



BULLETIN D'INFORMATION HIVER 2021-2022

Un nouveau président pour la CIV

Pascal Perruchoud est le nouveau président de l'Association des propriétaires CIV. Il a succédé en septembre à Paul-André Roux. Transition énergétique des bâtiments, accession des jeunes à la propriété... Les enjeux sont de taille.

Au cours des dix années de présidence de Paul-André Roux, la Chambre Immobilière Valais a perdu son caractère quelque peu confidentiel pour devenir rassembleuse. Symbole de cette (r)évolution, elle a changé de nom pour devenir l'Association des propriétaires CIV. Sous l'ère Roux, nous avons gagné un bon millier de membres supplémentaires – aujourd'hui nous comptons presque 2500 adhérents – et notre association s'est profilée toujours davantage comme une voix qui compte sur la scène valaisanne. Et pas n'importe quelle voix: celle de la majorité des Valaisannes et des Valaisans, peuple de propriétaires, que ce soit de villas, de PPE, de terrains, de chalets, d'appartements locatifs ou encore de locaux commerciaux. Sous l'ère Roux, notre association est devenue grande et elle dit à ce dernier un grand MERCI pour son engagement sans faille.

Chance pour la CIV

Une chance pour l'Association des propriétaires CIV, c'est que Pascal Perruchoud a accepté de reprendre le flambeau. Pascal Perruchoud n'est autre que le CEO fraîchement retraité de la BCVs, et son expertise «canon» en matière immobilière et financière est reconnue à travers tout le canton. Ajoutons que notre nouveau président siège depuis dix ans au comité de notre association. Ses objectifs? «La CIV va continuer à s'engager pour que les conditions politiques, économiques, fiscales et juridiques régissant la propriété immobilière s'améliorent. Car elles n'ont cessé de se détériorer au cours de ces dernières années, ce qui rend notre action plus que jamais nécessaire.»

Aider la génération Y à devenir propriétaire

L'accession des jeunes à la propriété est une priorité qui lui tient particulièrement à cœur. «Nous allons nous battre pour que les jeunes de la génération Y

puissent devenir propriétaires de leur logement. Malgré des taux hypothécaires bas, les 20 à 40 ans n'ont souvent pas les 20% de fonds propres exigés par les banques pour obtenir un prêt hypothécaire. Il faudrait revoir cette exigence, d'autant plus difficile à satisfaire que les prix ont grimpé et continuent à le faire, comme le montre notre indicateur immobilier (détails p. 2 et sur www.civ.ch)». L'érosion du taux de propriétaires de leur logement qui a passé en Valais de 57,3% à 54,5% en cinq ans est un signe qui montre bien combien cet enjeu est important.

Loi cruciale en perspective

Enfin, last but not least, la transition énergétique des bâtiments est un thème majeur pour la CIV, qui va beaucoup occuper Pascal Perruchoud et son comité, avec la nouvelle loi sur l'énergie en préparation. Il s'agit de défendre une loi raisonnable pour les très nombreux propriétaires confrontés au besoin de rénovations énergétiques. La CIV militera en particulier pour des investissements supportables pour ces derniers et pour un soutien étatique efficace.

Appel aux membres

Comme le dit notre président, «étant donné les enjeux, nous devons encore grandir et élargir notre cercle d'adhérents. Car plus nous serons nombreux, et plus notre voix portera». Alors à vous qui nous lisez: MERCI de continuer à nous soutenir. Et MERCI d'en parler autour de vous et de porter le message plus loin.



