

EDITO



Loi sur l'aménagement du territoire

Le retour des Soviets!

Combien avons-nous critiqué les grands principes du communisme: «*Tout à l'Etat, l'Etat est roi, l'Etat décide pour nous*».

Avec la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et sa loi d'application cantonale, ce principe d'un autre temps est remis à la mode. En effet, comment peut-on accepter que l'Etat spolie plus de 2200 hectares en Valais par des expropriations ou des reclassements en zones d'attente avec une perte de valeur de plus de 3 milliards? Comment accepter de payer 40% sur les plus-values lorsque des terrains sont mis en zone à bâtir et que l'on veut construire ou vendre?

Comment accepter que les propriétaires soient obligés de construire ou de vendre, faute de quoi l'Etat expropriera leurs parcelles, et j'en passe?

Ce qui fait le plus mal, c'est que toutes ces décisions futures ne font l'objet que de peu de résistance de la part des citoyens (-ennes). Aussi, il ne faudra pas pleurer les pertes de valeur, de fortune et de patrimoine dans notre canton et ailleurs.

Paul-André Roux
Président CIV



Chambre Immobilière du Valais

Décembre 2015

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

Courant solaire, le tournant de l'autoconsommation

Nouveau depuis 2015: il est possible d'approvisionner votre immeuble avec votre propre courant solaire, de le vendre aux locataires ou d'alimenter une PPE. Dans tous les cas, investir dans une installation photovoltaïque pour autoconsommer est devenu un placement rentable.

La nouvelle législation fédérale en vigueur depuis 2015 favorise l'autoconsommation (consommation de sa propre production d'énergie solaire) et ce, dans tous les bâtiments: maisons individuelles mais aussi habitations locatives, PPE, immeubles industriels, de bureaux ou exploitations agricoles. Le but est de développer la part des énergies alternatives pour sortir des énergies fossiles et du nucléaire et protéger l'environnement.

DES CHIFFRES PARLANTS

Mais, pour le porte-monnaie du propriétaire également, l'opération est gagnante. Ce qui la rend attractive, c'est que le coût des installations solaires photovoltaïques a sensiblement baissé et, partant, celui du prix de revient de la production «maison». Quelques données valaisannes indicatives: ce prix de revient se situe actuellement entre 10 ct et 15 ct/kWh (sans prendre en compte l'aide financière). Alors que le réseau reprend cette production à environ 7 ct, ses propres tarifs de vente oscillent entre 15 et 22 ct/kWh* selon les différentes sociétés distributrices. Au lieu d'injecter son courant dans le réseau, le propriétaire-producteur a donc tout intérêt à l'utiliser lui-même ou à le vendre pour son propre

compte. En s'alignant sur le prix demandé par le réseau, il permettra aux habitants d'acheter à des conditions tout à fait concurrentielles un produit qui plus est «local» et sans trace de nucléaire.

AUTOCONSOMMER, MODE D'EMPLOI

L'immeuble qui autoconsomme reste branché au réseau. Car sa production varie en fonction de l'ensoleillement. A certains moments, l'installation solaire produit plus de courant que ce qui est consommé dans l'immeuble. Pour éviter que cette énergie ne se perde, elle peut être injectée dans le réseau du distributeur local, tenu de reprendre le surplus, autour de 7 ct/kWh donc. A l'inverse, lorsque votre production ne suffit pas à couvrir votre consommation (par exemple en hiver ou la nuit ou à certains moments de forte consommation), vous pouvez la tirer du réseau en la payant entre 15 et 22 ct/kWh.

COMMUNAUTÉS D'AUTOCONSOMMATEURS

Chaque habitant de l'immeuble (locataire ou copropriétaire) est libre d'accepter ou de refuser d'entrer dans ce système d'autoconsommation. Plus les conditions sont intéressantes, plus il y a aura d'habitants



d'accord pour participer. Le système offre une grande souplesse: dans le cas d'une PPE par exemple, tout ou une partie des copropriétaires peuvent être producteurs et/ou consommateurs, dans la mesure, bien sûr, où la PPE autorise les installations. Concrètement, les acteurs concernés se constituent en communauté d'autoconsommateurs avec un représentant (en général propriétaire-exploitant de l'installation solaire) jouant le rôle d'interlocuteur avec le réseau régional. Il s'agit de conclure un contrat réglant toutes les modalités avec la société régionale gestionnaire du réseau, une nouveauté «sensible» pour ces dernières, car elles perdent des rentées.

