

Vos droits – jurisprudences

LEX WEBER: DURA LEX SED LEX!

La loi fédérale sur les résidences secondaires autorise à agrandir de 30% les surfaces utiles principales d'un bâtiment existant. Dans ce cas, le logement reste considéré comme une résidence secondaire. Mais attention, il n'est pas possible de démolir l'existant puis de le reconstruire avec un agrandissement de 30%! Un propriétaire qui avait mis à l'enquête publique un tel projet et obtenu une autorisation de démolition puis de reconstruction de l'existant, avec un agrandissement de 30%, a été débouté par le Tribunal fédéral. Dans son arrêt, le TF considère que le cumul de la démolition – reconstruction – agrandissement viole le droit fédéral, la lex Weber se bornant à permettre d'agrandir les surfaces utiles principales jusqu'à 30%, mais sans démolir le logement existant. (Source: 1C_478 et 479/2019) / *Fribourg, Droit de la construction 5/2020, page 262*)

DROIT DU BAIL: RENDEMENT ADMISSIBLE REVU À LA HAUSSE

Le rendement admissible (non abusif, au sens de l'art. 269 et 269a du CO)

des immeubles locatifs vient de passer de 1,75% à 3,25%. Cette correction effectuée par le Tribunal fédéral était une revendication de longue date de la Fédération romande immobilière (FRI) et des autres organisations de défense des propriétaires.

Dans son arrêt du 26 octobre dernier, le TF a ainsi revu une jurisprudence vieille de trente ans, selon laquelle le rendement admissible ne pouvait pas dépasser de plus de 0,5% le taux hypothécaire de référence. Avec un taux historiquement bas stagnant à 1,25%, le rendement admissible devait donc se limiter à 1,75%. Dans ces conditions, cette règle de l'ajout de 0,5% était irréaliste, car elle conduisait à fixer des loyers insuffisants, voire dérisoires. Pour corriger le tir, le TF a décidé que le rendement admissible pouvait dépasser de 2% (au lieu de 0,5%) le taux hypothécaire de référence, du moment que ce dernier est inférieur ou égal à 2%. Ce qui, désormais, porte le rendement admissible à 3,25%.

Dans le même arrêt, le TF a considéré que les fonds propres investis peuvent

être revalorisés à 100%, selon l'indice suisse des prix à la consommation, contre 40% jusqu'à maintenant.

DROIT DE LA PPE ET BALUSTRADES

Les balustrades des balcons sont des parties impérativement communes. Les propriétaires d'étages qui ne disposent pas d'un balcon, respectivement d'une balustrade d'un balcon, peuvent être amenés à participer aux frais de rénovation de balustrades entourant par exemple la terrasse d'un logement situé au rez-de-chaussée. (*Kantonsgericht Luzern, arrêt du 9 février 2019*)



pour la CIV
Me Frédéric WUEST, avocat à Sierre

La CIV remercie chaleureusement Me Robert Wuest pour les précieux services rendus à notre Association. Me Wuest a été le rédacteur de la rubrique juridique de notre bulletin, qu'il a lancé lorsqu'il était président de la CIV; il a également créé il y a près de 35 ans, à Sierre, le premier bureau-conseil CIV du Valais romand et en a été le responsable pendant toutes ces années. Me Robert Wuest vient de passer le flambeau à **Me Frédéric Wuest** (rubrique juridique et bureau-conseil de Sierre). La CIV lui souhaite la bienvenue!

Les bureaux-conseils de l'Association des propriétaires - CIV
Chaque membre de la CIV a droit, en principe, à une demi-heure de consultation gratuite par année civile auprès d'un de nos bureaux-conseils.

- Monthey** • Jean-Marc Pasteur (Rigolet SA, Fiduciaire et Immobilier), 024 475 70 00
- Martigny** • Me Damien Revaz, 027 722 28 67
• Me Vincent Hertig, 027 722 99 39
- Sion** • Joël Bourban (Roduit-Bourban Immobilier & Gérances), 027 322 90 02
• Marc Aymon (Sovalco), 027 323 21 56
- Sierre** • Me Frédéric Wuest, 027 455 43 33

Coordonnées détaillées : www.civ.ch

Impressum

SECRÉTARIAT PERMANENT CIV

Av. de la Gare 52
1920 Martigny
T 027 722 99 39
F 027 723 22 26
info@civ.ch - www.civ.ch