Indicateur immobilier BCVs-CIV

Ruée sur les logements en propriété. Le marché des logements en propriété a été dopé par la pandémie en Valais: les prix des logements en propriété* ont encore grimpé, particulièrement en station et dans le Haut-Valais (l'effet Lonza); en moyenne + 9,1% en un an pour les villas (+7,3% en Suisse) et +9.6% pour les PPE (+7,5% en Suisse). On peut en déduire que l'offre dans le canton est particulièrement en phase avec la demande actuelle qui privilégie les lieux de résidence en dehors des grands centres urbains (télétravail, espaces verts, prix moyens plus abordables qu'en moyenne suisse, malgré le rattrapage valaisan). En 2022, il faut s'attendre à une croissance des prix plus mesurée, selon les experts de Wüest Partner. Ce tassement devrait permettre de stabiliser le marché et d'éviter des corrections à la baisse en cas de retour de l'inflation et de hausse des taux hypothécaires.

Evolution tout autre en revanche pour les locatifs. Il y en a toujours trop sur le marché valaisan, où les loyers étaient en baisse en 2021, une tendance qui devrait se poursuivre en 2022. Les investissements massifs des compagnies d'assurance et des fonds de pension dans la construction d'immeubles de rendement ont largement contribué à la croissance du parc locatif valaisan. Le nombre de logements inoccupés – en partie des logements anciens – est préoccupant dans certaines régions, à Sierre et Martigny en particulier, impactant les revenus des propriétaires.

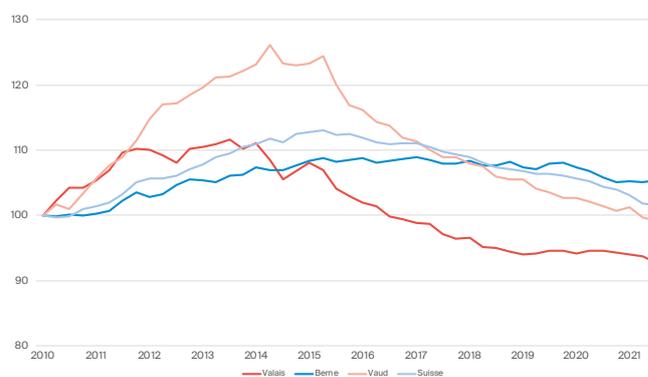
** il s'agit des prix de l'offre, basés sur les annonces publiées sur les portails en ligne et dans la presse*

Principales tendances pour 2022

Canton du Valais	Offre	Demande	Prix
PPE	↗	↗	↗
Villas	→	↗	↗
Loyers résidentiels	↗	↘	↘
Loyers commerciaux	→	→	→

© Wüest Partner

Indices des loyers des appartements (base 100: 1^{er} trim. 2010)



© Wüest Partner

Nouveau Notre zoom interactif sur chaque commune

Le marché immobilier valaisan est très diversifié selon les segments et les lieux résidentiels. Grâce au nouvel outil en ligne LocationSpot, il est désormais possible d'accéder en quelques clics à de nombreuses données micro-locales (fourchettes des prix de transaction, stock de logements sur le marché, taux et nombre d'objets vacants, évolution démographique, comparaison avec les chiffres cantonaux et suisses, etc.). Il suffit d'entrer le code postal de la localité de votre choix pour être renseigné sur l'état du marché à cet endroit. Cet outil, qui offre un complément précieux à notre traditionnel indicateur immobilier d'automne BCVs-CIV, est régulièrement actualisé.

Les dangers naturels pèsent sur la valeur des immeubles

Crues, laves torrentielles, glissements de terrain, chutes de pierres: étant donné sa topographie, le Valais est régulièrement confronté à ce type d'événements. Depuis 2010, plus de 280 dommages ont été recensés dans le canton, dont 37 ayant causé des dégâts supérieurs à CHF 400'000.-. L'indicateur immobilier BCV-CIV 2021 mesure l'influence des dangers naturels sur les prix du résidentiel. Il en ressort que la valeur des constructions en zone de dangers diminue significativement en fonction de la probabilité d'un tel événement et de son intensité possible. Par exemple, en classe de danger de crues 5 (danger élevé), la valeur d'une habitation diminue de 5.8% par rapport à un objet situé en classe 1 (aucun danger). Et la perte de valeur est quasiment tout aussi forte (-5,3%) en classe de danger 3 (danger moyen).

