

Gros coup de pouce pour en finir avec les chauffages électriques

Le canton du Valais offre un soutien financier généreux aux propriétaires qui remplacent leur chauffage électrique par une pompe à chaleur (PAC).

Cette aide peut se monter jusqu'à 35% de l'investissement nécessaire, voire à 50% de la facture en cas de subvention communale.

POURQUOI ET COMMENT FRANCHIR LE PAS? L'Etat du Valais vient de sortir une fiche explicative hyper facile à comprendre. Il en ressort que les chauffages électriques sont très gourmands:

il leur faut trois fois plus de courant qu'une PAC pour produire la même quantité de chaleur. Au prix actuel de l'électricité, cela coûte très cher. Et quoique des baisses de tarifs, passagères, soient annoncées pour 2014, la tendance repartira à la hausse à moyen et long terme, étant donné les pressions du marché (sortie du nucléaire, demande mondiale toujours plus forte, etc.).

UNE OPÉRATION RENTABLE?

Depuis un an et demi, l'installation de nouveaux chauffages électriques est interdite dans le canton. Mais 28'000 bâtiments se chauffent encore ainsi, car il fut un temps, lorsque l'énergie était bon marché, où les chauffages électriques étaient vus comme une excellente solution... C'est aux propriétaires de ces logements, que ce soient des résidences principales ou secondaires, que sont destinées les subventions de remplacement. Le retour sur investissement est estimé à environ 11 ans pour une villa standard (voir exemple) et à environ 9 ans pour un immeuble de 6 appartements. Une PAC étant censée avoir une durée de vie plus longue, alors oui, l'opération est rentable.

En savoir plus: www.civ.ch ou www.vs.ch/energie

Villa de 150 m² chauffée

(24'600 kWh annuels pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire)

Installation d'une PAC air/eau	28'000.-
Remplacement des radiateurs électriques par des radiateurs hydrauliques	16'500.-
Subvention cantonale	- 13'000.-
Déduction fiscale	- 4'800.-
Total net à charge du propriétaire (sans éventuelle aide communale)	26'700.-
Économie d'électricité (à 16cts/kWh)	2'360.-/an
Retour sur investissement	environ 11 ans



Le bonjour de...

Joël Bourban, vice-président de la CIV

Joël Bourban est un pro de l'immobilier, un authentique, un vrai. Bureau-conseils CIV à Sion, 15 ans de comité - c'est le doyen -, il a plus que jamais le feu sacré lorsqu'il s'agit de défendre la propriété. Diplômé fédéral, il dirige une régie active dans la région sédunoise. En plus, il siège à la commission cantonale de conciliation en matière de bail à loyer, en tant qu'assesseur représentant les bailleurs et les propriétaires: «En cas de conflit avec les locataires, nous fonctionnons comme médiateurs. Et dans une bonne partie des cas, ça marche, ce qui évite aux parties de se retrouver au tribunal!»

Joël Bourban est également chargé de cours et expert pour les apprentis de la branche immobilière, ce qui lui tient très à cœur: «Il est important que la nouvelle génération soit bien formée.» La CIV y a tout à gagner: «Il lui faut des pros pour continuer à aider et conseiller les propriétaires valaisans.»

SI VOUS ÉTIEZ UN LOGEMENT?

«Fonctionnel et confortable, pour accueillir des gens de bonne compagnie.»

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

EDITO



La stratégie énergétique cantonale «Efficacité et approvisionnement en énergie» a été publiée en janvier 2013. Son objectif: la promotion d'un approvisionnement et d'une utilisation de l'énergie favorisant la sécurité et le développement économique à long terme.

Le défi énergétique qui se présente engage non seulement les autorités, mais aussi l'ensemble de la société. Il est devenu urgent qu'une grande majorité des acteurs partage une vision globale des intérêts du canton. Par l'importance du secteur des bâtiments dans le bilan énergétique national (env. 50%), les propriétaires et professionnels de l'immobilier portent une grande responsabilité. Votre comité a décidé de vous proposer des prestations sur la thématique de l'énergie (lire p. 2). Profitez-en!

Joël Fournier, adjoint au service de l'énergie et des forces hydrauliques

P.S. www.vs.ch/energie pour télécharger la synthèse de la stratégie énergétique cantonale



Chambre Immobilière du Valais

N°02 - décembre 2013

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Joyeux Noël!

Attention, risques de cadeaux empoisonnés sous le sapin des propriétaires fonciers...

PROJET DE LOI D'APPLICATION WEBER.

Lorsque l'organisation de Franz Weber a lancé son initiative, c'était pour «stopper les constructions envahissantes de résidences secondaires». Il n'était pas question de s'en prendre aux logements déjà existants. Et voilà qu'Helvetia Nostra veut maintenant interdire de les utiliser ou de les vendre avec une autre affectation! On ne voit pas en quoi une telle restriction éviterait le mitage du sol. Si ce n'est pas de la mauvaise foi...

La CIV demande aux Chambres fédérales de faire preuve de souplesse et de bon sens en autorisant les changements d'affectation des logements existants avant le 11 mars 2012 (date du scrutin limitant à 20% le taux de résidence secondaires par commune). De plus, la loi l'application doit être mise sous toit au plus vite par le Parlement en 2014, pour mettre fin à l'insécurité juridique qui perturbe gravement le marché.