IMMEUBLES COLLECTIFS ET ENTREPRISES AVANTAGÉES

On peut autoconsommer 40%, 50%, 60%, voire bien plus de l'énergie produite sur place. «Plus on consomme sa propre production, plus on est gagnant sur le plan financier», résume Francis Rossier, directeur associé de Solalpes Energie et président de la toute jeune association Energies Nouvelles Valais (www.valais.aeesuisse.ch). Et cela

vaut pour tout type d'immeuble, y compris les villas individuelles, même si l'autoconsommation est particulièrement avantageuse pour les bâtiments collectifs d'habitation et les entreprises gourmandes en courant.

Des pistes pour augmenter le taux d'autoconsommation: le recours à l'énergie solaire pour fabriquer de l'eau chaude sanitaire et faire fonctionner la pompe à chaleur et l'arrivée prochaine sur le marché de batteries de stockage moins chères.

QUELLE TAILLE D'INSTALLATION CHOISIR?

F. Rossier: «Chaque cas est différent, selon que vous avez une pompe à chaleur à alimenter, une piscine à chauffer, un ou plusieurs logements dans la maison, etc. Il s'agit de trouver le bon compromis entre les moyens financiers à disposition, les besoins et les objectifs.» Son conseil: avoir recours à un «Pro du solaire®» (liste certifiée par Swis-solar, www.prosdusolaire.ch) pour monter le projet le plus adapté.

«TOUTES LES CONDITIONS SONT RÉUNIES POUR

FAIRE LE PAS»

Pour Joël Fournier, «Monsieur efficacité énergétique» cantonal et consultant à la CIV pour les questions énergétiques, toutes les conditions sont désormais réunies pour faire le pas de l'autoconsommation: «A ce nouvel ancrage légal et à la baisse des prix des installations, il faut ajouter la «rétribution unique» couvrant environ 30% de l'investissement** et la simplification des procédures: en Valais, les installations solaires suffisamment adaptées aux éléments de construction (toits en pente ou plats, façades en zone industrielle, artisanale et commerciale) ne nécessitent plus d'autorisation de construire, il suffit de les annoncer à l'avance à l'autorité.»

**Pourquoi les fournisseurs d'électricité rachètent le courant à 7 ct/kWh et le revendent entre 18 et 25 ct/kWh? Le tarif de 25 ct/kWh comporte le prix de l'électricité fournie, mais également les frais d'utilisation du réseau (transport de l'électricité de la centrale électrique jusqu'à votre domicile) et divers taxes et impôts.*

TÉMOIGNAGE

Christian Zufferey, président de Chippis et directeur PRESV

Inauguré en août, le Domino de Chippis, collocation protégée pour les seniors, fonctionne selon les règles de l'autoconsommation. Ce sera aussi le cas des cinq immeubles totalisant 40 logements locatifs que la caisse de pensions PRESV (Prévoyance Santé Valais) construit à St-Léonard. «Pour la PRESV, c'est financièrement une bonne affaire; quant aux locataires, ils seront sans doute contents de pouvoir consommer, pour le même prix, un courant «transparent», car les mentalités sont vraiment en train d'évoluer dans ce domaine.» Comme il le dit lui-même, C. Zufferey n'a pas vraiment le profil d'un écologiste, mais il en est certain, «le tournant énergétique qui nous attend passera par



Les immeubles PREVS à St-Léonard seront achevés à la fin du printemps 2017. © bureau d'architecture Eric Papon

l'autoconsommation du courant solaire. J'espère que les sociétés gestionnaires de réseau, avec lesquelles nous devons négocier les nouveaux contrats découlant de l'autoconsommation, s'ouvrent à ce modèle d'avenir. Nous n'avons pas encore de recul car la loi est nouvelle, mais j'y crois.»

INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE DANS:

MAISON INDIVIDUELLE

Investissement net	10'000.-
brut: 15'000.- - 5000.- de rétribution unique (RU = 30% du coût)	
(remise fiscale si l'installation est effectuée dans un immeuble existant depuis 5 ans)	

CONSTRUCTION DE 20 APPARTEMENTS

Investissement net	40'000.-
brut: 60'000.- - 20'000.- de rétribution unique (RU = 30% du coût)	
(remise fiscale éventuelle)	
Recettes annuelles nettes	3500.-
Vente de 60% de la production sur place à 18 ct/kWh + du surplus (40%) au réseau à 7 ct/kWh – les dépenses	

Durée d'amortissement	± 12 ans
Rendement sur 25 ans (durée de vie de l'installation)	3% à 4%

Vos droits - Jurisprudences



PPE – TERRASSE SUR LE TOIT : QUI PAIE QUOI ?

