



Assemblée générale du 2 juin 2022

Résumé du rapport du président CIV Pascal Perruchoud

LES EFFETS DE LA PANDÉMIE SUR L'IMMOBILIER. La crise sanitaire a dopé la demande de logements en propriété, particulièrement en Valais (essor du télétravail profitant aux régions décentralisées, engouement pour des logements plus spacieux et situés au vert). Mais alors que la demande a fortement augmenté, l'offre s'est sensiblement contractée. De ce fait, le Valais a enregistré une hausse des prix record : en un an (entre les 3^e trimestres 2020 et 2021), + 9,1% en moyenne pour les villas (pour comparaison, +7,5% en Suisse) et +9,6% pour les PPE (7,3% en Suisse). Toutefois, les prix valaisans restent globalement plus avantageux que dans les grandes régions urbaines du pays, ce qui contribue à nourrir la demande pour des logements en propriété dans notre canton. [\(Source : Indicateur immobilier BCVs-CIV réalisé par Wüest Partner\)](#)

LA PANDÉMIE A PARTICULIÈREMENT ACCÉLÉRÉ LA DEMANDE EN STATION, provoquant un rush sur les résidences secondaires, dont l'offre est en passe de se raréfier du fait de la lex Weber. La hausse des prix sur un an s'est montée à +17% pour les chalets et à +11% pour les appartements en PPE.

ENCOURAGER L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : UNE PRIORITÉ. L'augmentation des prix et les conditions d'emprunt hypothécaires (20% de fonds propres exigés – recours au 2^e pilier limité à 10%) rendent l'accession à la propriété de plus en plus difficile pour la classe moyenne. A cela s'ajoute l'inflation, la hausse spectaculaire des taux d'intérêt hypothécaires depuis début 2022 et l'envolée des prix des matériaux et de l'énergie. Dans un tel contexte, la proportion de propriétaires de leur logement ne peut que s'éroder davantage – entre 2015 et 2019, elle avait déjà diminué de 57,3% à 54,5% en Valais. L'encouragement à la propriété étant un mandat constitutionnel (art. 108 de la Constitution suisse), une solution étatique doit être trouvée, d'autant que les taux hypothécaires jouent de moins en moins leur rôle de levier. Notre faîtière, la Fédération romande Immobilière (FRI) ainsi que les autres organisations de défense de la propriété foncière s'engagent sur ce dossier d'actualité aux Chambres fédérales.

TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS ET PROJET DE LOI CANTONALE SUR L'ÉNERGIE. La consommation des bâtiments représentant 40% de l'ensemble de la consommation énergétique suisse, cette transition est indispensable pour ménager le climat ainsi que pour maintenir la valeur économique des immeubles et diminuer les frais de consommation énergétique. Toutefois, pour atteindre les objectifs zéro carbone fixés par la Confédération et le Canton, et accélérer l'assainissement du parc immobilier, les investissements devront être supportables pour les propriétaires. La CIV, qui s'était

prononcée dans ce sens lors de la consultation sur l'avant-projet, salue les améliorations apportées depuis, la mouture actuelle misant sur des incitations plutôt que sur des contraintes. Reste que des retouches sont encore nécessaires. A ce stade, la CIV poursuit sa réflexion sur cet objet, demandant en particulier des aides financières plus conséquentes. La CIV attend la mouture finale pour arrêter sa position définitive sur le projet de loi sur l'énergie, qui sera traité par le Parlement cantonal lors de la session de septembre.

L'ENGAGEMENT DE LA CIV. Pour un lobbying fort, notre association est sur tous les fronts. Membre de la Chambre valaisanne de commerce et d'industrie (CCI), la CIV a de plus adhéré à l'Union valaisanne des arts et métiers (UVAM), où elle est représentée au comité directeur. Au niveau fédéral, par le biais de la FRI, nous suivons de près tous les dossiers concernant la propriété foncière : transition énergétique, imposition de la valeur locative, droit du bail, etc.

L'UNION FAIT LA FORCE. En constante progression, l'Association des propriétaires CIV compte actuellement 2440 membres. Plus nous serons nombreux, plus notre voix portera. Nous avons besoin de nouvelles adhésions : merci d'en parler autour de vous !