«Malgré cette exposition aux dangers et cet impact sur la valorisation des biens, on construit encore aujourd'hui volontiers dans certaines zones de danger», pointe l'étude réalisée par WüestPartner qui précise que «les cartes de danger permettent aujourd'hui de renseigner sur l'intensité et la probabilité d'occurrence de ce type d'événement (niveau 1 = aucun danger, niveau 5 = danger élevé)». Ces cartes sont élaborées par les communes, avec le soutien du Canton et de la Confédération. Leur contenu ainsi que les prescriptions en termes d'affectation pour le propriétaire foncier sont définis pour chaque parcelle de manière contraignante.

Transition énergétique - De nouvelles subventions pour les chauffages à bois

Vous possédez une habitation individuelle en altitude: pas toujours évident d'opter pour une pompe à chaleur et guère possible de vous raccorder à un chauffage à distance. Dès lors, le chauffage à bois est une alternative qu'il vaut la peine d'analyser. Depuis octobre dernier, ce type d'installation est subventionné par l'Etat du Valais, en remplacement d'une chaudière à gaz ou à mazout ou d'un chauffage par résistance électrique. Ces nouvelles aides financières sont réservées aux propriétaires de maisons et chalets individuels situés à plus de 800 mètres d'altitude.

Désormais, et c'est nouveau, les poêles à pellets ou à bûches avec réservoir journalier (alimentation manuelle) raccordés à un circuit de chauffage sont subventionnés. Et en ce qui concerne les chauffages à bois automatiques, l'aide cantonale est maintenant élargie aux habitats individuels alors qu'auparavant seuls les immeubles de plus de 500 m² pouvaient en bénéficier.

Ces nouvelles aides cantonales peuvent se monter jusqu'à CHF 5000.- pour un fourneau à bois manuel et à CHF 9000.- pour une installation automatique dans une maison individuelle (mais sans dépasser 40% de l'investissement). De plus, si vous passez d'un chauffage à résistance électrique à un chauffage à bois, vous pouvez bénéficier d'une aide supplémentaire de CHF 10'000.- max. pour installer le système de distribution de chaleur nécessaire (chauffage au sol ou radiateurs). Notre conseil: pour faire le bon choix, adressez-vous à un professionnel qui s'occupera aussi de toutes les démarches nécessaires pour l'obtention d'une subvention. En savoir plus: www.civ.ch (actualité du 31.12.2021).

Exemple: chalet de 150 m² passant d'un chauffage par radiateurs électriques à un poêle à bois manuel alimenté par des radiateurs

Investissement: 55'000.-

- subvention cantonale 15'000.-

- subvention communale* 10'000.-

- déductions fiscales 6000.-

Investissement final net 24'000.-

**variable selon les communes, se renseigner*

Le solde de l'investissement est rentabilisé par l'économie financière résultant des coûts d'exploitation. Ne pas oublier que les subventions sont reconnues comme fonds propres par certaines banques.

Le Prix CIV 2021 remis à Noemi Imboden



Noemi Imboden a reçu son prix lors de l'assemblée générale 2021 de la CIV à Sion.

Le Prix d'encouragement 2021 CIV récompense Noemi Imboden, de St-Nicolas (Haut-Valais) pour son travail de Bachelor remarquable sur *la transition énergétique au sein de la commune de Vex - Une analyse du potentiel des Nouvelles Énergies Renouvelables*, réalisé à la HES-SO Valais.

A Vex, la consommation d'électricité par habitant est notablement plus élevée qu'ailleurs (+70%). Cela s'explique notamment par le prix très bas de l'électricité (la commune ayant négocié des conditions de fourniture d'électricité lors de l'octroi de concessions hydrauliques) ainsi que par le nombre important de chauffages électriques. Pour améliorer ce bilan, Noemi Imboden a analysé le potentiel offert par un recours aux nouvelles énergies renouvelables (NER), soit le solaire photovoltaïque, l'éolien et le microturbinage à installer sur le réseau d'eau.

