

La nouvelle loi cantonale sur l'énergie et son ordonnance d'application : l'essentiel en bref

La nouvelle loi cantonale sur l'énergie et son ordonnance d'application entreront en vigueur au 1^{er} janvier 2025.

Les nouveaux bâtiments bénéficieront d'un confort amélioré grâce à une plus forte isolation thermique, seront chauffés grâce aux ressources énergétiques renouvelables abondantes dans le canton et produiront une part de l'électricité qu'ils consommeront.

Quant aux bâtiments d'habitation existants, leur amélioration énergétique passera par des installations de chauffage utilisant des énergies renouvelables lors du remplacement des chaudières à gaz et à mazout. Toutefois, il restera possible d'installer à nouveau de telles chaudières dans les bâtiments bénéficiant déjà d'une isolation thermique de bonne qualité.

Dans les bâtiments existants équipés d'un chauffage électrique centralisé, celui-ci devra être remplacé par une installation de production de chaleur d'origine renouvelable dans un délai de 15 ans à compter de l'entrée en vigueur de la loi. Pour ceux équipés d'un chauffage électrique décentralisé, il n'y a pas d'obligation de remplacement et la pose d'un nouveau chauffage électrique décentralisé est permis sous certaines conditions.

En cas de dépose de la couverture de la toiture, les bâtiments existants seront également équipés d'une installation solaire pour produire de l'électricité ou de la chaleur.

De nombreux investissements résultants des nouvelles exigences pourront bénéficier d'aides financières fédérales, cantonales ou communales selon les travaux entrepris.

En ajoutant l'effet important des déductions fiscales et la réduction des coûts énergétiques annuels, les nouvelles dispositions légales sont dans l'intérêt économique des propriétaires de bâtiment.

Dans des circonstances particulières, lorsqu'un investissement se révélera excessif, des dérogations seront possibles.

Les dossiers de demande d'autorisation de construire devront respecter les nouvelles dispositions légales s'ils sont déposés après la mise en vigueur de la loi prévue le 1^{er} janvier 2025.

Joël Fournier

Chef du Service de l'énergie et des forces hydrauliques



BULLETIN
D'INFORMATION
HIVER 2024-2025

L'Edito

La Chambre Immobilière Valais (CIV) représente une grande variété de propriétaires tels que des propriétaires d'immeubles, de maisons, de chalets, de logements, de box ou encore de terrains à valoriser.

Les défis qui nous attendent, qu'ils soient liés au climat, à l'énergie, aux normes ou encore aux taxes, sont nombreux et complexes. Notre secrétariat se tient d'ailleurs à votre disposition pour toute question. Il est important de rappeler qu'il n'existe pas de « mauvais propriétaires » opposés à de « bons locataires », ni de « mauvais constructeurs » face à de « bons voisins ». Il existe avant tout des propriétaires souhaitant agir à un moment précis de leur vie, en respectant les règles en vigueur et en recherchant l'harmonie pour valoriser leur patrimoine. Bien sûr, comme dans toutes situations, certains propriétaires peuvent essayer d'abuser du système, tout comme certains locataires ou voisins opposants.

Face aux enjeux futurs, une association comme la CIV demeure essentielle. Pour renforcer son efficacité, la CIV a initié des partenariats avec d'autres acteurs partageant des préoccupations communes. Ainsi, et depuis cette année, la CIV a convenu d'organiser une rencontre annuelle avec l'association **constructionvalais/bauenwallis**. Cette dernière regroupe des partenaires tels que

l'Association valaisanne des entrepreneurs (AVE), le Bureau des métiers (entreprises de second œuvre), les Ingénieurs Architectes Valais, l'Association valaisanne des entreprises de carrelage et la section valaisanne de la SIA. Ensemble, ces associations représentent plus de 28'000 emplois, et en y ajoutant les membres de la CIV, ce chiffre dépasse 31'000 personnes.

Cette année, nous avons coordonné nos efforts de lobbying auprès du Conseil d'État et du Grand Conseil sur la révision de la loi sur les constructions. Une de nos priorités a été de proposer la suppression du recours au Conseil d'État pour les autorisations de construire, une procédure administrative propre au Valais et à trois autres cantons suisses, mais inexistante dans les 22 autres cantons. Par ailleurs, nous avons convenu que, dans l'avenir, **constructionvalais/bauenwallis** nous transmettra leurs listes d'entreprises agréées par association, afin que les membres de la CIV puissent y accéder sur demande. Nous poursuivons ainsi nos efforts pour améliorer la situation des propriétaires.

Chers membres, nous vous souhaitons d'excellentes fêtes de fin d'année.

