

La rubrique énergie

Finies, les listes d'attente

Pour booster la production de courant photovoltaïque, la Confédération a instauré de nouvelles règles du jeu, en vigueur depuis avril. Vous avez une petite installation (de 2 à 10 kW) en projet ou en service depuis début 2013? Vous ne devrez plus poireauter des années pour toucher la RPC (rétribution à prix coûtant du courant injecté dans le réseau). A la place, vous aurez droit, rapidement selon Berne, à une rétribution unique s'élevant environ à 30% du coût de l'installation.

Quant aux 10'000 petits producteurs en liste d'attente à la fin 2012 voire depuis plus longtemps, ils ont le choix entre les deux systèmes: RPC ou rétribution unique.

Autre changement important, il est désormais permis de consommer l'énergie produite sur son propre toit. Les ventes au réseau public, auparavant obligatoires, restent toutefois possibles (tout ou surplus hors autoconsommation), mais au prix du marché, qui peut fluctuer.

Dès lors que faire? Tout dépend de vos objectifs. Vous allez toucher

une contribution unique? Les prix des installations ayant fortement baissé, vous pouvez vous assurer une rentabilité sur la durée en auto-consommant (installation dimensionnée en fonction). En vendant de l'électricité, vous prenez un risque qui sera peut-être payant, peut-être pas, et vous contribuerez activement à l'effort commun pour sortir du nucléaire. Quant aux anciens producteurs optant pour la RPC, en revendant tout au réseau (à prix coûtant donc), ils devraient jouer placé à long terme, sur tous les plans. Pour y voir plus clair: simulateur financier en ligne: www.vs.ch/energie, sous «Dernières informations».



CECB+: les bons plans valaisans

Vous avez des idées, des projets d'amélioration énergétique pour

votre bâtiment? Le CECB+ (certificat énergétique cantonal des bâtiments) propose les solutions les plus appropriées à votre maison. L'opération de la CIV pour aider les propriétaires à financer un CECB+ est toujours en cours. Il reste encore des chèques de 600 francs à toucher (cela vaut la peine, le CECB+ coûtant entre 1000 et 1500.- pour une maison individuelle et entre 1500 et 2500.- pour un bâtiment collectif). Cette opération est menée en collaboration avec le Service de l'énergie valaisan et la BCVs. En savoir plus: www.civ.ch.

Et pour visualiser en un clin d'œil les incidences de vos projets sur l'étiquette énergétique de maisons types, essayez le simulateur développé pour le grand public en ligne sur www.cecb-diagno.ch.



Chambre Immobilière du Valais

N°01 - mai 2014

EDITO



Taxes Immobilières: «Et goal...»

Lorsque les impôts ordinaires ont atteint le plafond maximum, les collectivités ont la fâcheuse tendance à introduire de nouvelles taxes.

On pense notamment à la fameuse «boîte à outils» à disposition des communes dans le cadre du projet de loi sur le tourisme. Il y est question de taxes de séjour, d'hébergement, de promotion touristique. De plus, les assemblées primaires de certaines communes introduisent une taxe sur les résidences secondaires. Un choix démocratique qu'il s'agit d'accepter. Cependant est-il juste que les propriétaires hors des frontières de ces communes se voient imposer une charge sur laquelle ils n'ont pu se prononcer? J'espère que ces propriétaires de R2, las d'être pressés comme des citrons, ne décident pas d'aller voir sous d'autres cieux si les conditions leur sont plus favorables!

En termes footballistiques on appelle ceci un autogoal.

Paul-André Roux
Président CIV

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Des dossiers chauds

TAXES SUR LES R2. Les taxes communales annuelles sur les résidences secondaires (R2) sont d'actualité, pour renflouer les stations touristiques. Cette ponction est projetée ou a été adoptée en Anniviers, à Champéry, Val-d'Illiez, Bürchen, Belwald et Zermatt. Et ces taxes sont loin d'être anodines: pour un 4 pièces et demi, le plein tarif oscille entre 2300.- et 6000.- par an selon les communes.

