



Chambre Immobilière Valais

Mai 2017

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Votation cantonale sur la LcAT Entre la peste et le choléra...

Quelle que soit l'issue du scrutin populaire du 21 mai, l'institution de la propriété foncière sera gravement préjudicée. Dans ces conditions, la Chambre Immobilière Valais (CIV) se voit dans l'impossibilité morale de se positionner pour ou contre la LcAT (loi cantonale d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire).

La CIV, qui réunit près de 2000 membres, a pour mission de défendre et de promouvoir la propriété foncière bâtie et non bâtie dans le Valais romand. Au vu des risques pesant sur la propriété foncière tant dans le

scénario d'un oui que d'un non à la LcAT, ce serait, fondamentalement, faillir à cette mission que de soutenir l'un ou l'autre camp. Autant demander à un médecin de choisir entre la peste et le choléra...

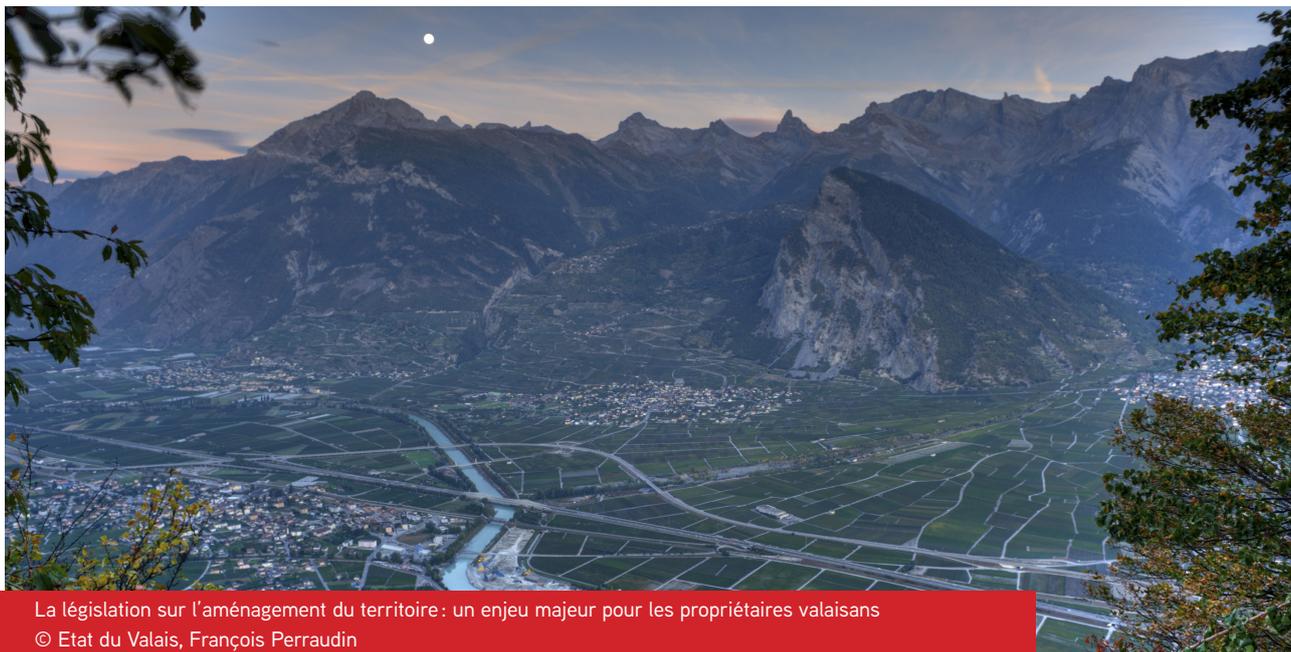
LA VOLONTÉ POPULAIRE DOIT ÊTRE RESPECTÉE, MAIS...

