



Le bonjour de... NICOLE CORMINBOEUF, membre du comité CIV

Une actrice importante de la scène immobilière, Nicole Cor-

minboeuf. A la barre du secteur immobilier de la caisse de prévoyance de l'Etat du Valais (CPVAL), elle pilote la gestion d'un parc de 900 objets, des logements locatifs surtout. De plus, la CPVAL investit dans plusieurs projets: à Sierre par exemple, elle mettra en

location 66 appartements à Torsa l'été prochain, et à Monthey, l'îlot commercial la Trollietta et ses 120 logements dont des logements seniors sera prêt à fin 2013.

«La CPVAL a un devoir de rendement envers ses 11'000 assurés et ses 4000 retraités.» Son souhait cela dit: «Palier le manque de locatifs abordables pour les familles valaisannes. C'est possible. La qualité ne rime pas forcément toujours avec du parquet partout ou deux

salles de bains...»

Sa vision pour la CIV: «Bien des propriétaires privés ont besoin d'information sur les nouveautés architecturales, énergétiques, etc. La CIV doit être là pour cela surtout.»

Si vous étiez un logement?

J'en serais le jardin, évolutif.

News

LA CIV DANS LE COUP!

Après le oui du 11 mars à l'initiative Weber, le Conseil d'Etat a mis sur pied un «Conseil en matière de stratégie touristique», formé d'une quinzaine de personnalités, parmi lesquelles Paul-André Roux, président de la CIV. Ce panel travaille sous la houlette du conseiller d'Etat Jean-Michel Cina. Pour P-

A. Roux, il s'agit en particulier «de proposer des solutions positives pour la parahôtellerie et les résidences secondaires: avec la révision de la LAT en prime, les enjeux sont cruciaux.»

PRÉPARER L'AVENIR, BIS

Etant donné les menaces citées plus haut, la CIV et la section Va-

lais de l'USPI (Union suisse des professionnels de l'immobilier) ont créé une commission chargée de réfléchir à des mesures concrètes pour le futur de l'immobilier de montagne. Cette «commission tourisme» planche sur des propositions qui seront soumises aux deux associations respectives. A suivre.

AGENDA



6 septembre 2012 Sortie d'automne – visite de l'Abbaye de St-Maurice (10h à 16h). Accueil par Monseigneur, repas, etc. Inscriptions obligatoires.

8 novembre 2012 Séminaire CIV-USPI (13h30 à 17h30) à l'Hôtel du Parc à Martigny. M. Jacques Ansermet fera le point sur les dernières jurisprudences les plus intéressantes en matière de droit du bail. La présentation tiendra compte du fait que tous les praticiens ne sont pas des juristes. – La PPE sous la loupe avec Me Amédéo Wermelinger et M. Roland Savary. Inscriptions obligatoires.

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
sierre@calligraphy.ch



Chambre Immobilière du Valais

N°03 - août 2012

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

COUP DE GUEULE

Tout fout le camp dans une Suisse en mal de stratégie politique! Le gouvernement fédéral, avec à sa tête une Présidente hésitante, se fait le fossoyeur des avantages concurrentiels de la Suisse.

Une autre boulette, la révision de la convention des successions avec la France et ceci sans compensation pour la Suisse.

Bravo et merci Madame Widmer-Schlumpf.

Et pour les propriétaires fonciers? Rien ne va plus, même la population suisse s'y met: acceptation de l'initiative Weber, double refus des initiatives épargne-logement. Même le Parlement en rajoute avec une révision de la LAT qui va spolier des milliers de propriétaires fonciers. Que faire? Réagir avec un soutien total au référendum contre la LAT et une acceptation de l'initiative «sécurité du logement à la retraite».

Paul-André Roux,
président de la CIV

Mobilisation générale!

Il est encore temps de signer le référendum contre la révision de Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Pour les Valaisans, peuple de propriétaires, la menace est majeure.

Dernière ligne droite pour la récolte des signatures contre la révision de la LAT décidée en juin par les Chambres fédérales. Les citoyens de ce pays ont jusqu'à mi-septembre pour signer et faire signer le formulaire inséré dans notre bulletin.

UNE MÉGA OPÉRATION D'EXPROPRIATION

En voulant réduire les zones à bâtir en Suisse, la nouvelle LAT porte gravement atteinte à la propriété foncière. En Valais, canton particulièrement touché mais ce n'est pas le seul, jusqu'à 3000 hectares pourraient ainsi être dans le colimateur fédéral. 3000 hectares déclassés x 150 francs le m², cela équivaudrait à une perte de 4,5 milliards pour les propriétaires fonciers. Ce sont surtout les régions de montagne, déjà en butte au

dépeuplement, qui seront les plus touchées.