Le 16 juin, ce sera au tour des citoyens des communes du Haut-Plateau de se prononcer, sur une taxe destinée à frapper les R2 occupées moins de 75 jours par an. (Pour un 4 pièces et demi, il en coûterait 2000.- en cas d'occupation de moins de 31 jours).

Le débat sur ces taxes est important à plus d'un titre: parce qu'elles pourraient continuer à faire bouler de neige à travers le Valais, parce qu'elles ne concernent pas que «les riches propriétaires hors canton» mais aussi de nombreux Valaisans – ces derniers sont plusieurs milliers à avoir un chalet ou un appartement dans une autre commune que celle de leur domicile.

D'autre part, quid de l'égalité de traitement garantie par la Constitution fédérale, si les seuls taxés sont les propriétaires de R2 hors commune? Quid du droit de propriété, inscrit dans les Constitutions fédérale et cantonale, s'il faut occuper ou mettre en location?

Quid, enfin, de l'assiette légale de ces taxes communales? Leur ancrage dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT art. 8) est-il suffisant? Pour l'heure, c'est le flou.

Et sur le terrain, c'est aux propriétaires qu'il incombera de prouver que leur R2 a bel et bien été occupé. Il faudra payer, subir des tracasseries administratives et être surveillé. Super, les vacances!

Discussion et informations détaillées lors de l'AG de la CIV, le 22 mai.

NOUVELLE LAT. Sur décision du Conseil fédéral, la modification de la LAT acceptée par le peuple suisse en 2013 et son ordonnance d'application sont en vigueur depuis le 1^{er} mai déjà. La révision de la LAT entraînera de drastiques réductions des zones à bâtir en Valais, ce qui portera gravement atteinte à la propriété foncière. Dézoner en masse: où, comment procéder? L'exécution de cette révision revient aux cantons qui ont cinq ans pour présenter leur plan directeur, un délai que le Valais juge intenable. Et sur le terrain, ce sont les communes qui seront en première ligne. En attendant le «la» cantonal, elles ont tout intérêt à anticiper et à se concerter en vue d'une stratégie intelligente pour essayer de limiter la casse.

AGENDA



22 mai 2014

Assemblée générale de la CIV à 16h à la BCVs à Sion (place des Cèdres), suivie d'une information-discussion sur la problématique des taxes communales sur les R2.

11 septembre 2014

Sortie annuelle de la CIV (lieu encore à déterminer).

6 novembre 2014

Séminaire juridique CIV-USPI sur le droit du bail et la PPE, de 13h30 à 17h30 à Martigny (Hôtel du Parc).

IMPRESSUM

SECRÉTARIAT 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

Emprunter, nouveau mode d'emploi

Depuis deux ans, les conditions d'emprunt hypothécaire se sont durcies. Quelles conséquences pour les propriétaires valaisans et ceux qui désirent le devenir? L'analyse et les conseils de Pascal Perruchoud, Président de la direction générale de la BCVs et membre du comité de la CIV.

P. PERRUCHOU: Les nouvelles normes réglementaires de Swiss Banking imposent au minimum 10% de fonds propres en dehors de la prévoyance professionnelle ainsi que l'obligation d'amortir dans les vingt ans pour faire baisser la dette à 2/3 de la valeur du gage. D'autre part, les politiques individuelles des établissements bancaires ont également mis l'accent sur une prudence accrue en matière d'octroi de crédits hypothécaires.