BUREAUX-CONSEILS

Monthey - Martigny - Sion - Sierre

IMPRESSION

Calligraphy.ch SA
www.calligraphy.ch

TIRAGE

2300 exemplaires



BULLETIN D'INFORMATION DÉCEMBRE 2020 – JANVIER 2021

L'actu immobilière sous la loupe

L'immobilier reste une valeur sûre en matière d'investissement. Quoique les rendements locatifs soient devenus moins attractifs, ils se situent tout de même entre 2,5% et 4% et font mieux que la plupart des autres classes d'investissement. De plus, la pierre demeure un placement assurant un rendement sur le long terme, tant pour les propriétaires privés que pour les institutionnels. Et puis, il n'y a pas que le rendement locatif qui soit intéressant. Dix ans après avoir été acheté, un immeuble vaut certainement 10 à 20% de plus. On a tendance à oublier qu'un bien immobilier prend de la valeur avec les années, une plus-value dans le temps dont il faudrait tenir compte dans le calcul du rendement global.

Notre dernier indicateur immobilier BCVs-CIV a révélé des taux de vacance problématiques, particulièrement à Sierre et Martigny. Les institutions de prévoyance ciblent les villes valaisannes parce qu'elles peuvent encore y construire à des prix acceptables leur permettant d'obtenir un rendement locatif correct, tandis qu'ailleurs, sur la Riviera lémanique notamment, ce n'est plus le cas, le marché étant presque épuisé.

Alors certes, le taux de vacance est actuellement très élevé; certes, il faudrait être un peu plus modéré dans la construction de locatifs. Mais il faut se souvenir que nous sommes un canton en devenir, dans une dynamique de croissance de la population et des places de travail (nouveau campus à Sion, agrandissement de l'Hôpital du Va-

lais, développement de Lonza à Viège, etc.). Je suis donc optimiste: les logements existants seront occupés demain pour répondre à ces nouveaux besoins.

Avec le corona, la résidence secondaire connaît un regain d'intérêt, ce qui a permis de sauver la saison d'été. Les citadins considèrent la montagne comme un refuge, la nature leur apporte bien-être et réconfort. Les chalets de gamme moyenne, entre 600 000 et 1,2 million de francs, sont particulièrement prisés. L'offre reste toutefois largement supérieure à la demande, mais ce regain d'intérêt permet de maintenir les prix, déjà relativement costauds. Le marché va continuer à s'équilibrer dans les années qui viennent, car je pense qu'il s'agit d'une tendance lourde.

En montagne comme en plaine, il vaut la peine d'investir dans la rénovation des logements et de profiter des subventions énergétiques actuellement disponibles. De plus, les rénovations sont fiscalement déductibles du revenu, accroissent la valeur du logement ainsi que son attractivité tout en donnant du travail aux entreprises locales. Nouveau: l'Etat du Valais offre des conseils gratuits pour passer aux énergies renouvelables en choisissant l'installation la plus adaptée à chaque cas (détails p. 2).

Paul-André Roux, président CIV



Covid et loyers commerciaux

Lors de la 1^{re} vague, la CIV a fait le maximum avec l'USPI Valais, l'ASLOCA et l'UVAM pour obtenir une aide cantonale permettant aux locataires commerciaux, cafés et autres commerces contraints de fermer, d'assumer leurs charges. En vain, puisque les autorités valaisannes n'ont pas voulu entrer en matière.

Avec la 2^e vague, la situation s'est encore péjorée; elle affecte durement bien des locataires, ainsi que des propriétaires qui comptent sur ces loyers. Sept cantons ont pour l'heure mis en place des aides d'urgence. Le dernier à l'avoir fait, Bâle-Campagne, a décidé en votation populaire de partager la charge des loyers à raison d'un tiers pour l'Etat, un

tiers pour le propriétaire et un tiers pour le locataire, pendant les périodes de fermeture obligatoire. La CIV suivra de près les décisions qui seront prises (ou pas) par le Gouvernement valaisan et s'investira, lors des prochaines élections cantonales, en faveur des candidats qui soutiennent les propriétaires.

Sur le plan fédéral, le projet de loi visant à une réduction des loyers commerciaux (sans participation publique à cet effort) a été définitivement enterré en novembre par les Chambres. Les propriétaires ne sont donc pas légalement tenus d'accorder une réduction de loyer.