Quant aux propriétaires qui verront leurs terrains classés en zone à bâtir, la nouvelle LAT les obligera à payer des plus-values voir à construire. Les candidats à l'acquisition d'un chez soi et les locataires seront perdants eux aussi puisque les prix des terrains et donc les loyers vont ainsi grimper.

Qu'on se le dise, toutes les voix comptent pour faire aboutir le plus massivement possible ce référendum lancé par l'Union suisse des arts et métiers (USAM) en association avec la Fédération romande immobilière (FRI), notre organisme faïtier. Nous montrons ainsi de manière claire et nette que nous ne voulons pas d'une telle loi, liberticide pour la propriété foncière et dangereuse pour notre économie.



TERRAIN À BÂTIR...

Pour combien de temps encore? Quels terrains seront déclassés? Où exactement, et selon quels critères? La nouvelle LAT risque d'inaugurer le règne de l'arbitraire. Quant aux élus qui poseront ces choix, ils risquent leur mort politique...

Dossier complet sur la question: www.civ.ch → news.

Energétiquement vôtre

En cinq ans, les subventions énergétiques cantonales et fédérales ont décuplé (de 60 en 2007 à 600 millions de francs pour 2012). Mais les propriétaires valaisans ne profitent pas assez de ce paquet à disposition. Quelques tuyaux pour ne pas passer à côté.

En Valais, comme dans le reste de la Suisse, le potentiel d'améliorations énergétiques est énorme dans les bâtiments. A la clé: des économies d'énergie, un meilleur confort d'habitation et des biens qui prennent de la valeur.

LES PRINCIPAUX OUTILS D'AIDE FINANCIÈRE

1. Programme Bâtiments (national): rénovation de l'enveloppe des bâtiments (voir zoom ci-dessous).
www.programmebatiments.ch
2. Rétribution à prix coûtant (RPC) (fédéral): production d'électricité renouvelable dont le solaire entre autres.
www.swissgrid.ch
3. Programme cantonal: Minergie, Minergie-P (-A), remplacement des chauffages électriques, grands chauffages à bois, raccordement à un chauffage à distance, solaire thermique.
www.vs.ch/energie
4. De plus en plus de communes proposent des aides spéci-

fiques (installation de chauffage à bois ou pompes à chaleur, diagnostic énergétique des bâtiments existants, etc.). 38% de la population valaisanne peut déjà y avoir accès. Tableau des différentes aides communales: www.vs.ch/energie. Se renseigner auprès de sa commune.

Bon à savoir: ces différentes aides peuvent se cumuler et, avec les déductions fiscales possibles, couvrir jusqu'à 30 à 40% de l'investissement (dans le cas d'un assainissement).

Oui, mais ces subventions sont longues et compliquées à décrocher... Ce n'est pas le cas si le dossier est correctement ficelé. «Un exemple: 94% des demandes de subvention pour le Programme Bâtiments sont acceptées», explique Joël Fournier, notre Monsieur Energie cantonal et notre conseil à la CIV. Quant au délai de traitement des demandes, il faut compter un à deux mois.

Comment faire juste? «Recourir à un professionnel qui saura évaluer quels sont les travaux prioritaires et comment remplir les demandes d'aide.» Pour faire le bon choix, des listes d'entreprises sont disponibles sur www.minergie.ch et www.cecb.ch.

Quand? «Chaque propriétaire devrait réfléchir aux investissements qu'il devrait ou souhaiterait réaliser dans les deux ans et déposer des demandes financières assez tôt si les conditions actuelles lui conviennent. Malgré l'augmentation prévue des moyens en lien avec le climat et la sortie du nucléaire, il est peu probable que les taux de subvention augmentent, vu la hausse du nombre de projets.»



© Programme Bâtiments

Le Programme Bâtiments

Montant des subventions: assainissement de l'enveloppe

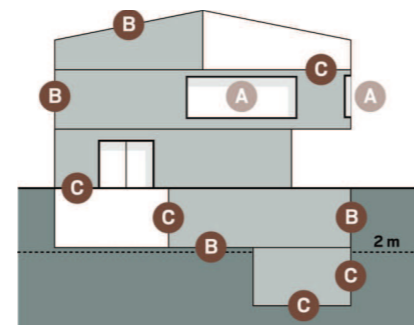
Mesure	Conditions ¹⁾	Subvention
A Remplacement de fenêtre* *) Une fenêtre donne droit à une subvention uniquement si la façade ou le toit avoisinant est assaini dans le même temps.	valeur U ¹⁾ du verre ≤ 0.7 W/m ² K intercalaires en plastique ou acier inoxydable	30 Fr. / m ² vide de maçonnerie
B Mur, sol, toit: isolation thermique contre l'extérieur ²⁾	valeur U ≤ 0.20 W/m ² K	30 Fr. / m ² surface isolée
C Paroi, sol, plafond: isolation thermique contre des locaux non chauffés ³⁾	valeur U ≤ 0.25 W/m ² K	10 Fr. / m ² surface isolée