Le toit d'un immeuble en PPE n'est pas une partie privative, même s'il s'agit d'une terrasse qui n'est utilisée que par un copropriétaire (au bénéfice d'un droit d'usage particulier). Par conséquent, ce dernier ne doit assumer que l'entretien courant et les éventuels frais liés aux plantations, les autres travaux (étanchéité, etc.) étant à charge de l'ensemble des propriétaires d'étages. (TF 5A_116/2011)

DROIT DU BAIL – LE PROPRIÉTAIRE PEUT-IL DEMANDER DES RENSEIGNEMENTS SUR LE CANDIDAT À LA REPRISE D'UN BAIL ?

En cas de transfert de bail, le propriétaire est en droit de demander au locataire proposant un preneur toutes les informations utiles sur ce dernier, pour vérifier s'il existe ou non un juste motif de refus. Le bailleur peut en effet refuser un candidat avec qui il a une inimitié, une rivalité commerciale ou encore qui risque de causer des désagréments aux autres locataires. Autre motif de refus : lorsque le bailleur a des doutes fondés sur la solvabilité du preneur.

Le propriétaire a le droit d'obtenir des renseignements relatifs à la situation financière du preneur. Par définition, une personne ayant fait l'objet d'actes de défaut de biens n'est pas solvable et peut être de ce fait refusée. S'il y a seulement des mentions dans le registre des poursuites, cela peut constituer un indice d'insolvabilité, mais pas un motif absolu de refus, sans examen approfondi du cas.

Si les renseignements utiles ne

sont pas communiqués au propriétaire, ce dernier peut refuser le transfert du bail. (Articles 263 et 264 du CO et cahiers du bail 9/2015, p. 76 et suivantes)

DROIT DU BAIL – QUI DOIT ENTREtenir DES INSTALLATIONS POSÉES PAR LE LOCATAIRE ?

Si un locataire réalise à ses frais (moyennant l'accord du propriétaire, bien sûr) des travaux de transformation, il devra aussi assumer les frais d'entretien découlant des nouvelles installations. C'est ce qui ressort d'un arrêt rendu par le Tribunal des baux du Canton de Vaud. (Cahiers du bail 2/15, p. 47)

pour la CIV

Robert Wuest, avocat à Sierre



Le bonjour de...

Daniel FONTANNAZ, membre du comité CIV

«Comme tout Valaisan qui se respecte, je suis très attaché à la propriété foncière et c'est pour cela que je me suis engagé à la défendre en rejoignant le comité de la CIV tout en apportant une expertise de professionnel de par ma formation d'Administrateur de Biens Immobiliers Diplômé.

Au vu des nuages qui s'amoncellent au-dessus de la propriété foncière, je pense que l'avis et le

soutien des professionnels de la branche sera déterminant pour contrer les extrémistes de tout poil qui veulent nationaliser l'héritage de nos ancêtres.

Aujourd'hui, on constate qu'une mouvance difforme tente de remettre en question la propriété privée, pourtant garantie dans notre Constitution fédérale. J'en appelle donc à tous les membres de la CIV à inviter leurs amis, voi-

sins et connaissances à adhérer à la Chambre Immobilière du Valais dans le but de défendre notre patrimoine. »

Si vous étiez un logement ?

«Une résidence permettant à toute une famille d'y vivre en harmonie avec son environnement.»

La vie de la Chambre en 2015



LE MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN SOUS LA LOUPE

Présentation aux médias du baromètre 2015 BCVs-CIV du marché immobilier valaisan. Sur notre photo: P.-A. Roux, Pascal Perruchoud, président de la direction de la BCVs et membre du comité CIV, et Hervé Froidevaux, du cabinet de conseils Wüest et Partner, auteur de l'étude.

Offre toujours à la hausse, demande et prix pointant doucement à la baisse: des tendances qui se confirment dans cette analyse qui scanne le marché sous toutes ses coutures: villa, PPE, locatif, immeubles commerciaux, haut, bas et centre du canton, plaine et montagne, villes, agglomérations et stations. Prochain baromètre: printemps 2016.



VICENTE LESSER, LAURÉAT DU PRIX CIV 2015

Le plasticien été récompensé pour ses œuvres et travaux «in situ» liés à l'architecture, réalisés notamment dans le cadre de ses études de bachelor à la Haute Ecole d'art du Valais.

SORTIE D'AUTOMNE À LENS

Gros succès pour la sortie 2015 des membres CIV avec, pour point d'orgue, la visite de l'exposition «Homme Blanc – Homme Noir» à la Fondation Pierre Arnaud.



AGENDA



2016

2 juin

Assemblée générale de la CIV à 16 h à la BCVs à Sion

8 septembre

Sortie annuelle de la CIV (lieu encore à déterminer)

10 novembre

Séminaire juridique CIV-USPI sur le droit du bail et la PPE, à Martigny (l'après-midi)

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