à Verbier depuis l'adoption de la Loi sur les Résidences Secondaires (LRS)

La Commune de Bagnes possède plus de 20% de résidences secondaires dans son parc immobilier. La LRS est ainsi applicable.

Situation dans la zone à bâtir de Verbier :

Anciennes constructions (avant 11.03.2012) : Art. 11 LRS

Tous les logements réalisés avant le 11 mars 2012, date de l'entrée en vigueur de la LRS **sont libres de toute affectation** et peuvent être utilisés **indifféremment** comme résidence principale ou comme résidence secondaire. Ils n'ont fait l'objet d'aucune inscription au Registre foncier.

Depuis l'entrée en vigueur de la LRS, seuls 82 logements (**12 pour Verbier**) sur les 10'000 que compte la Commune font l'objet d'une restriction d'utilisation en Résidence Principale (R1) dûment inscrite au Registre foncier. Tous les autres logements sont libres de toute affectation et peuvent être vendus indifféremment de l'utilisation qu'en fera l'acheteur comme résidence secondaire ou principale. C'est ce qu'on appelle le Droit acquis lié aux anciennes constructions.

Nouvelles constructions :

Avec la LRS : seules les constructions suivantes peuvent être réalisées :

Résidence Principale (R1) :

pour garantir l'affectation, une mention doit être inscrite au Registre foncier. Ces logements peuvent être utilisés soit directement par un propriétaire domicilié à Bagnes ou alors mis en location à une personne qui l'est.

Résidences affectées à l'hébergement touristique :

Logements situés dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son logement principal (article 7, alinéa 2, lettre a LRS)

Les propriétaires d'une résidence principale peuvent créer un logement affecté de manière durable et exclusive à la disposition des hôtes pour des séjours de courte durée. La location doit se faire aux conditions usuelles du marché et conforme à l'usage local.

Résidences hôtelières (article 7, alinéa 2, lettre b LRS) :

Ce type de résidence doit être exploitée dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé (prestations hôtelières). Elle doit être mise d'une manière durable et exclusive à la disposition des hôtes pour des séjours de courte durée. La location doit se faire aux conditions usuelles du marché et conforme à l'usage local. La résidence hôtelière ne doit pas être équipée en fonction des besoins personnels de son propriétaire (location à des tiers). L'utilisation par son propre propriétaire ne doit pas dépasser 3 semaines en haute saison.

Résidences secondaires dans des établissements d'hébergement organisé (complexe hôtelier) :

La loi prévoit à son article 8 la possibilité de construire des résidences secondaires (maximum 20%) pour autant que le financement du projet hôtelier l'exige et qu'une expertise démontre que les revenus réalisés sur la vente des logements résidence secondaire sont investis dans la construction de l'établissement hôtelier (financement croisé).

2. Compétences législatives

La Loi sur les Résidences Secondaires (LRS) du 20 mars 2015 et l'Ordonnance sur les résidences secondaires du 4 décembre 2015 (ORSec) sont de compétence fédérale. Sur le plan cantonal, un décret d'application du 16 décembre 2015 prévoit quelques modalités d'application. La Commune est chargée d'appliquer ces textes comme autorité compétente délivrant les autorisations de construire et de police des constructions (veillant au respect de l'affectation des immeubles concernés). Elle n'a pratiquement aucune marge de manœuvre en la matière.

Si la Commune ne respecte pas la LRS, en autorisant par exemple encore aujourd'hui la réalisation de R2, les autorisations de construire seraient considérées comme « nulles de plein droit ». Il va de soi que la Commune ne l'a jamais fait.

3. Registre fédéral des bâtiments et des logements (REGBL)

Ce registre tenu au niveau communal donne tout une série d'informations sur les bâtiments. Il est utilisé par les services communaux pour divers besoins. Il est en priorité adressé à l'Office fédéral de la statistique (OFS) qui en contrôle sa bonne tenue. Il permet de vérifier le nombre de logements avec

inscription au Registre foncier en R1 et le nombre de logements vacants par exemple.

4. « 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 »

Le Tribunal fédéral dans son arrêt du 22 mai 2013 a clairement distingué la situation avant le 31 décembre 2012 et après le 1^{er} janvier 2013.

du 11 mars au 31 décembre 2012, les autorisations de construire des R2 étaient annulables. Partant du principe que l'initiative entrerait immédiatement en vigueur au 11 mars 2012, les associations, par exemple Helvétia Nostra, pouvaient contester le bien-fondé des autorisations de construire délivrées entre ces 2 dates ou alors exiger une affectation en R1. Dès l'instant où aucun recours n'a été déposé contre l'autorisation de construire, il faut la considérer comme entrée en force et donc valable.

dès le 1^{er} janvier 2013, les autorisations de construire ne respectant pas la LRS devenaient « nulles de plein droit ». Il n'est même pas nécessaire de faire opposition pour annuler une autorisation. Elle ne déploie tout simplement aucun effet juridique.

La distinction entre ces 2 cas de figure est claire et ne laisse planer aucun doute aujourd'hui.

Pour information, à la suite des oppositions Helvétia Nostra d'avant le 31 décembre 2012, certains propriétaires ont transformé leur projet pour en faire une R1 (avec inscription au Registre foncier), et d'autres ont simplement abandonné le leur.

5. « Combien de R2 » (logements libres de toute affectation) se sont construits depuis la votation à ce jour ?

Nous n'avons pas de chiffre précis à ce sujet (estimé à quelques dizaines pour toute la Commune). Cela concerne des nouvelles constructions ou de rénovation de grange existante. Certaines sont utilisées en R2 et d'autres en résidence principale (ici, sans inscription au Registre Foncier).