Eric Comina, membre du comité CIV

AGENDA 2025	
Mercredi 28 mai	Assemblée générale CIV
Jeudi 4 septembre	Sortie annuelle des membres CIV
Jeudi 6 novembre	Séminaire juridique CIV-USPI

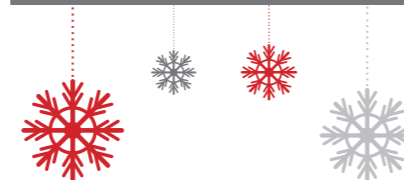
Impressum

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 - Siere

IMPRESSION Calligraphy.ch SA
www.calligraphy.ch

TIRAGE 2700 exemplaires



La CIV
vous souhaite
une belle et heureuse
année 2025 !

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 (Roudit-Bourban Immobilier & Gérances), 027 322 90 02
Sierre	M ^e Frédéric Wuest, 027 455 43 33

www.civ.ch

Rétrospective 2024

L'année 2024 a été marquée par une activité intense au sein du Secrétariat de la CIV, reflet d'une dynamique croissante et d'un besoin accru d'accompagnement de la part de nos membres. Nous gérons actuellement l'ensemble des démarches administratives liées à nos 2'698 membres, incluant les admissions, les démissions, les modifications, les exclusions et le suivi des cotisations annuelles. Chaque jour, du lundi au jeudi, une vingtaine de demandes téléphoniques trouvent réponse auprès de notre équipe, tandis que nous accueillons également les membres au guichet pour la vente de formulaires et pour répondre à leurs nombreuses questions.

Notre équipe a également pris en charge la préparation des différents événements et activités majeurs de l'année : organisation des séances du comité, de l'assemblée générale, de la sortie d'automne autour du projet immobilier Cour de Gare à Sion et du séminaire juridique CIV-USPI, événement phare ayant rassemblé près de 170 participants cette année, un véritable record. En parallèle, nous avons présenté, en collaboration avec l'Etat-major du Département des finances et de l'énergie, la Loi Climat. Nous avons élaboré l'Indicateur Immobilier Valaisan en partenariat avec la BCVs et assuré des conseils juridiques personnalisés. En tant que bureau-conseil, j'ai ainsi tenu 120 entretiens individuels avec les membres, un chiffre en constante progression.

Les interrogations les plus fréquentes des membres reflètent les défis auxquels ils sont confrontés. Les questions portent en majorité sur le droit du bail, suivies par celles liées à la propriété par étages (PPE), et concernent principalement des problématiques telles que les loyers impayés, les procédures de congé locatif, les augmentations de loyers, les états des lieux non respectés, l'absence de documents requis (tels que les garanties de loyer ou assurances RC), la gestion des sous-locations non déclarées, les locataires décédés ou encore les nuisances. Le domaine de la PPE suscite des questions sur la répartition des charges, les copropriétaires en défaut de paiement, le rôle de l'administrateur ou encore les majorités requises lors des votes.

Dans l'ensemble, 2024 a mis en lumière à quel point le rôle de propriétaire, et plus particulièrement de bailleur, se complexifie. Les membres ont exprimé un besoin marqué de conseils juridiques précis, rapides et accessibles. Cette demande croissante d'expertise renforce notre engagement à répondre efficacement aux attentes et à accompagner nos membres dans un environnement toujours plus exigeant.

Vincent Hertig, secrétaire CIV

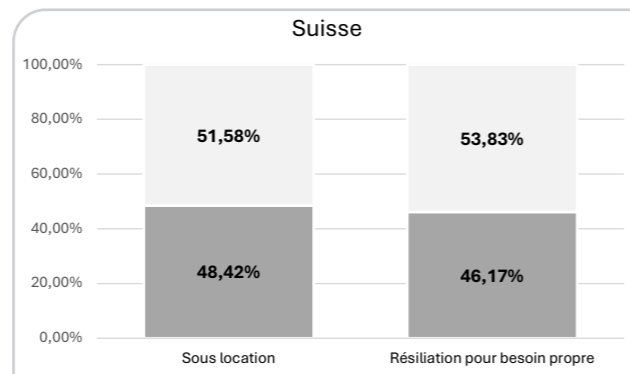
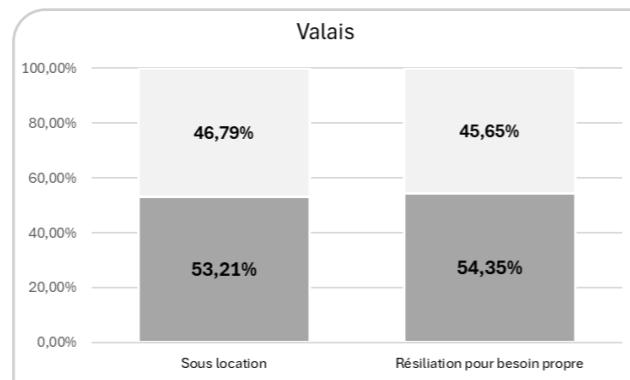
Votations fédérales du 24 novembre 2024 : et maintenant ?