EPIDÉMIE DE NOUVELLES TAXES.

Anniviers, Champéry, Leytron, Bürchen... Un vent de taxes sur les résidences secondaires souffle sur nos monts. Les communes de plaine, elles, optent pour le droit de mutation. Plusieurs d'entre elles,

dont Sierre, Arbaz, Conthey, Monthey, Sion et Martigny, ont adopté ce nouvel impôt ou sont en passe de le faire. Souvent loin d'être symbolique, ce droit de mutation additionnel vient s'ajouter au droit de mutation cantonal frappant tout échange: vente, donation, acte de partage successoral, constitution de droit de servitude, etc.

Les collectivités publiques ont besoin de nouvelles rentrées, soit. Dans ce cas, répartissons plus équitablement l'effort au lieu de cibler les propriétaires fonciers déjà taxés sur la valeur locative, les revenus des loyers, la valeur fiscale, les gains immobiliers, les successions, etc. Il faut dire qu'il n'y a pas de proie plus captive, et donc plus facile à prendre en otage et à rançonner...

PLUS DE JUSTICE SVPL. Que ce soit au niveau communal, cantonal et fédéral, l'an prochain s'annonce comme une nouvelle année de combat pour nos droits. Nous aurons l'occasion d'en reparler.

Propriétaires, en 2014, continuons à nous mobiliser!

Bonnes Fêtes (quand même ☺)!

Votre comité

Propriétaires, saisissez l'occasion!

CERTIFICAT ENERGETIQUE CANTONAL DU BATIMENT. L'opération CECB+ est prolongée jusqu'en juin 2014. A la clé, des chèques de 600 francs pour aider les propriétaires à financer ce certificat. CECB+: mode d'emploi et témoignages.

POURQUOI PROLONGER L'OPÉRATION? Avec l'appui du service de l'énergie et des forces hydrauliques de l'Etat du Valais et de la BCVs, la CIV veut offrir 600 francs aux 100 premiers membres intéressés. Il reste encore des chèques à distribuer. Ce serait dommage de ne pas profiter.

QUEL INTÉRÊT À FAIRE ÉTABLIR UN CECB+? Avec le CECB+, les propriétaires disposent enfin d'une boussole adéquate pour les aider à prendre les bonnes décisions dans le domaine très complexe de l'efficacité énergétique. Le CECB+ offre une analyse ciblée des performances énergétiques de votre maison (notation de A à G), de ses points forts et ses faiblesses. De plus, il propose différents scénarios d'amélioration, de l'intervention minimale à la modernisation la plus exigeante (Minergie-P). Les améliorations sont listées par priorité, les subventions et les économies possibles sont également chiffrées et détaillées.

600 FRANCS, C'EST INTÉRESSANT? Clairement oui, sachant que l'établissement d'un CECB+ coûte entre 1000 et 1500 francs pour une maison individuelle et entre 1500 et 2500 francs pour un immeuble de plusieurs logements. Le mandat doit être donné à un expert agréé (liste à disposition sur www.civ.ch ou au secrétariat).

QUELS PROPRIÉTAIRES CIBLE CETTE ACTION? Le CECB+ est particulièrement indiqué pour les bâtiments non-rénovés datant d'avant les années 80. Bien souvent, ces logements consomment quatre à cinq fois plus qu'une construction aux standards actuels et n'obtiennent qu'un F ou un G. Avec de telles notes, un bâtiment peut facilement être amélioré avec des mesures économiquement intéressantes.

FAIRE ÉTABLIR UN CECB+, M'OBLIGE-T-IL À ENTREPRENDRE DES TRAVAUX? Non. Le propriétaire est libre de mettre en œuvre ou pas les améliorations proposées. Ce certificat (qui est clair, lisible et uniforme dans toute la Suisse) permet de se préparer en toute connaissance cause aux hausses du prix de l'énergie, inévitables à moyen terme.



LE PROPRIÉTAIRE D'UN CHALET DE DEUX APPARTEMENTS À VERCORIN (DATANT DE 1960)

«Le CECB+ a confirmé le mauvais état de l'isolation, ce qui entraînait une consommation élevée de fuel. Parmi les améliorations proposées, nous avons opté pour l'isolation des conduites de chauffage et d'eau

chaude, ce qui est chose faite, puis nous isolerons le sol des combles et le plafond des locaux en sous-sol.» Son avis sur l'opération CECB+: «Très bonne incitation et conseils judicieux avec budgets à l'appui pour chaque variante. L'action de la CIV a été déterminante pour la décision de passer à l'acte. Encore merci pour votre très bonne initiative.»

LE PRÉSIDENT DE LA CIV, PAUL-ANDRÉ ROUX, s'est également prêté à l'exercice. «Ma villa, qui date de 1987, a fait l'objet d'une analyse minutieuse et très intéressante. J'ai reçu un classeur A4, très bien fait. Mais le

coût global des travaux proposés est très élevé. Toutefois je suis content d'avoir fait établir un CECB+, cela me permet d'avoir une stratégie de rénovation, de planifier des étapes et leur financement.»

