

Indicateur immobilier CIV-BCVS

Vers une stabilisation des prix des logements en propriété

Comme le montre le tableau ci-dessous, les prix des logements en propriété ont atteint de nouveaux records dans le canton en 2023 (calcul sur les trois premiers trimestres). Mais pour la première fois depuis bien des années, la hausse a été plus modérée

que lors des précédents exercices. En ce qui concerne 2024, le cabinet de conseil Wüest Partner, auteur de notre indicateur, s'attend à une stabilisation des prix au niveau actuel. Après des années d'emballlement, le pic semble donc être atteint. Dans le secteur du

locatif en revanche, les loyers, qui ont fortement augmenté en 2023 (en un an, + 7.5% sur le plan cantonal contre +3.5% en Suisse), devraient continuer à grimper en 2024.

Prix moyens 2023 en CHF / Evolution en un an	Suisse	Valais	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Villa type (5 ans d'âge, 920 m ³ de volume sur parcelle de 500 m ²)	1,6 mio +2,6%	1,137 mio +6,2%	1,091 mio +6,3%	1,117 mio +6%	974'000 +7,4%	1,292 mio +5,9%
PPE type (5 ans d'âge, 110 m ² habitables + balcon de 30 m ²)	1,109 mio +5%	884'000 +6,7%	740 000 +4,5%	741 000 +5,8%	663'000 +8%	1,081 mio +5,6%

Principales tendances sur le marché immobilier valaisan pour 2024

Canton du Valais	Offre	Demande	Prix/loyers
Villas	→	→	→
PPE	→	→	→
Appartements (location)	↘	↗	↗
Bureaux (location)	→	→	→

Tous les détails sur <http://www.civ.ch> www.civ.ch
→ **indicateur immobilier BCVS-CIV**



BULLETIN D'INFORMATION HIVER 2023-2024

L'actu immobilière de Benjamin Roduit, nouveau président CIV

Benjamin Roduit, vous êtes également conseiller national. Quels sont les grands enjeux immobiliers qu'il vous tient à cœur de défendre à Berne en 2024?

B. Roduit: Ils sont nombreux. Entre la mise en œuvre de la LAT2 permettant désormais la transformation des mayens, le fameux *Mantelerlass* (loi sur l'énergie) et l'accélération des procédures, la révision du droit du bail ou encore la suppression de l'impôt sur la valeur locative, les objets essentiels pour préserver de manière directe ou indirecte les intérêts des propriétaires ne manquent pas. Si on s'arrête quelques instants sur la valeur locative, on s'aperçoit que les débats touchent nos spécificités valaisannes. En effet, si l'on peut voir d'un bon œil la suppression de cet impôt incompris, car il taxe l'utilisation de notre propre résidence, le projet doit être absolument accompagné de mesures comme le maintien des déductions des intérêts hypothécaires et des frais d'entretien, en particulier à but d'amélioration énergétique. Or une majorité de parlementaires ne comprennent pas l'intérêt de ces déductions, notamment pour les résidences secondaires et pour les rénovations. Sans oublier que la valeur locative est en Valais très basse...

Votre avis sur la nouvelle loi cantonale sur l'énergie qui a notamment pour objectif d'accélérer la transition énergétique des bâtiments (détails p. 2) ?

Elle est absolument nécessaire. Du point de vue des propriétaires, en plus de la sécurité de l'approvisionnement, de la maîtrise des coûts et du confort technologique (par ex. lors de canicules), cette loi permet d'accroître la valeur des immeubles. Selon une étude récente de Wüest Partner, la plus-value pour une villa est chiffrée à +4,6% en cas de passage d'un chauffage à mazout ou à gaz à un chauffage renouvelable combiné avec une installation photovoltaïque.

En Suisse, pays de locataires, les propriétaires peuvent-ils être réellement défendus à Berne ?

Evidemment! Nous ne cessons de faire valoir les particularités des cantons alpins, ruraux et périphériques par rapport aux milieux urbains. Une réalité: le Valais compte près de 60% de propriétaires (70% si l'on considère les terrains), alors que la moyenne suisse d'élève à 40% seulement. Nous nous efforçons de montrer que la propriété immobilière constitue l'essentiel de la fortune pour une grande majorité de notre population, qu'elle représente pour beaucoup un 3^e pilier et qu'il s'agit d'un patrimoine qui se transmet aux générations suivantes. Enfin, un récent sondage montre que 56% des Suisses souhaitent acquérir leur propre logement.



Si vous étiez une maison, vous seriez...

Un bâtiment qui concilie confort, durabilité et économicité. Son utilité serait reconnue et elle serait accessible administrativement et financièrement à tous les ménages, notamment ceux issus de la classe moyenne.

image: @omaire



AGENDA 2024

Judi 6 juin Assemblée générale CIV à 16h30 à la BCVS à Sion (place des Cèdres).
Conférence, apéritif dînatoire.