L'enjeu est important: avec la perspective de l'échéance des concessions hydrauliques, le prix de l'électricité pourrait doubler à Vex dans dix ans. Le potentiel de chaque toiture a été étudié. Il en ressort qu'un investissement dans ces énergies durables est rentable, quelle que soit la NER choisie. Dans son travail, Noemi Imboden propose également des solutions pour surmonter les obstacles, en particulier d'ordre financier et technique, afin d'inciter la Commune et les citoyens à opter pour les NER. Le dossier a été remis aux autorités communales.

Vos droits – jurisprudences

Droit du bail - Formule officielle indispensable

Le congé doit être donné par écrit sur une formule agréée par le Canton et signée par le propriétaire ou son représentant (selon l'article 266 I CO). Sinon il n'est pas valable.

Dans un arrêt récent (4A_256/2020), le Tribunal fédéral a débouté un locataire qui avait contesté la résiliation de son bail au motif que le représentant avait été indiqué en lieu et place du propriétaire. En effet, ce genre d'erreur n'entraîne pas la nullité de la résiliation si le locataire connaît ou est à même d'identifier la relation entre le propriétaire et son représentant. Pour le TF, la formule officielle n'a pas pour but de renseigner le locataire sur la personne du bailleur, mais uniquement de l'informer de son droit de contester la résiliation ou de demander une prolongation.

L'intérêt de cette jurisprudence, c'est qu'elle permet tout d'abord de rappeler qu'une résiliation du bail qui n'est pas effectuée au moyen de la formule officielle est nulle. D'autre part, une erreur sur l'identité du bailleur ou de son représentant n'entraîne pas la nullité de cette résiliation.

Assurance RC et résiliation de bail

L'article 257f CO permet de résilier le bail (moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois) si le locataire, en dépit d'une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence et que de ce fait, le maintien du bail n'est plus acceptable. C'est le cas si le locataire, qui a l'obligation de contracter une assurance en responsabilité civile, refuse de transmettre au bailleur sa police d'assurance malgré un avertissement écrit.

Selon un récent arrêt du Tribunal fédéral, une résiliation extraordinaire est possible si le locataire n'a pas conclu d'assurance RC ou s'il refuse de transmettre copie de la police au bailleur. Mais il faut préalablement demander par écrit au locataire de fournir dans les 15 à 20 jours ce document ou alors une preuve que la police a bel et bien été conclue. De plus, dans sa missive, le bailleur doit informer le locataire que le bail sera résilié de manière anticipée en application de l'article 257f alinéa 3 CO, si ce dernier n'obtempère pas dans les délais.

Bon à savoir: le contrat cadre romand de bail à loyer, qui prévoyait une telle obligation, n'a plus force obligatoire depuis le 1^{er} juillet 2020. De ce fait, il est actuellement indispensable d'inclure une telle obligation dans le contrat de bail ou alors de faire signer au locataire, en plus du contrat de bail, les *Conditions générales, règles et usages du Canton du Valais pour les locatifs d'habitation/locaux commerciaux*. Les membres CIV peuvent télécharger gratuitement ces documents sur www.civ.ch ou les commander en ligne ou auprès du secrétariat permanent au 027 722 99 39.



pour la CIV
Me Frédéric WUEST, avocat à Sierre



AGENDA 2022

Jeudi 2 juin Assemblée générale CIV à 16 h à Sion

Jeudi 12 septembre Sortie annuelle des membres CIV à Martigny (dès 10 h)

Jeudi 3 novembre Séminaire juridique CIV-USPI à Martigny (Centre du Parc)

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 • M^e Damien Revaz, 027 722 28 67
• M^e 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 • M^e 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

2500 exemplaires