Un dimanche électoral en demi-teinte pour notre association: si les deux objets concernant le droit du bail ont été acceptés par les Valaisannes et Valaisans respectivement à 53,2 et 54%, ils ont échoué de peu au niveau fédéral. Quant à la loi sur le climat, de manière surprenante et à la suite d'une campagne d'opposition particulièrement vive, elle échoue à 55,8%. Une analyse plus fine des résultats montre que le 47,8% des votants du Valais romand ont soutenu la réforme alors que près de 2/3 des Hauts-Valaisans l'ont refusée.

Quels enseignements peut-on tirer de ces résultats à lumière de notre mission première qui consiste à défendre les intérêts des propriétaires? Les deux révisions du droit du bail démontrent une fois de plus le clivage entre les cantons urbains, à forte majorité de locataires, et les cantons alpins, ruraux et périphériques comme le nôtre où le 55% des résidents sont propriétaires d'un logement. Il est inutile ici de rappeler l'importance capitale du droit à la propriété qui constitue encore en Valais notre identité, notre fortune, notre 4^e pilier et notre patrimoine. Les effets de ces deux révisions étaient pourtant mineurs et relevaient du bon sens puisqu'il s'agissait d'empêcher les abus lors de la sous-location et de permettre aux familles de récupérer leur logement en cas de besoin. Espérons que leur refus n'incitera pas certains propriétaires à renoncer à louer leurs biens ou pire à détourner les investisseurs du marché du logement. A l'heure où les indicateurs immobiliers annoncent des taux inquiétants de logements vacants (à peine 1,4% pour le Valais) et par là une hausse des loyers, il y a lieu de nourrir quelques regrets au lendemain de cette votation, même chez les locataires.

Il en va de même pour la loi cantonale sur le climat. Alors que les débats se sont focalisés sur ces fameux objectifs horizon 2040, notre association voyait dans la constitution d'un fonds de 100 millions une bonne opportunité pour aider la population, les entreprises et les collectivités dans leurs transitions énergétiques qui passera, qu'on le veuille ou pas, par un assainissement de nos immeubles avec une meilleure enveloppe thermique. Avec cohérence, cela s'inscrivait dans le prolongement de nos efforts pour constituer une plateforme visant à bien informer nos membres sur les intérêts, les variantes et les coûts de leurs travaux de rénovation. Là aussi, le goût de la victoire sera amer pour les opposants à l'heure où la Confédération vient d'annoncer l'abandon de sa contribution au Programme Bâtiments pour 2027.

Quoi qu'il en soit, notre association continuera de s'investir pour préserver et renforcer l'accès à la propriété dans notre canton. Et cela à des conditions favorables tant sur le plan du droit, du financement, des solidarités sociales et régionales que de l'accompagnement dans la transition énergétique.



Benjamin Roduit
Président de l'Association des Propriétaires CIV

Immo-Solidaire: une association pour l'aide au logement

L'association Immo-Solidaire propose un soutien en logement durable aux personnes en précarité en Valais, grâce à l'appui du service de l'action sociale. Elle permet aux bénéficiaires avec des revenus modestes, en situation de chômage, ou percevant des aides sociales, d'accéder à un logement. L'association se porte garante en signant le bail et établit une sous-location avec le bénéficiaire du logement.

Des risques limités pour les bailleurs grâce à:

- l'étude de chaque demande
- l'intégration au prix du loyer d'un service de nettoyage
- la constitution d'un fonds de garantie
- le suivi des locataires par les intervenants sociaux
- l'épargne d'une caution à la hauteur de 3 mois de loyer par acomptes mensuels

Demandes soutenues :

- 552 demandes en 2023
- 780 demandes en 2024 (chiffre estimatif)



En savoir plus :
www.immo-solidaire.org

Indicateur immobilier BCVs-CIV

Tensions sur les prix et les loyers

La baisse des taux directeurs de la BNS stimule l'économie du Valais et de la Suisse, favorisant l'investissement et la consommation privée. Le marché de l'emploi valaisan demeure solide, malgré une légère hausse du chômage, soutenant ainsi la croissance démographique. La réduction des taux hypothécaires en 2024 relance la dynamique des prix immobiliers, avec des hausses plus marquées en Valais comparé à d'autres cantons.