Judi 5 septembre Sortie annuelle des membres CIV.

Judi 7 novembre Séminaire juridique CIV-USPI de 13h30 à 17h30 à l'Hôtel Vatel à Martigny.

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

Impressum

SECRETARIAT 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 2900 exemplaires



La CIV vous souhaite une belle et heureuse année 2024!

www.civ.ch

Transition énergétique des bâtiments

La nouvelle loi cantonale sur l'énergie devrait entrer en vigueur l'été prochain. Voici ce qui attend les propriétaires.

La nouvelle loi valaisanne sur l'énergie mise sous toit par le Grand Conseil est le fruit d'une longue recherche de compromis. De ce fait, à l'heure où nous mettons sous presse, on peut penser qu'il n'y aura pas de référendum. Le Grand Conseil devra encore, ce printemps, se prononcer sur l'ordonnance d'application, puis la nouvelle législation devrait rapidement entrer en vigueur.

Le parc immobilier est en première ligne, car près de 30% des rejets de CO2 émanent des bâtiments. 70% du parc date d'avant les années septante et les passoires énergétiques sont nombreuses, alors qu'un assainissement permettrait d'économiser jusqu'à $\frac{2}{3}$ de la consommation d'énergie.

Pour accélérer la transition énergétique, la nouvelle loi mise sur les incitations plutôt que les contraintes. Ainsi, contrairement à d'autres cantons romands, l'étiquette énergétique (CECB) ne sera pas obligatoire sur les annonces de vente. Les obligations et les interdictions ont été réduites au profit de solutions plus souples, et les dérogations ont été explicitement érigées en principe transversal dans la loi. Deux exemples d'exemption possible: si les travaux ne sont financièrement pas supportables ou si le propriétaire est trop âgé pour se lancer dans une mise à jour énergétique.

Ce qui change pour les bâtiments existants

- **Production propre d'électricité ou de chaleur obligatoire lors du changement (ou autre dépose) de la toiture.** Objectif: couvrir une part de la consommation du bâtiment (en produisant au moins 20W par m² de surface de référence énergétique - pour une villa standard par exemple, compter environ 20m² d'installation solaire photovoltaïque / 8m² de solaire thermique). Les bâtiments avec une toiture supérieure à 500m² devront être équipés dans les 25 ans, indépendamment d'une dépose de la toiture. Un exemple de dérogation: les bâtiments atteignant la performance énergétique globale A, B ou C (CECB).
- **Remplacement d'un chauffage à mazout ou à gaz: une solution fonctionnant à l'énergie renouvelable «devrait être privilégiée» (art. 38).** A défaut, 20% au moins des besoins en chaleur et en eau chaude devront provenir d'une énergie renouvelable ou sinon être économisés en améliorant l'isolation thermique. Seront notamment dispensés les immeubles en classe A, B, C et D.
- **Remplacement des chauffages électriques centralisés: obligatoire dans un délai de 15 ans.** Cette mesure est à relativiser, sachant que l'installation de nouveaux chauffages électriques à résistance est déjà interdite depuis

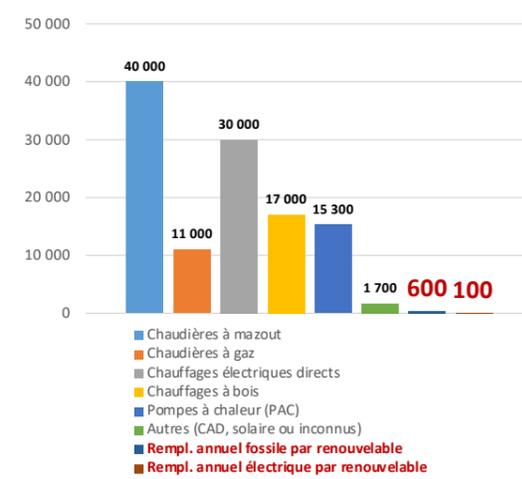
11 ans. Dans 15 ans, les chauffages à changer auront donc au minimum 27 ans et arriveront ainsi de toute façon en bout de course.

- **Remplacement des chauffages électriques à résistance décentralisés par un système durable.** La grande majorité des 30'000 chauffages électriques à résistance sont de type décentralisé. Pas de délai imposé dans ce cas - il faut dire que les travaux sont autrement plus importants, nécessitant l'installation d'un réseau de distribution.
- **Les résidences secondaires avec chauffages électriques décentralisés** auront l'obligation d'être équipées d'une commande à distance dans un délai de 10 ans. Un investissement modique, rentabilisé grâce aux économies possibles.
- **Un coaching pour l'aide à la rénovation des grandes passoires énergétiques.** La loi prévoit un accompagnement gratuit pour les bâtiments de plus de 800m² de surface de référence énergétique (ce qui correspond à des immeubles dès 6 à 8 logements).

