

Energétiquement vôtre



Image Swissolar
(maison rénovée avec solaire thermique)

DE NOUVELLES AIDES CANTONALES

Le canton du Valais a lancé de nouveaux programmes de promotion énergétique. Ils s'ajoutent aux différentes aides déjà existantes, d'autre part certaines de ces dernières ont été adaptées. Voici les principales nouveautés en vigueur depuis décembre 2012:

- Le programme Minergie a été mieux doté financièrement. **Les bâtiments Minergie-P ainsi que les rénovations Minergie rece-**

vront 50% de subventions en plus qu'avant!

- Le programme solaire thermique a été adapté et **les immeubles existants de plus de 5 appartements** qui s'équipent d'une installation solaire thermique **recevront 50% de subventions en plus qu'avant!**
- Un nouveau programme prévoyant une aide financière pour le **remplacement des chaudières fossiles par des pompes à chaleur**, a vu le jour. Sont concernés les bâtiments d'habitations collectives d'au moins 5 appartements et ceux comportant plusieurs catégories d'ouvrages et représentant plus de 500 m² de surface de référence énergétique (surface brute chauffée). Les bâtiments doivent présenter une certaine qualité énergétique de leur enve-

loppe, de manière à garantir que la pompe à chaleur puisse offrir des performances en phase avec les exigences de la politique énergétique.

Pour une vue d'ensemble des différents programmes énergétiques cantonaux*, mais également du programme Bâtiment (aides fédérales à la rénovation) ainsi que des aides communales disponibles: www.civ.ch > accès membres > energie

Important: toutes ces aides peuvent être cumulées!

**Minergie, Minergie-P, Minergie-A - Solaire thermique - Chauffage à bois - Remplacement des chauffages électriques - Raccordement à un chauffage à distance alimenté par des énergies renouvelables ou des rejets de chaleur - Remplacement des chaudières par des pompes à chaleur - Assainissement des processus industriels.*

News

LEX KOLLER: DÉLAIS DE REVENTE ASSOULIS

Le règlement cantonal d'application de la Lex Koller (loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par les étrangers) a été assoupli. A

partir de 2013, le délai d'interdiction de revente été ramené de 10 à 5 ans. Un moindre mal, en espérant que ce délai passe un jour tout simplement à la trappe. (Ce délai concerne, précisons-le, les

reventes d'étranger à étranger et d'étranger à Suisse.) Cet assouplissement est également bienvenu pour les stations, sur un marché entravé par la lex Weber.

AGENDA



23 mai 2013

Assemblée générale de la CIV à 16h00, à la BCVs à Sion (place des Cèdres) puis conférence de Joël Fournier, «Monsieur efficacité énergétique» cantonal, sur les enjeux du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

11 juin 2013

Séminaire sur l'énergie: subventions et fiscalité. De 17h00-18h30, à la BCVs à Sion (organisation: CIV et Service cantonal de l'énergie et des forces hydrauliques)

12 septembre 2013

Sortie annuelle de la CIV (lieu encore à déterminer)

IMPRESSUM

SECRETARIAT PERMANENT CIV
Av. du Grd-St-Bernard 35
1920 Martigny
T 027 722 99 39
F 027 723 22 26
info@civ.ch

SITE INTERNET
www.civ.ch

BUREAUX CONSEILS
Monthey - Sion - Sierre - Martigny
(détails adresses www.civ.ch)

TIRAGE
2000 exemplaires

IMPRESSION
Calligraphy.ch SA
www.calligraphy.ch
sierre@calligraphy.ch



Chambre Immobilière du Valais

N°01 - février 2013

NOUVEAU COUP DE GUEULE



Décidément rien ne va plus!
Après la Lex Weber, voilà qu'arrive la révision de la LAT. Suivront les votations populaires sur un impôt fédéral sur les successions et sur la suppression des forfaits fiscaux. En même temps, nous aurons passé à l'échange d'informations fiscales avec les autres Etats et, cerise sur le gâteau, à la fin du secret bancaire helvétique. Tout cela sous l'œil bienveillant d'un Gouvernement fédéral qui a rendu les armes, d'un Parlement sous l'influence des régions urbaines et donc centralisatrices et d'une population qui a perdu son âme confédérale.

Pessimiste dites-vous? Oh combien j'aimerais me tromper! Mais si la révision de la LAT passe, il y aura des pleurs et des grincements de dents au fond de nos vallées et également sur l'ensemble du territoire valaisan. Alors, chers Amis, relevons la tête et refusons cette LAT, c'est l'avenir de notre canton qui est en jeu!