POURQUOI UNE TELLE VIGILANCE? Dans un environnement de taux toujours très bas, les motivations à acquérir un logement sont fortes: pour les banques, il s'agit de prévenir des prises supplémentaires de risque qui pourraient d'ailleurs placer des propriétaires dans des situations critiques, en cas de hausse des taux. En ce qui concerne le marché des logements primaires de plaine, les prix des PPE ont augmenté de 70% au cours de ces dix à douze dernières années dans le Valais romand. Cette hausse s'explique notamment par un effet de rattrapage par rapport à d'autres régions de Suisse. Mais à Monthey, Martigny et Sion, où l'augmentation a été particulièrement forte, les prix font actuellement l'objet d'une surveillance particulière.

AVEC CES NOUVELLES CONDITIONS DE FINANCEMENT, QU'EST-CE QUI CHANGE POUR LE PROPRIÉTAIRE? S'il est déjà au bénéfice d'un financement, peu de choses, si ce n'est qu'il doit assumer un amortissement un peu plus élevé, de l'ordre de 1%. Nous l'invitons même, s'il le peut, à profiter des taux bas pour amortir davantage, 2% par an par exemple. En cas de hausse des taux (un scénario possible, peut-être pas dans l'immédiat, mais à moyen terme), il aura ainsi eu le temps de

réduire sa dette de manière à contenir l'augmentation des charges d'intérêts. Bien sûr, c'est presque une tradition en Suisse de garder une dette, pour des raisons fiscales, mais ces nouvelles dispositions sont sages et raisonnables.

ET POUR LE FUTUR PROPRIÉTAIRE, QUELS CHANGEMENTS? Sur un apport de 20% minimum de fonds propres, 10% devront donc provenir d'une autre source que de la prévoyance professionnelle. De plus, les banques tiennent compte avec une vigilance accrue du niveau des prix: pour un objet relativement cher par rapport à la moyenne, nos exigences en matière de fonds propres seront plus élevées. Mais pour obtenir un crédit, il faut d'abord et avant tout être en mesure d'assumer la charge financière, intérêts et amortissement.

COMMENT SE CALCULE-T-ELLE? La charge ne doit pas dépasser le tiers du revenu brut (après déduction des charges sociales). Elle correspond aux 6 à 6,5% du crédit soit, en gros, 4% d'intérêts hypothécaires (pour parer à une hausse des taux), 1% à 1,5% d'amortissement et 1% pour les frais liés à l'entretien du logement.

UN EXEMPLE? Avec 100 000 francs de revenus bruts, la charge maximum acceptable est de 33 000 francs, ce qui équivaut à une possibilité de crédit d'environ 500 000 francs au plus (pour des fonds propres de 100 000 francs au minimum). Mais il s'agit d'un exemple extrême, beaucoup de clients ont davantage de marge.



NE PLUS POUVOIR PUISER AUTANT QU'AUPARAVANT DANS LE 2^e PILIER, EST-CE UNE SÉRIEUSE ENTRAVE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ? Le Valais est moins touché que d'autres régions en Suisse car les jeunes, ici, peuvent davantage compter sur des coups de pouce familiaux: terrains, avance d'hoirie, etc. Mais il y a clairement un coup de frein à l'accession à la propriété, chez nous aussi, comme le montre l'évolution du volume de nos prêts hypothécaires: dans les années 2009-2010, la croissance était de l'ordre de 10% par an, contre 4,7% en 2013.

EST-CE TOUJOURS LE BON MOMENT POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE? Oui, si l'on est en mesure d'assumer la charge d'intérêts en cas de hausse du taux à 4 ou 5%. J'invite les futurs acquéreurs à bien faire leurs calculs, en tenant compte de leur patrimoine, de leurs perspectives professionnelles, etc. S'il faut changer ses habitudes, ne plus aller au restaurant ou au cinéma par exemple, il est certainement plus prudent de rester locataire.

LE DURCISSEMENT TOUCHE AUSSI...