¹⁾ Chaleur perdue par mètre carré d'élément de construction. Plus la valeur U est faible, meilleure est la protection thermique.

²⁾ Ou éléments de construction enterrés à moins de 2 m.

³⁾ Ou éléments de construction enterrés à plus de 2 m.

*) Le justificatif d'un module Minergie est accepté comme équivalent.



Conditions pour obtenir une aide du Programme Bâtiments: l'immeuble doit dater d'avant l'an 2000 et être chauffé, la demande doit être déposée avant le début des travaux et la subvention atteindre au moins 3000 francs.

Votations fédérales

EN FINIR AVEC UN SYSTÈME INJUSTE

OUI à l'initiative populaire «Sécurité du logement à la retraite», le 23 septembre, pour que les aînés ne soient plus les vaches à traire du fisc.

En Suisse, le propriétaire habitant sa propre maison ou son propre appartement doit payer des impôts sur la valeur locative. Comme s'il louait son chez soi à des tiers et encaissait ainsi un loyer. Ce revenu purement fictif s'ajoute aux autres revenus dans la déclaration fiscale. En contrepartie, il est permis de déduire du revenu imposable les intérêts de la dette.

AÎNÉS PÉNALISÉS

Cette imposition pénalise tout particulièrement les rentiers AVS. Ils ont souvent économisé toute leur vie et renoncé à bien des agréments pour amortir leur logement. Arrivés à la retraite, leurs revenus baissent et il n'est pas rare qu'ils n'aient plus les moyens de payer cet impôt injuste.

L'initiative du HEV (propriétaires suisses alémaniques) propose un compromis idéal: en âge d'AVS, chaque propriétaire pourra choisir s'il veut ou non continuer à être imposé sur la valeur locative de son chez soi. Si c'est non, en contrepartie, il ne pourra plus déduire les intérêts de la dette, les primes d'assurance et les frais d'administration. De plus, la déduction des frais d'entretien sera plafonnée à 4000 francs par an. Toutefois les frais liés aux mesures d'économie d'énergie et de protection de l'environnement resteront entièrement déductibles.

TOUT À FAIT SUPPORTABLE POUR LES CAISSES PUBLIQUES

Les caisses publiques vont-elles pâtir de ce système à option? Paul-André Roux, fiscaliste et président de la CIV: «La Confédération et les cantons, qui s'opposent



à l'initiative, ont fait leurs calculs en se basant sur le scénario irréaliste que les rentiers opteront tous et tout de suite pour un abandon de la valeur locative. Ce qui gonfle les pertes. Jusqu'à présent, les retraités ont été les vaches à lait du fisc. Contrairement aux familles ou aux entreprises, ils n'ont jamais bénéficié d'allègement. C'est le moment de faire un geste, et cela nous concerne tous, car nous sommes tous des rentiers AVS en devenir!»

ANNE ET PAUL P., 65 ANS, À CONTHEY

Revenu imposable	70'000.–	
dont	12'000.–	de valeur locative
Total des impôts	7900.–	
Si abandon de la valeur locative	5650.–	(économie: 2250.–)

JEANNE S., VEUVE, 77 ANS, À CONTHEY

Revenu imposable	50'000.–	
dont	12'000.–	de valeur locative
Total des impôts	6800.–	
Si abandon de la valeur locative	4129.–	(économie: 2651.–)



PRIX CIV 2012

Le Prix d'encouragement 2012 de la Chambre immobilière du Valais a été décerné à Ngamanya Banda, un Zambien de 35 ans qui a choisi d'effectuer ses études à l'Ecole Cantonale d'Art du Valais à Sierre. Il est ainsi récompensé

pour une œuvre explorant les rapports entre architecture vernaculaire, art et sculpture. Cette construction temporaire a été exposée cet été à l'Espace culturel «USEGO» à Sierre.

Ngamanya Banda avec le président Paul-André Roux et Nicole Corminbœuf, membre du comité, lors de la remise du Prix CIV.