La CIV tient à préciser qu'il ne s'agit en aucun cas de remettre en question la LAT fédérale, voulue et approuvée en 2013 par le peuple suisse. Les règles du jeu démocratique doivent être respectées, en dépit du vote valaisan de l'époque, négatif à 80%, et même si le nouveau cadre fédéral va déboucher sur le plus grand braquage organisé du sol de tous les temps en

Suisse. La LAT doit donc être appliquée. Reste à savoir comment.

PURGATOIRE POUR 11 MILLIONS DE M2 DE TERRAINS, JUSQU'À QUAND?

La question est d'autant plus sensible que l'enjeu de cette mise en œuvre cantonale est énorme: sur les 3200 hectares de zone à bâtir non encore construits que compte le Valais, deux tiers sont en surnuméraire selon la LAT. Les autorités cantonales proposent dans la loi d'application une solution «pragmatique»: des dézonages purs et durs limités à 1100 hectares, tandis que les 1100 autres hectares concernés seront «gelés» pour leur éviter le déclassement. En



La législation sur l'aménagement du territoire: un enjeu majeur pour les propriétaires valaisans

© Etat du Valais, François Perraudin

fait, il faut savoir que c'est un vrai purgatoire qui attend ces derniers! Car pendant quinze ans au moins, ces terrains seront tout simplement bloqués, perdant ainsi leur valeur constructible. Et le purgatoire peut se prolonger indéfiniment, du moment que l'évolution des besoins socio-économiques de la commune ne justifie pas de lever ce blocage.

DES INDEMNISATIONS TRÈS INCERTAINES

Quant à l'enfer – nous voulons parler des 1100 hectares de terrains constructibles irrémédiablement condamnés au déclassement –, il ne faut pas s'attendre à ce qu'il soit pavé d'indemnités... La LAT a beau prévoir, sur le principe, des compensations pour les parcelles dézonées. De fait, et les différents camps le disent, des expropriations matérielles seront très difficiles à obtenir. En effet, à considérer la jurisprudence actuelle, il ne faudra guère compter obtenir une compensation si le terrain est excentré et non équipé. Pour les propriétaires lésés, les pertes, elles, se chiffreront entre 1,3 et 4,8 milliards, selon les scénarios. Ce qui est sûr, c'est qu'elles seront très lourdes et qu'aucune solution concrète n'est prévue pour les couvrir de manière suffisante.

Les droits des propriétaires fonciers

se réduisent. La CIV regrette aussi qu'un droit d'emption légal soit inscrit dans la LcAT car cet outil visant à lutter contre la thésaurisation des terrains et à l'obligation de bâtir vient encore péjorer les droits des propriétaires fonciers à disposer de leurs biens.

Pour toutes les raisons évoquées plus haut, la CIV ne peut soutenir ce projet de mise en œuvre de la LAT fédérale.

EN CAS DE NON, INSÉCURITÉ JURIDIQUE MASSIVE POUR LES PROJETS PRIVÉS

Mais la CIV ne peut en aucun cas non plus se ranger dans le camp du non à la LcAT, étant donné la gravité des risques qu'un refus populaire ferait courir au Valais. Les cantons ont jusqu'au 30 avril 2019 pour se doter des instruments légaux d'application de la LAT et les faire valider par Berne, faute de quoi cela entraînera un moratoire absolu sur la création de toute nouvelle zone à bâtir. De quoi bloquer des projets touristiques, hydrauliques, etc.

De plus, le Valais pourrait se voir privé des subventions fédérales liées à l'organisation du territoire (projet d'agglomération, remontées mécaniques, etc.). Quant aux projets de constructions privées, il faudra s'attendre à une insécurité juridique massive, car ils pourraient être menacés de recours

dans la plupart des communes, une nonantaine d'entre elles sur 126 ayant une zone à bâtir surdimensionnée.

LA SUISSE A VOULU LA LAT, QU'ELLE PRENNE SES RESPONSABILITÉS JUSQU'AU BOUT!