Paul-André Roux,
président de la CIV

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Menace sur la propriété foncière

La révision de la LAT nuit gravement à la propriété foncière. En Valais, jusqu'à 87% des terrains constructibles risquent d'être déclassés. Et sur les parcelles à bâtir, les propriétaires pourront être obligés de construire.

Si elle passe la rampe lors des votations fédérales du 3 mars, la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ira à l'encontre d'un des grands principes élémentaires de notre démocratie: celui de la protection de la propriété privée, pourtant garanti dans notre Constitution fédérale!

De nombreux propriétaires verront leurs terrains déclassés en zone agricole. La nouvelle LAT vise à limiter les zones à bâtir aux besoins prévisibles pour quinze ans, ce qui entraînera des dézonages en masse. Selon les estimations de l'Office fédéral du développement, 18'000 hectares seraient concernés en Suisse, dont 4300 en Valais. Il reviendra aux autorités régionales et communales de procéder à ces expropriations, car c'est bien de cela qu'il s'agit. Où exactement? Comment? Le flou est total et on se demande bien qui, demain, osera encore accepter une charge politique...

D'énormes dommages en perspective. Les terrains dézonés ne vaudront plus rien ou presque. La LAT prévoit des indemnités, mais on doute que les pouvoirs publics trouvent les milliards nécessaires (on parle de 37 milliards de francs, dont 3 à 6 milliards pour le Valais)...

Dans notre canton, la terre est un patrimoine dont on hérite, qu'on met en gage lors de la constitution d'une hypothèque. Avec la LAT, de nombreux drames financiers, familiaux sont programmés... La montagne et les régions périphériques, qui ont déjà payé un lourd tribut à la Lex Weber, seront une nouvelle fois pénalisées.

Quant aux propriétaires de terrains classés en zone à bâtir, l'Etat pourra les forcer à construire, même contre leur volonté. Les partisans de la LAT veulent à tout prix imposer un mode de construction plus dense; les communes et les cantons seront ainsi obligés de «créer un milieu compact bâti».

Les propriétaires fonciers concernés pourront être contraints de construire dans un certain délai, en cas «d'intérêt public». Reste à savoir comment cette notion sera interprétée... Seront-ils forcés de construire, des «cages à lapins» qui plus est? Pour les propriétaires fonciers, c'est un régime d'insécurité du droit qui s'annonce.

Encore plus d'impôts. Les plus-values découlant des surfaces nouvellement ou durablement classées en zone constructible seront taxées. Autrement dit, si le propriétaire construit sur son terrain ou s'il le vend, il sera tenu de verser à l'Etat une redevance d'au moins

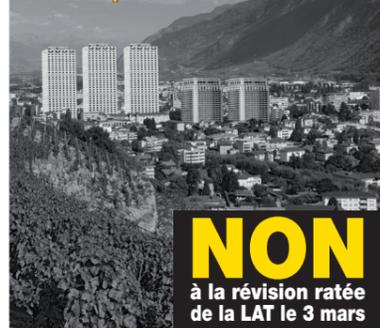
20% sur la plus-value. Ces prélèvements sont censés indemniser les dézonages mais, on l'a vu, les sommes sont si astronomiques que cela ne suffira de loin pas.

La classe moyenne sera touchée de plein fouet par la nouvelle LAT: les propriétaires qui représentent deux tiers des Valaisans, mais aussi les locataires. Les terrains constructibles, plus rares, deviendront plus chers, avec des répercussions à la hausse sur les loyers.

Pour toutes ces raisons, il faut dire non, le 3 mars, au diktat de Berne sur l'aménagement du territoire.

Diktat de Berne pour l'aménagement du territoire

- Spoliation des propriétaires
- Hausse des loyers
- Affaiblissement de la place économique suisse



Non à la LAT



GÉRALDINE MARCHAND-BALET, PRÉSIDENTE DE GRIMISUAT

«Il y a beaucoup de peur et d'incertitude et je reçois de nombreuses questions du genre: Mon terrain risque-t-il d'être déclassé? Quelle sera la perte? Qui paiera la compensation? Je suis aussi confrontée à des dépôts de plans de quartier effectués par des propriétaires de grandes surfaces à bâtir qui veulent se prémunir d'un dézonage... Les informations de Berne sont imprécises



LUC FELLAY, PRÉSIDENT DE CHAMPÉRY

«Maîtriser le développement des constructions, oui! Mais Champéry

et contradictoires et il faudra attendre le plan directeur du canton pour y voir plus clair. Je suis persuadée que ce projet de LAT va générer une hausse du prix des terrains à bâtir et de sérieux problèmes de remboursement d'hypothèques. D'autre part, comment, dans les communes, allons-nous la mettre en application? Rien ne nous garantit que nous pourrions le faire par étape.»