JÉRÔME BAGNOUD, PROPRIÉTAIRE À CHAMOSON

Comme elle est plutôt récente (1996), sa maison individuelle n'est pas vraiment dans la cible de l'opération CECB+. «Mais étant sensible à la question énergétique, je cherche à améliorer l'existant. Le CECB+ m'a rassuré: le rendement énergétique de ma maison est satisfaisant. On pourrait certes améliorer l'isolation, passer des doubles aux triples vitrages, etc. Mais l'investissement est trop important par rapport aux économies possibles. En revanche, je vais agir au niveau des appareils, changer le congélateur, trop gourmand en électricité. Je salue l'effort de la CIV: le CECB+, ça vaut le coup, ne serait-ce que pour mieux évaluer votre bien en cas de vente.»

La BCVs propose un crédit spécifique à conditions préférentielles pour tous les travaux de rénovation et d'amélioration énergétique entrepris dans le cadre du CECB+.

RAYMOND REUSSER, PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON DE DEUX APPARTEMENTS À SIERRE

Lorsqu'il a construit, en 1982, cet ingénieur était déjà très conscient des enjeux énergétiques. Il a misé sur l'isolation, installé une pompe à chaleur eau-eau. Trente ans plus tard, le CECB+ montre que «la maison est trop bien isolée pour entreprendre des améliorations rentables. D'autre part, j'aurais avantage à installer des capteurs solaires photovoltaïques plutôt que thermiques, comme envisagé auparavant. Je suivrai les pistes du CECB+ que je juge les plus intéressantes, d'autant plus que certains travaux pourront être subventionnés.»

Vos droits – Jurisprudences

LE PROPRIÉTAIRE N'ENTRE PAS SANS PERMISSION

Le propriétaire n'a pas le droit d'entrer dans l'appartement/local loué sans l'accord du locataire, sauf état de nécessité. En effet, en concluant un contrat de bail, le bailleur renonce à son droit au domicile de sorte que seul le locataire a la qualité d'ayant-droit pendant la durée du contrat. Cette interdiction de pénétrer dans les locaux loués reste valable même si le locataire n'autorise pas l'intervention d'une entreprise chargée de procéder à des travaux d'entretien. A défaut, le propriétaire s'expose à une plainte pénale.

CAPTEURS SOLAIRE ÉBLOUISSANTS

Le Tribunal Fédéral a rejeté la plainte d'un propriétaire ébloui par moment par les capteurs solaires installés sur le toit de la maison voisine. Selon le TF, cette réflexion lumineuse ne constitue pas une nuisance sujette à assainissement au sens de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement. Pour le TF, il n'y a pas d'atteinte importante à la santé et il n'existe pas de mesure

proportionnée susceptible d'être prise pour réduire l'éblouissement (Arrêt 1C_177/2011 du 09.02.2012).

AVIS COMMINATOIRE ET CONGÉ

L'avis comminatoire (au sens de l'article 257d CO, bail à loyer) doit indiquer le montant à payer par le locataire de façon suffisamment claire et précise, sans qu'une indication chiffrée soit indispensable. Au plan pratique, il est toutefois utile et nécessaire que le propriétaire indique dans l'avis comminatoire le montant qu'il entend réclamer à titre d'arriérés du loyer et de charges, plus l'intérêt.

Le bailleur n'est pas tenu de résilier immédiatement le bail après l'échéance du délai de 30 jours, en cas de non-paiement. Selon le TF, le bailleur n'est pas réputé avoir renoncé à donner le congé s'il attend quelque peu, en particulier s'il a une raison fondée d'attendre. Toutefois, une résiliation qui interviendrait de nombreux mois après l'expiration du délai comminatoire peut apparaître abusive.

Au plan pratique, il convient de donner le congé pour non-paiement du loyer, sur la formule officielle, aussitôt après l'échéance du délai de 30 jours (Arrêt du TF4A_641/2011 du 27.01.2012).

Nous vous rappelons que nos bureaux-conseils à Monthey, Martigny, Sion et Sierre sont toujours à votre disposition.

pour la CIV
Robert Wuest, av.



La vie de la Chambre



MAI

Le Prix CIV 2013 est remis à Martin Jakob par Paul-André Roux, président de la CIV et Nicole Corminboeuf, membre du comité. Le lauréat est récompensé pour ses travaux de bachelor à l'Ecole cantonale d'art du Valais, axés sur les rapports entre l'art et le bâti.



NOVEMBRE

Le séminaire juridique CIV-USPI 2013 a fait le plein avec 170 participants. Au menu, une mine de renseignements pratiques sur le droit du bail et la PPE. Séminaire 2014: jeudi 6 novembre à Martigny. (Photo: Me Amédéo Wermelinger, l'un des intervenants)

SEPTEMBRE

Gros succès pour la sortie d'automne 2013 de la CIV: 75 personnes ont participé à cette journée d'échanges et de rencontre qui s'est déroulée à Salquenen. Notre photo: la visite de la cave «Vins des chevaliers». La sortie 2014 aura lieu le 11 septembre.

