

# Dossier des constructions de la commune de Val de Bagnes

## Décisions du Conseil d'Etat suite au rapport final de régularisation

Conférence de presse  
23 juin 2022

## Introduction

Frédéric Favre

- ▲ Dossier particulier par son ampleur et sa complexité
- ▲ Plus de six ans de travaux
- ▲ Plusieurs législations concernées
- ▲ Forte attention médiatique
- ▲ Contribution de plusieurs experts
- ▲ Possibilité aujourd'hui de dresser un bilan et de clore la procédure de haute surveillance particulière mise en place en 2016

## Historique du dossier

Frédéric Favre

### Rappel des actions entreprises par le canton

- ▲ **2016 :**
  - mise en place du groupe de travail interdépartemental
  - ouverture d'une procédure de haute surveillance particulière
  - première sommation du Conseil d'Etat pour que la commune rétablisse une situation conforme au droit
  - mandat au Prof. Nuspliger d'examiner le rôle du canton
- ▲ **2016-2018:**
  - examen régulier des informations transmises par la commune
  - contrôles de dossiers par échantillonnage
  - visites sur place
- ▲ **2018 :**
  - 18 mesures correctives exigées par le Conseil d'Etat
  - rapports semestriels demandés
- ▲ **2018-2020 :**
  - analyse de chaque rapport et demandes précises à la commune



3

## Historique du dossier

Frédéric Favre

### Rappel des actions entreprises par le canton

- ▲ **2019-2020 :** rapports Baechler
- ▲ **Mai 2020 :** nouvelle sommation pour que la commune achève ses travaux de régularisation
- ▲ **Avril 2021 :** actualisation des délais de la sommation, suite au recours de la commune déclaré irrecevable par le Tribunal fédéral
- ▲ **Sept. 2021 :** remise par la commune de son rapport final sur le processus de régularisation
- ▲ **2021-2022 :** analyses, vérifications et nouveaux contrôles sur place
- ▲ **22 juin 2022 :** décisions finales du Conseil d'Etat



4

## Travaux du groupe de travail

Adrian Zumstein

### Approche méthodologique

- ▲ Prise en compte des mesures organisationnelles adoptées par la commune depuis 2016
- ▲ Appréciation de la mise en œuvre des 18 mesures exigées par le Conseil d'Etat en 2018
- ▲ Prise en compte de la collaboration actuelle entre la commune et les services de l'Etat
- ▲ Examen par le sous-groupe de travail du traitement des dossiers à régulariser par la commune (contrôle par échantillonnage)