Marché des villas

Le marché des villas dans le canton du Valais affiche une hausse des prix de 3,4% entre 2023 et 2024 alors que dans les cantons voisins de Vaud et Berne ces prix stagnent. Cet engouement est soutenu par un cadre attractif et le télétravail, contribuant à une forte demande, notamment dans le Haut-

Valais et les stations de montagne. Toutefois, l'offre de nouvelles villas est restreinte, avec un nombre de permis de construire en baisse, ce qui renforce la dynamique de prix à la hausse.

Marché de la PPE

La demande pour les appartements en PPE continue de croître en Valais grâce à la baisse des taux d'intérêt hypothécaires, l'attrait de la région pour de nouveaux résidents, et un marché de l'emploi dynamique. Pendant ce temps, l'offre restreinte entraîne une forte augmentation des prix, atteignant +6,1% en 2024.

Immobilier de montagnes

L'immobilier de montagne dans le canton du Valais se démarque par sa spécificité et son exposition accrue aux risques naturels,

nécessitant une adaptation face aux changements climatiques. En cinq ans la réglementation a entraîné une chute de moitié de l'offre de villas et d'appartements en PPE, même si un regain est observé depuis 2023. Les prix dans les localités de montagne augmentent plus fortement que dans les plaines, avec les PPE affichant une hausse marquée en raison de leur coût relativement plus accessible et leur moindre consommation énergétique.

En 2025, la demande de logements en propriété au Valais devrait croître grâce à la baisse des taux d'intérêt, malgré une offre restreinte. Les loyers pourraient également augmenter, bien que de manière plus modérée qu'en 2024, en raison de la pénurie de logements.

Prix moyens 2024 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)	1,721 mio +2%	1,275 mio +3,4%	1,199 mio +2,7%	1,213 mio +2,7%	1,09 mio +6,1%	1,512 mio +3,5%
PPE type (5 ans d'âge, 110 m ² habitables + balcon de 30 m ²)	1,245 mio +4,2%	1,012 mio +6,1%	812'000 +2,6%	838'000 +5,4%	745'000 +5,5%	1,225 mio +5%

Marché immobilier du Valais pour 2025

	Offre	Demande	Prix/loyers
Appartements en PPE	→	↗	↗
Maisons individuelles	↘	↗	↗
Appartements (location)	↘	↗	↗
Bureaux (location)	→	→	→

Tous les détails sur <http://www.civ.ch> > rubrique actualités

Vos droits – jurisprudences

Modification législative / Digitalisation du bulletin officiel

Depuis le 1^{er} mars 2023, les avis officiels des autorités valaisannes sont exclusivement publiés sur une plateforme électronique (bulletin-officiel.vs.ch), gérée par le SECO. Ces publications, désormais disponibles quotidiennement, sont juridiquement valables uniquement via ce canal. Seules les publications postérieures au 01.03.2023 y figurent.

Parallèlement, le groupe ESH Médias poursuit l'édition d'un hebdomadaire imprimé et électronique (bulletinvalaiswallis.ch), reprenant les avis officiels à titre informatif. Cependant, les délais d'opposition prennent effet à la date de publication sur la plateforme officielle, et non lors de la diffusion de l'hebdomadaire papier.

Droit du bail / Modification unilatérale – sous-location

Dans un litige concernant la modification unilatérale d'un bail, le Tribunal fédéral a rappelé que ces modifications sont nulles si elles ne respectent pas l'art. 269d CO (notification via formulaire officiel, motifs absents, ou menace de résiliation). Même si ces conditions sont respectées, le locataire peut contester des clauses abusives (art. 270b CO).

Le Tribunal fédéral a également jugé admissible une clause limitant la sous-location intégrale à un an et imposant au locataire d'informer le bailleur de sa situation économique, notamment si les loyers pratiqués sont inférieurs au marché.

PPE / Répartition des frais et charges communs

Une assemblée générale de propriétaires par étage a révisé en 2018 la répartition des coûts de rénovation d'un parking, initialement calculée sur la base des quotes-parts, pour passer à un mode basé sur le nombre de places de parc détenues. Deux propriétaires contestataires ont invoqué la nullité de cette décision.

Le Tribunal fédéral, se référant à l'art. 712h CC, a statué que la répartition des coûts doit tenir compte de l'utilisation des installations communes. Une décision ne respectant pas cet article aurait pu induire une nullité. L'arrêt 5A_695/2023 a confirmé la compatibilité de la nouvelle répartition avec la législation.

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