Ce qui change pour les nouvelles constructions (agrandissements et surélévations compris)

- **Les chauffages à énergie fossile ne seront plus autorisés** (avec des exceptions pour les très petites surfaces de référence énergétique notamment). De plus, les nouvelles constructions devront être conçues de manière à réduire au maximum la consommation d'énergie (chauffage, eau chaude, aération et rafraîchissement).
- **Production propre d'électricité:** idem aux bâtiments existants (voir ci-dessus), avec quelques spécificités.

Parc immobilier VS - Types de chauffages
Remplacement des chauffages



Source : SEFH 2020 et 2021



Pascal Perruchoud, nouveau président FRI

Une première pour le Valais

Pascal Perruchoud a passé de la présidence de la CIV à celle de la Fédération Romande Immobilière (FRI). C'est la première fois qu'un Valaisan accède à la tête de cette importante faitière regroupant quelque 20'000 membres individuels, sans compter les affiliations des immeubles gérés par des régies. Interview.

Quel est le rôle de la FRI?

P. Perruchoud: La FRI est l'organisation romande de défense des propriétaires. Elle regroupe les chambres immobilières des cantons du Valais, de Neuchâtel, de Fribourg, du Jura et de Vaud.

La FRI prend position sur tous les objets ayant un lien avec la propriété qui sont traités au Parlement fédéral. Elle est représentée au sein de la Commission fédérale du logement et entretient des contacts étroits avec l'administration fédérale, notamment l'Office fédéral du logement. Elle collabore régulièrement avec le HEV Schweiz, l'association suisse allemande des propriétaires, y compris lors de certaines campagnes de votation.

Quels sont les dossiers chauds du moment ?

Ils sont nombreux. Il suffit de penser à la révision en cours de la loi sur le CO2, la réforme de l'imposition de son propre logement et le droit du bail. Au cours de la nouvelle législature, il sera aussi question d'une réforme du droit de la PPE, de la création d'une assurance obligatoire contre les risques sismiques, etc. Voilà quelques exemples.

Comment la FRI fait-elle connaître ses positions ?

Notamment au travers du magazine *Propriété* (huit parutions par an), par des communiqués de presse, des interviews dans les médias. Compte tenu de la situation socio-économique actuelle, avec un taux hypothécaire de référence à la hausse, nous n'allons pas chômer.

Vos droits – jurisprudences

Droit du bail - Votation en perspective

Deux modifications ciblées du droit du bail ont été acceptées par le Parlement fédéral en septembre 2023. La première réforme a pour but d'empêcher les sous-locations abusives. Le bailleur devra à l'avenir donner son consentement par écrit. Il pourra refuser la sous-location si elle dure plus de deux ans ou présente des inconvénients majeurs pour lui. La seconde modification vise à simplifier les résiliations du bail dans le cas où le propriétaire souhaite occuper le logement lui-même ou le mettre à disposition de ses proches. Les conditions relatives à l'urgence du besoin sont ainsi assouplies. Ces modifications sont combattues par l'ASLOCA. Un double référendum sur ces réformes muni des signatures requises sera déposé au Palais fédéral le 16 janvier. Le peuple devrait donc avoir le dernier mot.

PPE - Les droits des uns et des autres

Les conduites qui desservent des locaux communs ou plusieurs unités d'étage constituent des parties communes (art. 712b al. 2 ch. 3 CC). Les propriétaires par étages ont,

en principe, l'usage et la jouissance des parties communes dans la mesure de leur quote-part (art. 648 al. 1 CC). Ces droits des différents membres de la PPE ne s'excluent pas, mais existent parallèlement. Autrement dit, les droits des uns ne peuvent s'exercer que s'ils sont compatibles avec ceux des autres, et en tenant compte de l'importance des quotes-parts respectives. Mais en même temps, un propriétaire n'a pas à être entravé dans son droit à l'utilisation des parties communes.

Ainsi, dans une jurisprudence récente (RVJ 2023 p. 242 ss), le Tribunal cantonal valaisan a considéré qu'une communauté de propriétaires par étages ne pouvait pas interdire à un propriétaire de brancher sa PPE sur la conduite des eaux usées de la buanderie et cela, même si ce dernier n'avait pas sollicité l'accord préalable des autres propriétaires, et alors qu'une décision contraire avait été prise par la PPE à la majorité.



Pour la CIV
M^e Frédéric WUEST, avocat à Sierre

En savoir plus : www.civ.ch
→ actualité du 29 décembre 2023