Nouveau pour les propriétaires

Un conseil neutre et gratuit pour passer du chauffage fossile ou électrique direct aux énergies renouvelables

Comment remplacer un chauffage électrique, à mazout ou à gaz par une installation fonctionnant aux énergies renouvelables? Quelle est la solution la plus adaptée à ma maison, à mon immeuble? Pas simple de faire le bon choix, tant ces technologies sont complexes. Pour aider les propriétaires, un conseil incitatif neutre et gratuit leur est désormais proposé (financement pris en charge par le Canton et les associations professionnelles concernées).

Comment ça marche? Un spécialiste sera à vos côtés pour toutes les questions en lien avec le remplacement de votre chauffage (le conseil comprend une visite sur place) et il analysera tous les paramètres: taille du bien immobilier, données liées à la consommation d'énergie (décomptes de mazout, de gaz et/ou d'électricité des trois dernières années), faisabilité technique, plans du bâtiment afin de déterminer l'espace disponible, possibilité de raccordement à des réseaux existants, estimation des coûts des variantes les plus indiquées pour votre bien immobilier, subventions possibles, etc. L'objectif est d'avoir toutes les cartes en main pour choisir la solution optimale: pompe à chaleur air/eau ou géothermique, chauffage au bois ou raccordement à un réseau de chaleur renouvelable, panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques.

Intéressé-e? Il suffit d'aller sur www.chauffezrenouvelable.ch/conseilincitatif/. Une carte interactive du canton permet de localiser et d'avoir accès aux coordonnées des quelque 40 conseillers valaisans accrédités (au bénéfice d'une formation spécifique mise sur pied par SuisseEnergie en collaboration avec le Service cantonal de l'énergie et des forces hydrauliques). On peut ensuite les contacter directement.

A noter que ce conseil n'implique aucune obligation de passage à l'acte. Mais il peut être précieux pour les propriétaires qui prévoient de remplacer leur installation dans les années à venir.

Pour les grands immeubles également dès 2021: Dans un premier temps, ces conseils incitatifs gratuits ont été réservés aux villas et aux petits immeubles. Mais en 2021, les grands immeubles pourront également en bénéficier; une nouvelle volée de spécialistes va être spécifiquement formée pour ces objets plus complexes.

Le témoignage de Daniel Albrecht

En Valais, près d'une trentaine de propriétaires ont déjà bénéficié d'un conseil incitatif. Parmi ces derniers, Daniel Albrecht, champion du monde du super-combiné en 2007. Sa maison, au-dessus de Fiesch, est construite en bois de lune 100% valaisan, c'est-à-dire qu'il a été coupé «au bon moment» en hiver, ce qui le rend particulièrement durable et résistant aux parasites. Il voulait également «quelque chose de bon pour l'environnement» pour remplacer son chauffage existant. Suite au conseil incitatif qu'il a reçu, il a opté pour une pompe à chaleur air/eau qui a été installée dans la cave, et il a décidé de la compléter par une installation photovoltaïque et un accumulateur, ce qui lui permet de produire 70% du courant nécessaire pour le chauffage et l'eau chaude.

L'intégralité du témoignage de Daniel Albrecht et tous les détails sur les conseils incitatifs:

www.chauffezrenouvelable.ch/conseilincitatif/



© Office fédéral de l'énergie, programme «chauffez renouvelable»

Indicateur immobilier valaisan BCVs-CIV Les logements en propriété ont la cote

PPE toujours très demandées

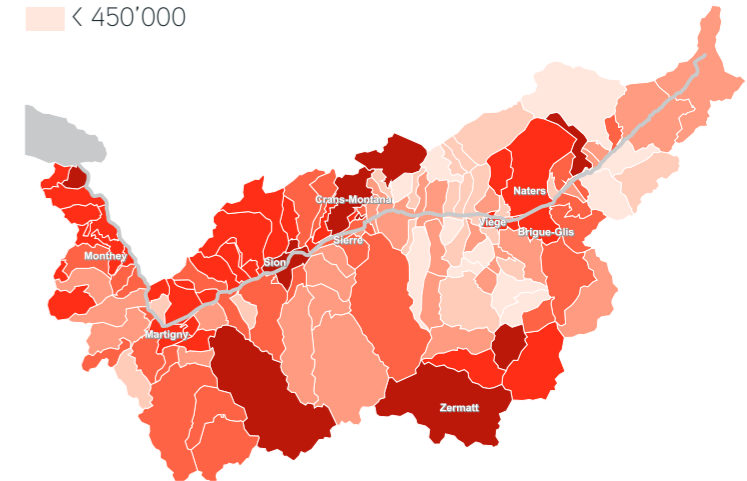
Une PPE type (120 m² de surface nette habitable, construction datant de 2015) coûte en moyenne un peu plus de 500 000 par an (+2,4% de plus en un an). Et en vingt ans, le prix des PPE a presque doublé, mais ils restent très attractifs par rapport à d'autres régions du pays.