n'est pas Zurich! Avec la LAT, comme avec la Lex Weber, Berne nous impose des solutions unilatérales qui mettent en péril notre fédéralisme. Les communes risquent d'être confrontées à des problèmes administratifs importants et celles qui devront dézoner seront doublement pénalisées: elles deviendront moins attractives pour les propriétaires concernés, on y investira moins, et il faudra contribuer à l'indemnisation des terrains déclassés... Champéry compte passablement de zones à affectation différée, qui seront en première ligne en cas de réduction de la zone à bâtir. Ceux qui ont acquis ces terrains seront perdants.»

News

BONNE NOUVELLE FISCALE!

La nouvelle loi cantonale sur les droits de mutation est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013. Désormais, tous les transferts de propriété en ligne directe sont exemptés de cet impôt. Par exemple, il n'y aura plus besoin de passer à la caisse en cas d'héritage, d'avance d'hoirie ou encore de donation de parents à enfants. Les transferts

de propriété entre époux ou partenaires pacésés ne seront plus taxés non plus. Ces exemptions fiscales concernent aussi les actes de mutation en cas de divorce ou de liquidation du partenariat enregistré.

Parmi les autres nouveautés contenues dans la loi, on retiendra aussi que l'impôt proportionnel pour les actes de mutation se veut plus favorable à la classe

moyenne: 20 francs pour un objet d'une valeur jusqu'à 50'000.-, 1% jusqu'à 500'000.-, 1,3% jusqu'à un million de francs, et 1,5% au-delà. Ainsi par exemple, pour un appartement acheté 400'000.-, le nouvel acquéreur aura à déboursier 4000.- et pour une maison de 700'000.-, l'impôt sera de 9'100.-. Quant au droit de mutation à payer en cas de constitution d'une hypothèque, le taux a été réduit de 50%.

Vos droits

L'ORDONNANCE WEBER EST EN VIGUEUR

Suite à l'acceptation populaire de l'initiative Weber, qui fixe à 20% la limite du taux de résidences secondaires par commune, l'ordonnance d'application est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013. Résumé des points essentiels.

- Définition:** Est une résidence secondaire tout logement qui n'est pas utilisé toute l'année par une personne domiciliée dans la commune ou pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation (art. 2). Dans les communes au-dessus de 20%, des autorisations ne peuvent être accordées que pour la construction de résidences:
 - qui seront utilisées comme résidence principale ou,
 - qui ne seront pas personnalisées et qui seront mises à la disposition d'hôtes toute l'année aux conditions usuelles du marché et uniquement pour des séjours

de courte durée, à condition:

- qu'elles soient mises sur le marché dans le cadre d'une structure d'hébergement organisée ou,
- que le propriétaire habite dans le même bâtiment.

• **Les propriétaires de résidences secondaires** ont toujours le droit de les revendre ou de les léguer comme telles.

- **Le propriétaire d'une résidence principale** peut librement vendre ou léguer sa propriété en tant que résidence principale ou secondaire, toutefois sous réserve de certaines restrictions et limites imposées par le règlement communal et l'ordonnance. Selon l'art. 3 de cette dernière, un changement d'affectation est notamment justifié:
 - s'il s'effectue en rapport avec une succession ou un changement de domicile ou d'état civil, ou
 - s'il contribue au maintien du centre d'une localité.

Cette ordonnance est provisoire; le Parlement devrait établir une loi sur la base de l'initiative dans les 2 à 3 ans.

Pour plus de détails (dont la liste des communes au-dessus de 20%): ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012 et rapport explicatif sur les résidences secondaires établi par l'Office fédéral du développement territorial > www.civ.ch > accès membres > outils pratiques

pour la CIV
Robert Wuest, av.



La CIV reçue par Monseigneur

La sortie 2012 de la CIV s'est déroulée à l'Abbaye de St-Maurice. Les nombreux membres présents ont été chaleureusement accueillis par Monseigneur Joseph Roduit (photo ci-dessous). Au menu: visite guidée du trésor, des vestiges archéologiques du Martolet et de l'ensemble de ce site extraordinaire, qui s'apprête à célébrer

ses 1500 ans. La traditionnelle sortie d'automne de la CIV est un moment de convivialité et d'échanges toujours très apprécié. A vos agendas: la sortie 2013 est programmée pour le 12 septembre.