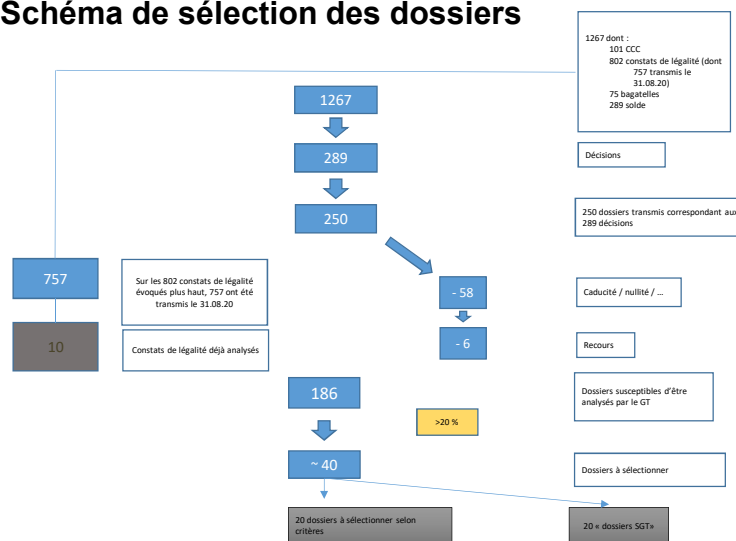


5

## Travaux du groupe de travail

Adrian Zumstein

### Schéma de sélection des dossiers



6

## Constats du groupe de travail

Adrian Zumstein

### Situation actuelle

- ▲ Les exigences fixées par le Conseil d'Etat en 2018 (18 mesures) sont globalement satisfaites.
- ▲ De nombreuses mesures organisationnelles ont été mises en place pour améliorer le fonctionnement des services communaux et les processus.
- ▲ La collaboration avec les services de l'Etat montre que la commune travaille de façon professionnelle.
- ▲ La commune de Val de Bagnes a mis en œuvre des mesures qui lui permettent d'assurer à long terme une stricte application du droit dans le domaine des constructions.
- ▲ A l'heure actuelle, sur la base des constats réalisés, elle respecte les législations applicables dans le domaine des constructions.

## Constats du groupe de travail

Adrian Zumstein

### Régularisation des dossiers problématiques

- ▲ Tous les dossiers ont fait l'objet d'un examen individuel et d'une décision, conformément aux recommandations émises par le Conseil d'Etat.
- ▲ Sous l'angle de la législation sur les constructions
  - Comptabilisation désormais correcte des surfaces telles que sauna, fitness, home cinema
  - Qualification juridique de certaines surfaces critiquable, mais toutefois pas évidente
  - Dans le cadre des décisions en matière de révocation, application du principe de la bonne foi contraire aux principes admis
  - Conditions d'une révocation cependant très strictes

## Constats du groupe de travail

Adrian Zumstein

- Il existe, dans le cadre de la balance des intérêts (intérêt public au respect de la loi <-> proportionnalité/principes généraux du droit/nature de l'affaire), divers arguments défavorables à un rétablissement de l'état légal :
  - le fait que les autorités communales – et non les particuliers – soient responsables d'un système général défectueux,
  - le fait que la pratique ait été généralisée sur plusieurs années et sur l'ensemble de la station de Verbier,
  - l'absence de biens de police ou d'intérêts publics de rang constitutionnel en jeu,
  - l'absence d'intérêts privés voisins particulièrement touchés
  - ou encore la plus grande marge de manœuvre offerte par la nouvelle loi cantonale sur les constructions.



9



**Expertise externe**

**Kurt Nuspliger**

## Rappel des bases légales

- La police des constructions est la tâche de l'autorité compétente en matière de permis de construire (art. 54 al. 1 LC, RS 705.1).
- Celle-ci doit également décider d'un éventuel rétablissement de l'état conforme au droit (art. 55 al. 1 let. a LC).
- Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance dans ce domaine. Il ne doit assumer des tâches de police des constructions que dans une constellation exceptionnelle, à savoir lorsque les autorités de police des constructions normalement compétentes négligent leurs obligations en matière de police des constructions ou ne sont pas en mesure de les assumer et que des intérêts publics sont ainsi mis en danger (art. 48 OC, RS 705.100).

## Rappel des principes applicables

- A l'heure actuelle, les autorités de la commune de Val de Bagnes sont en mesure d'assumer leurs obligations.
- Le Conseil d'Etat ne peut donc prendre aucune mesure de police des constructions en vertu de l'ordonnance sur les constructions. Il ne peut pas intervenir lui-même dans les dossiers.
- Il n'intervient que dans le cadre de la haute surveillance "normale" selon la loi sur les constructions et dans le cadre de la surveillance selon la loi sur les communes.
- Dans le cadre de cette surveillance, le Conseil d'Etat doit en premier lieu s'assurer que la commune intervient elle-même pour clarifier les questions encore en suspens et corriger les éventuelles erreurs.

## Arrêt du Tribunal fédéral

Le Tribunal fédéral a constaté, dans l'arrêt 1C-545/2020, que la commune de Val de Bagnes est libre "d'exercer ses prérogatives découlant de son autonomie communale. En particulier, il lui est encore loisible de renoncer à révoquer les autorisations en cause si elle devait estimer, au regard de l'art. 32 al. 1 de la loi valaisanne sur la procédure et la juridiction administratives du 6 octobre 1976 (LPJA; RS/VS 172.6), que "des prescriptions légales spéciales, la nature de l'affaire, le principe de la bonne foi ou d'autres principes généraux du droit reconnus" s'y opposent."