Tant un oui qu'un non à la LcAT seront donc, on le voit, lourds de conséquences pour la propriété foncière, et pour le Valais. A chacun, au vu de cette pesée des risques, de se déterminer.

Et si le non devait l'emporter, le 21 mai, la CIV demande à nos autorités cantonales d'utiliser les deux ans qui nous séparent de 2019, pour améliorer autant que faire se peut le projet de mise en œuvre de la LAT, et de reprendre leur bâton de pèlerin pour négocier des conditions d'application plus souples avec la Confédération, compte tenu de la situation et de la culture spécifiques du Valais, peuple de propriétaires fonciers. De la Confédération, la CIV attend particulièrement qu'elle mette sur pied un fonds de compensation à même d'indemniser les dézonages; ce fonds serait alimenté notamment par les régions urbaines qui, grâce à la LAT, vont augmenter leurs zones à bâtir. La Suisse a voulu la LAT, au pays d'en assumer la responsabilité jusqu'au bout, en faisant preuve de solidarité!

12 kilos de tartre dans le boiler !

Quels que soient leur taille et leur type (boilers reliés à une chaudière à bois, gaz, mazout, ou encore par une pompe à chaleur), les chauffe-eau ont tous le même ennemi: le tartre! Nous avons pu le constater dans une villa construite il y a dix ans: les propriétaires avaient oublié de détartrer le boiler, qui était véritablement encrassé par le calcaire. Il y en avait une douzaine de kilos en tout (photo)!

PERTES D'ARGENT ET BACTÉRIES...

Année après année, le tartre s'est accumulé sur les parois et le fond du boiler et a même formé une véritable gangue autour des éléments

chauffants. Or, comme le tartre est un mauvais conducteur, il ralentit le transfert de chaleur. Résultat, le rendement énergétique a sensiblement baissé. De plus, le calcaire stagnant au fond du chauffe-eau facilite le développement des bactéries.

Pour que le chauffe-eau ne gaspille pas d'énergie, pour augmenter sa durée de vie et pour éviter des risques de prolifération bactérienne, il est donc conseillé de le faire détartrer périodiquement. Plus l'eau est calcaire, plus elle est chauffée à forte température, et plus il faudra renouveler fréquemment l'opération, mais au minimum tous les cinq ans.





FISCALITE, SUBVENTIONS: la loi sur l'énergie est intéressante pour les propriétaires.

Plus de 40% de la consommation d'énergie et des émissions de CO₂ néfastes pour le climat sont imputables au secteur du bâtiment en Suisse. En même temps, le taux annuel de rénovation énergétique du parc immobilier reste toujours très insuffisant dans le pays (moins de 1%). «Contribuer à un approvisionnement énergétique suffisant, diversifié, sûr, économique et respectueux de l'environnement», tel est le but de la loi fédérale sur l'énergie sur laquelle nous voterons le 21 mai. Logique, dès lors, que l'immobilier soit au cœur de cette révision.

150 MILLIONS D'AIDES SUPPLÉMENTAIRES

Concrètement, en quoi cette loi aidera-t-elle le propriétaire à faire le pas de rénover son bien immobilier? Premièrement, la Stratégie énergétique prévoit toute une série de mesures incitatives pour encourager les améliorations énergétiques. Le Programme Bâtiment qui contribue au financement de l'assainissement énergétique des immeubles passe de 300 millions au maximum par année à 450 millions. Des incitations financières sont également inscrites dans la nouvelle législation pour motiver



Rénover permet de maintenir la valeur de son bien immobilier tout en réalisant des économies d'énergie. © Etat du Valais, Jean-Yves Glassey

les entreprises à investir dans des installations énergétiques plus efficaces.

ASSOUPLISSEMENT FISCAL

De plus, une incitation fiscale véritablement digne de ce nom a été inscrite dans la loi. Cette dernière prévoit en effet que les propriétaires qui procèdent à des assainissements énergétiques pourront étaler la déduction de leurs frais sur deux ans (actuellement, cette déduction n'est possible que l'année où les travaux sont entrepris). Ce plus pour les contribuables est un encouragement à effectuer des assainissements énergétiques

globaux, une solution au final bien plus avantageuse, plus rationnelle et plus judicieuse que le saucissonnage des travaux.

