Echos de l'assemblée générale 2017 de la CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS du 301 mai à Sion

La CIV va se battre contre toute hausse des valeurs locatives

Le Canton veut harmoniser la manière de calculer les valeurs locatives des immeubles en Valais, un projet qu'il prévoit boucler pour la fin de cette année. L'objectif est d'unifier des critères de calcul variant selon les communes, de manière à mettre fin à une inégalité de traitement à travers le territoire cantonal. Or tout laisse craindre que cette harmonisation aboutira à un lissage à la hausse des valeurs locatives et donc à un alourdissement de la charge fiscale des propriétaires, ces valeurs s'ajoutant au revenu imposable.

Le moment de dire stop! Le président de la Chambre Immobilière Valais, Paul-André Roux, l'a annoncé lors de l'assemblée générale, «la CIV va se battre bec et ongles contre ce projet. Après la lex Weber, la loi sur l'aménagement du territoire, et les taxes sur les résidences secondaires, c'est le moment de dire stop! Nous demandons un moratoire sur toute nouvelle taxe ou hausse de taxe frappant la propriété foncière.»

Selon les communes et l'ancienneté de l'acquisition de leur chez-soi, les propriétaires risquent de voir leur valeur locative prendre l'ascenseur, avec une hausse d'impôt conséquente à la clé. Un exemple: La valeur locative d'un appartement fixée il y a 25 ans à 2500 francs pourrait être actualisée à 8000 à 10'000 francs. Le projet cantonal est d'autant plus inacceptable que l'impôt sur la valeur locative est une ponction sur des rentrées purement fictives (la valeur locative étant calculée en fonction du loyer que le propriétaire habitant son logement pourrait encaisser si son chez-soi était mis en location).

Une nouvelle tête au comité

Myriam FELLAY-PRADEGAN a été élue par l'assemblée pour succéder à **Jean-Marc PASTEUR,** démissionnaire après 15 ans de bons et loyaux services. Jean-Marc Pasteur *(image de droite, avec Paul-André Roux)* continue toutefois à officier comme bureau-conseil CIV à Monthey. Titulaire d'un Brevet fédéral de gérante d'immeubles, spécialiste en comptabilité immobilière SVIT, Myriam Fellay-Pradegan est directrice de PMB Gérance Sàrl à Martigny.

Image de gauche: Myriam Fellay-Pradegan, Paul-André Roux, président de la CIV et, au centre, le conseiller national Olivier Feller, directeur de la Fédération Immobilière Romande; ce dernier a fait un point haut en couleurs sur les dossiers immobiliers d'actualité au Parlement fédéral (droit du bail, Stratégie énergétique, etc.).

Un nouveau site internet

Le site de la CIV avait 10 ans, l'âge de la retraite pour ce type d'outil! Le nouveau site est plus simple, plus riches en infos pratiques et en news immobilières, plus convivial et plus accessible (on peut notamment le consulter sur tablette et autres smartphones). Nouveau: Les membres CIV ont désormais un accès gratuit à de nombreux téléchargements (baux à loyer, règlements types, conditions générales et autre documents utiles pour la location et la PPE).

Remise du Prix CIV 2017

La CIV a récompensé cette année Camille Girod, pour son travail de master à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Zürich (aménagement du territoire et systèmes urbains), portant sur la régulation des zones à bâtir en Valais, suite à la révision de la LAT. Genevoise, Camille Girod offre un regard extérieur bienvenu sur cette problématique sensible; au terme de son enquête scientifique sur le terrain, elle propose principalement deux pistes pour parvenir à mettre en œuvre la LAT:

- **Un outil pour dédramatiser.** C. Girod préconise la création de plateformes intercommunales régionales pour décharger les communes – les petites surtout, disposant de peu de ressources – du pensum du déclassement (pour rappel: 1100 hectares en tout à dézoner, plus 1100 autres hectares à geler pour 15 ans au moins). Dotées de l'expertise nécessaire, ces plateformes intercommunales bénéficieraient, de plus, de la distance permettant un «dézoomage» à même de dédramatiser et de trouver des solutions plus sereinement. De telles plateformes pourraient être mises en place dans le cadre des associations régionales déjà existantes.
- **Un fonds d'indemnisation déficitaire dans un premier temps.** Autre question très délicate: celle des indemnisations en cas de déclassement. Pour C. Girod, une campagne d'information menée par le Canton est nécessaire pour clarifier la situation. «Les réponses aux nombreuses questions qui se posent existent car les règles en matière d'indemnisation sont claires.» Et Camille Girod de préconiser l'autorisation dans un premier temps d'un fonds d'indemnisation déficitaire, en attendant une solution pour le doter.