6. Situation à ce jour sur le plan des constructions à Bagnes

a) Une expertise a été demandée par le Conseil communal en août 2015, à la suite des dénonciations résultant d'infractions commises dans certains dossiers de construction. En février 2016, les conclusions de l'expertise ont

été rendues publiques. Il en ressort principalement les éléments suivants :

1. L'art. 90, lettre b du RCCZ concernant le calcul des densités constructibles des piscines, espaces bien-être, viole les dispositions du droit cantonal et aurait dû être corrigé. Cependant, les experts ont conclu au fait que les autorisations de construire qui avaient été délivrées par le Conseil communal en application de cette disposition **ne pouvaient pas être révoquées**. Dès lors que l'autorisation de construire a été respectée, les propriétaires ne peuvent plus être inquiétés aujourd'hui.

2. Les experts ont conclu à une sous-dotation du service des constructions, qui a amené à un manque de suivi dans les dossiers d'autorisation de construire et de police des constructions.

3. Les experts ont également estimés que le fonctionnement de la commission des architectes institué en 2009 n'était pas idéal. Divers problèmes de récusation ont été constatés dans la commission politique des constructions. Là encore, il n'y a aucune incidence pour les propriétaires concernés. Les autorisations ont été délivrées par le CC, autorité compétente et ne sont pas contestables.

4. Les experts ont également constaté dans plusieurs dossiers que les plans autorisés n'avaient pas été respectés. Dans ces situations, le CC, autorité compétente en matière de police des constructions, a engagé les procédures de régularisation.

5. Dans certains dossiers, il existe un doute quant au respect de la LRS et de la LFAIE. La Commune a complété l'instruction sur ces points.

Le canton est la seule autorité compétente qui délivre l'autorisation de vente aux étrangers et qui en contrôle le respect.

b) Un **complément d'expertise** a été commandité par le Conseil communal auprès de **M. Claude Rouiller**, ancien président du Tribunal Fédéral, et président du Tribunal international du travail, pour apporter les réponses aux questions laissées en suspens par le 1^{er} rapport.

c) Mesures prises par le CC :

Strict application du droit cantonal. L'art. 90 lettre b du RCCZ, n'est plus applicable et les surfaces dédiées aux piscines, espaces bien-être,... doivent désormais être calculées dans la densité constructible.

2. Délivrance systématique des permis d'habiter pour s'assurer que les constructions réalisées soient bien conformes aux autorisations de construire délivrées.

3. Renforcement du service des constructions

4. Régularisation des dossiers expertisés et en suspens : Afin de compléter

les forces et compétences de nos services des constructions, des **mandats externes** à des bureaux spécialisés ont également été engagés au printemps dernier.

7. « Que peut faire le touriste qui souhaiterait acquérir une R2 à Bagnes ? »

Le touriste qui souhaite acquérir un bien réalisé avant l'entrée en vigueur de la LRS, et donc libre de toute affectation, **peut le faire librement.**

Seules les constructions postérieures à l'entrée en vigueur à la LRS présente une restriction d'utilisation.

Verbier étant une station bâtie, l'immense majorité des constructions peut faire l'objet d'une transaction immobilière sans limitation d'affectation, à l'exception bien entendu, d'une éventuelle acquisition par un étranger qui doit respecter les exigences de la LFAIE.

8.« Transformation et rénovation, qu'en est-il actuellement » ?

L'art. 11, alinéa 3 LRS prévoit que « l'agrandissement des logements créés selon l'ancien droit au sein de la zone à bâtir, **ne peut excéder 30 % des surfaces utiles principales** qui existaient le 11 mars 2012 dans la mesure où il n'en résulte aucun logement supplémentaire ».

Il va de soi que cet agrandissement autorisé par la LRS pour garder une utilisation en R2 (libre de toute affectation) peut-être possible pour autant que de la densité constructible reste disponible sur la parcelle concernée. Le potentiel de rénovation et d'agrandissement des logements existants à Verbier est dès lors non négligeable.

9.« Dans quel cas une résidence principale peut devenir une R2 » ?

Une construction qui a fait l'objet d'une inscription au registre foncier pour garantir l'affectation en R1, ne peut plus être transformée en R2.

Le législateur a prévu à l'art. 14 la possibilité de suspendre l'affectation en R1, par exemple dans les cas de décès, changement de domicile, changement d'état civil, logement vacant (impossibilité de louer ou de vendre aux conditions du marché).

10.« Quels sont les contrôles effectués » ?

Des mécanismes sont prévus aux art. 15 ss LRS.

La Commune vérifiera si l'affectation de la R1 est bien respectée. A ce jour, seuls 12 logements sont concernés à Verbier.

11. Réaffectation d'un hôtel en R2

Pour un vieil hôtel exploité depuis plus de 25 ans, l'art. 8, alinéa 4 LRS, prévoit que **50 % au maximum de la Surface Utile Principale** peut être transformé en R2. Il faut pour cela qu'il ne peut plus être exploité de manière rentable, ni transformé en logement affecté à l'hébergement touristique. Une expertise indépendante doit le démontrer.

Au vu des exigences présentées, la transformation d'un hôtel à hauteur de 50% en R2 ne pourra se faire que difficilement. Par ailleurs l'intérêt public veut que les hôtels existants à Verbier poursuivent leur exploitation. A cet effet, la Commune a établi un règlement de soutien à l'hôtellerie .

12. Révision de la LAT, incidences pour Verbier/Bagnes ?

La réserve de zones à bâtir de la Commune de Bagnes étant inférieur aux besoins des 15 prochaines années, aucun dézonage ne sera exigé à notre Commune.