- **Les crédits rénovation:** la banque calcule au plus près si le demandeur peut assumer la tenue de la charge, et les fonds propres doivent être suffisants. Cela dit, la BCVs offre des conditions préférentielles pour soutenir les rénovations.
- **Les crédits de financement des résidences secondaires.** Les critères d'octroi sont plus exigeants que pour une résidence primaire. Selon les dossiers et la valeur de l'objet, 30 à 50% de fonds propres sont nécessaires et l'amortissement annuel minimum peut se monter à 3%.

Vos droits

PROJET DE LOI D'APPLICATION WEBER
Le 19 février 2014, le Conseil fédéral a transmis au Parlement son projet de loi fédérale limitant les résidences secondaires. Ce projet confirme l'ordonnance provisoire d'application actuellement en vigueur. En ce qui concerne les logements créés de manière conforme au droit avant le 11 mars 2012 ou déjà au bénéfice d'une autorisation définitive de construire à cette date, l'article 12 prévoit ce qui suit:
«Sous réserve de restrictions d'utilisation existantes ou futures du droit cantonal ou communal, le mode d'habitation des logements créés selon l'ancien droit est libre.
De tels logements peuvent, dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes, être rénovés, transformés et reconstruits. Lorsque des logements supplémentaires en résultent, ceux-ci peuvent être autorisés sans restriction d'utilisation selon l'article 7 al. 1. Demeurent réservées les autres conditions du droit fédéral et du droit cantonal.»

En clair, un appartement existant ou dont la construction a été autorisée avant le 11 mars 2012 dans une station peut être transformé librement de résidence principale en résidence secondaire et vice versa, sans autorisation. Ce projet de loi est débattu en mai par le Parlement qui a la faculté d'y apporter des modifications. Wait and see.

UN CONTRAT DE BAIL ORAL EST VALABLE
La conclusion d'un contrat de bail ne nécessite pas la forme écrite. Un contrat de bail oral est parfaitement valable. Dans notre cas, le propriétaire et le locataire se sont mis d'accord sur leurs droits et obligations. La jouissance effective de l'appartement a été cédée au locataire par la remise des clés à ce dernier qui les a acceptées sans réserve, puis a payé le loyer. Les parties sont dès lors tenues par un contrat de bail et par les dispositions légales y applicables. (TF 4A_416/2012)

CHARGES DE PPE IMPAYÉES: LA MÉTHODE FORTE DE DUBAÏ
A Dubaï, des résidents de la Tour Burj Khalifa, haute de 828 m, comportant 163 étages, ne paient plus leurs factures de charges. En représailles, le promoteur immobilier qui gère la tour menace ces résidents de diverses sanctions, soit suppression d'accès à l'ascenseur, de la climatisation, plus d'accès au garage, aux services de l'immeuble, piscine, etc.! (Tribune de Genève 18.2.2014)

pour la CIV
Robert Wuest, av.



Le bonjour de...

Ferenc TILL, membre du comité CIV

Propriétaire et directeur d'une agence immobilière à Crans-Montana, Ferenc Till a particulièrement à cœur de défendre la cause des résidences secondaires (R2). Gestionnaire en tourisme de formation, il sait que l'avenir de nos stations est lié aux propriétaires de R2, qui les font tourner. «Attention à ne pas trop tirer sur la corde, car à force ils pourraient partir!» Pour éviter un tel autogol, F. Till se bat contre le projet du Haut-Plateau de lever une

taxe sur les R2 occupées moins de 75 jours par an.
Les taxes sur les R2: un avatar local d'un problème global. F. Till: «C'est un moment sensible à double titre: pour l'institution de la propriété en général sur le plan suisse, et d'autre part pour le Valais et les R2. Le climat s'est dégradé en 25 ans. C'est comme si c'était mal d'être propriétaire... Dans ces conditions, la CIV a plus que jamais un rôle de défense

de l'institution à jouer; il s'agit aussi d'informer sur les enjeux technologiques, énergétiques, fiscaux et juridiques, de plus en plus complexes.»

SI VOUS ÉTIEZ UN LOGEMENT ?

J'offrirais de la vue et de l'espace.