## Evaluation des conclusions du groupe de travail

- Les conclusions du groupe de travail sont soutenables.
- Sur la base des rapports remis par la commune et des conclusions du groupe de travail, on peut partir du principe que la commune de Val de Bagnes pourra clarifier les questions encore en suspens et mener à terme de manière correcte toutes les procédures de droit de la construction encore en suspens.
- La présente procédure de surveillance peut donc être close.

## Position du Conseil d'Etat

Frédéric Favre

### ▲ Le Conseil d'Etat a retenu que :

- La commune de Val de Bagnes, conformément à la sommation de 2016, a bien mis en œuvre des mesures, notamment organisationnelles, qui lui permettent d'assurer une stricte application du droit dans le domaine des constructions.
- A l'heure actuelle, sur la base des constats réalisés, elle respecte les législations applicables dans le domaine des constructions et agit conformément à ses obligations.
- Les 18 mesures imposées à la commune en 2018 ont largement été mises en œuvre.
- La collaboration avec les services de l'Etat est satisfaisante.
- Pour les anciens dossiers, la commune les a tous passés en revue et a rendu une décision pour chacun.

## Position du Conseil d'Etat

Frédéric Favre

### ▲ Le Conseil d'Etat a également retenu qu'un certain nombre de remarques avaient été émises par le groupe de travail :

- L'application du principe de la bonne foi contraire aux principes admis est problématique.
- Les principes d'intérêt public prépondérant et de proportionnalité entrent cependant également en ligne de compte.
- Les conditions d'une révocation sont très strictes.
- Le rétablissement de l'état légal ne peut être ordonné que s'il relève d'un intérêt public particulièrement important et s'il peut raisonnablement être exigé des personnes concernées en vertu du principe de la proportionnalité.
- Deux dossiers posent des problèmes importants sous l'angle de la législation sur les résidences secondaires. La commune est donc tenue de prendre les mesures qui s'imposent les concernant.



## Décisions du Conseil d'Etat

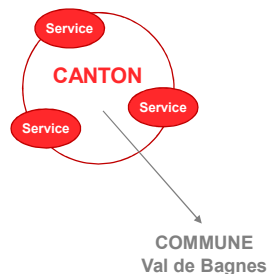
Frédéric Favre

▲ Sur la base des analyses et observations du groupe et du sous-groupe de travail, ainsi que de l'expertise du Prof. Nuspliger, le Conseil d'Etat a décidé :

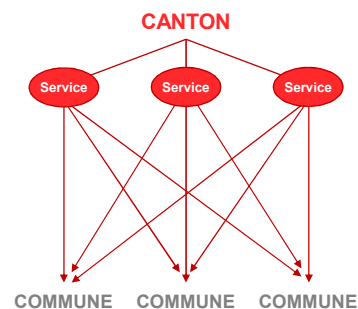
- de lever la procédure de haute surveillance particulière initiée en 2016
- de dissoudre par conséquent le groupe et le sous-groupe de travail institués à cet effet
- de rappeler à la commune qu'il lui appartient de prendre les mesures qui s'imposent en ce qui concerne les décisions non conformes à la législation sur les résidences secondaires.

## Haute-surveillance et surveillance du canton sur les communes

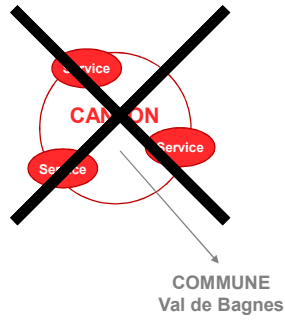
**Haute-surveillance «particulière»  
du canton sur Bagnes**



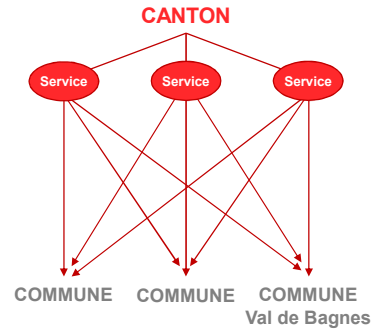
**Surveillance «ordinaire»  
du canton sur les communes**