«UNE ÉVOLUTION, PAS UNE RÉVOLUTION»

Pour ces différentes raisons, les propriétaires ont tout intérêt à cette révision, selon la Fédération romande immobilière (FRI), qui est leur organe de défense. (La FRI est l'organisation faitière des Chambres immobilières cantonales, dont la Chambre Immobilière Valais.)

La FRI précise encore que «la loi sur l'énergie permettra de réduire progressivement notre dépendance à l'égard des centrales nucléaires (qui fournissent encore 35% de notre électricité), sans devoir importer du courant produit par des centrales nucléaires françaises ou des centrales à charbon allemandes, très polluantes en CO₂.» Globalement, «la loi indique un cap, elle mentionne des valeurs indicatives souhaitables. Mais elle n'octroie aucun nouveau pouvoir réglementaire à la Confédération et ne fixe aucune norme contraignante. Il s'agit d'une évolution de notre politique énergétique, non d'une révolution».





DROIT DU BAIL

Comment choisir son locataire?

Tout propriétaire souhaite trouver un locataire sérieux et solvable. Comment s'y prendre? Quels sont les droits du propriétaire?

Il faut tout d'abord connaître le profil de la personne qui souhaite devenir locataire et il conviendra de poser quelques questions. Toutefois, cette démarche est soumise aux prescriptions de la loi fédérale sur la protection des données. Une loi s'appliquant aussi au bailleur.

D'une façon générale, seules les données nécessaires à la conclusion du contrat peuvent être récoltées.

LE PROPRIÉTAIRE POURRA DONC QUESTIONNER SON FUTUR LOCATAIRE:

- **sur son revenu** (par tranche de CHF 10'000.-)

- **sur la manière dont il compte utiliser l'habitation** (logement familial, exclusivement ou partiellement commercial, nombre prévu d'occupants, enfants, lien de parenté, détention d'animaux, éventuellement les motifs ayant conduit l'ancien propriétaire du candidat locataire à résilier le contrat, etc.).

D'autre part, le propriétaire peut se renseigner sur d'éventuelles pour-

suites et actes de défaut de biens directement auprès de l'autorité concernée. Pour justifier sa demande, le propriétaire précisera qu'un contrat de bail est envisagé.

AVANT DE REMETTRE LES CLÉS...

Une fois que ces renseignements auront été recueillis et que les deux parties auront décidé d'un accord, le propriétaire prévoira et obtiendra les sûretés convenues ainsi que la conclusion d'une assurance responsabilité civile par le locataire, avant de remettre à ce dernier les clefs du logement.

PPE

Le pouvoir de représentation de l'administrateur

L'administrateur d'une propriété par étage peut former opposition ou déposer un recours au nom de la communauté des propriétaires si cette dernière lui a précisément confié ce pouvoir; en cas d'urgence, cette autorisation peut être octroyée à posteriori, lors de l'assemblée générale de

la PPE.

Cas échéant, avant de déclarer le recours recevable, l'autorité de recours fixera un délai à l'administrateur pour qu'il puisse apporter la preuve de son pouvoir de représentation. (*Droit de la construction, Fribourg, 5/2016, no 533) et 6/2016, no 317)*



pour la CIV
Me Robert WUEST

AGENDA



2017

Mercredi 31 mai

Assemblée générale CIV à 16h00, à la BCVs à Sion (place des Cèdres)

Jeudi 14 septembre

Sortie annuelle CIV (*lieu encore à déterminer*)

Jeudi 9 novembre

Séminaire annuel CIV-USPI à Martigny (Centre 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

IMPRESSION

Calligraphy.ch SA
www.calligraphy.ch

TIRAGE

2000 exemplaires