Il existe cela dit des différences considérables entre les communes et les régions. Le prix de la PPE type s'élève à 697 000 francs à Sion (+4,8% lors du dernier exercice), 648 000 à Monthey (-0,2%), 647 000 à Martigny (-2,6%) et 590 000 à Sierre (+1,5%).

On le voit, un certain tassement des prix commence à se dessiner ici et là, une tendance à mettre en relation avec le taux de vacance en constante augmentation ces dernières années dans ce segment. Le taux de PPE inoccupées atteint maintenant 2,1% (1500 appartements vides au 1^{er} juin 2020). Rien de comparable toutefois avec le nombre de logements locatifs vacants, actuellement très élevé en Valais – plus de 4700!

Prix d'un appartement témoin

- > 650'000
- 600'000 - 650'000
- 550'000 - 600'000
- 500'000 - 550'000
- 450'000 - 500'000
- < 450'000



La villa au temps du corona

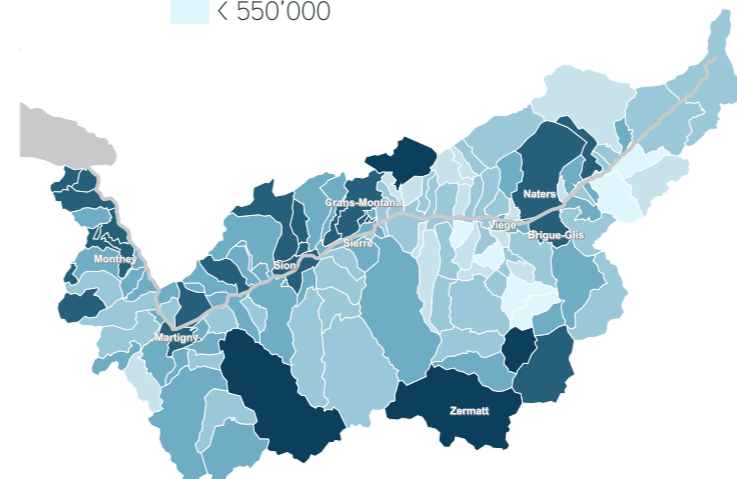
Avec la crise du coronavirus, les villas sont particulièrement prisées et les prix continuent à grimper (+2,7% en un an). La maison individuelle proche de la nature a la cote, les acheteurs potentiels recherchant plus d'espace et de proximité avec la nature, et le télétravail favorisant les acquisitions à la campagne ou dans des régions décentralisées où les prix restent plus abordables.

Actuellement, une villa type (160 m² habitables, 600 m² de terrain, bonne situation) s'échange à 750 000 francs en Valais, mais à partir de 850 000 francs dans de nombreux endroits du Valais romand (929 000 à Sion, 888 000 à Monthey, 887 000 à Martigny et 808 000 à Sierre). L'attractivité des conditions cadres valaisannes a boosté la demande, mais également les prix qui ont augmenté de 80% en 20 ans.

Cette tendance va-t-elle se poursuivre? Les prix risquent-ils de chuter du fait des problèmes économiques? A ce stade, il est prématuré d'évaluer l'impact économique à long terme de la pandémie sur le marché de la villa.

Prix d'une villa témoin

- > 950'000
- 850'000 - 950'000
- 750'000 - 850'000
- 650'000 - 750'000
- 550'000 - 650'000
- < 550'000



L'indicateur immobilier BCVs-CIV 2020 porte sur les logements en résidence principale; il est disponible (détails, tableaux et infographies) sur www.civ.ch → l'actualité du marché valaisan