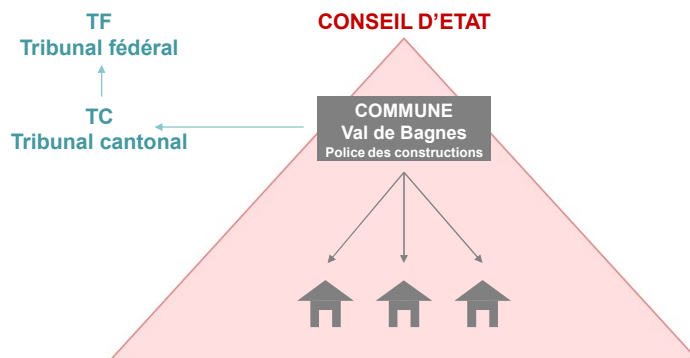
**Fin de la haute-surveillance  
«particulière» sur Bagnes**

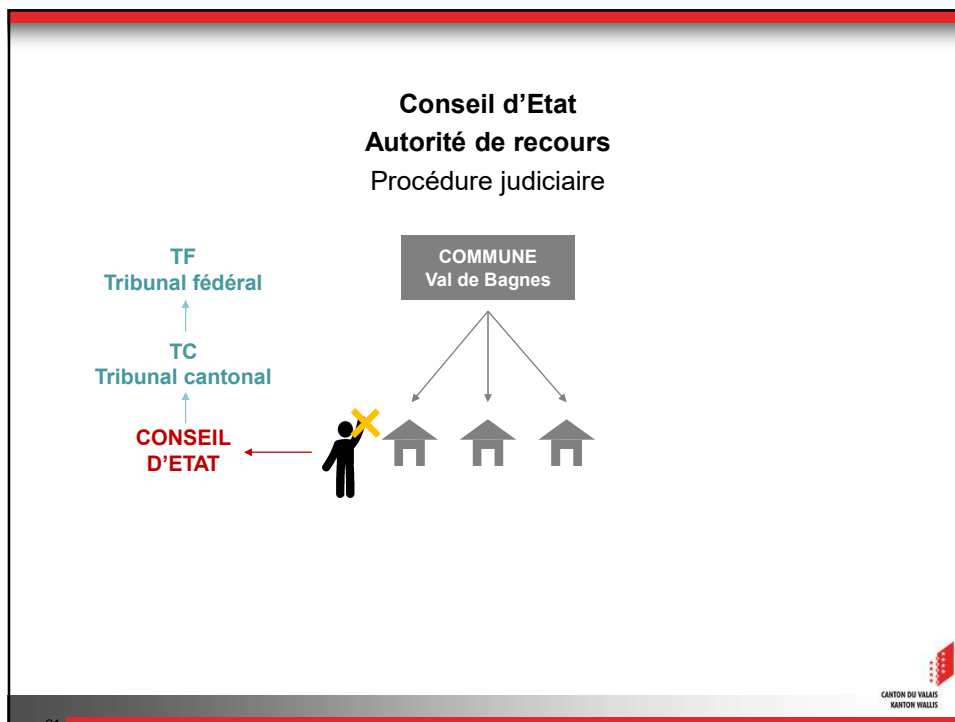


**Surveillance «ordinaire»  
du canton sur les communes**



**Conseil d'Etat  
Autorité de haute-surveillance**





## Conclusion

*Frédéric Favre*

- ▲ Du côté du canton, la procédure est close.
- ▲ La surveillance et la haute surveillance se poursuivent, mais dans un cadre ordinaire.
- ▲ Des leçons ont été tirées, notamment grâce aux recommandations des experts mandatés dans ce dossier.
- ▲ En ce qui concerne la législation fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), le Service du registre foncier, poursuit le traitement des dossiers dans le cadre de son activité administrative ordinaire.

CANTON DU VALAIS  
KANTON VALAIS

22