

LE MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN À L'HEURE DE L'ACCALMIE



Geneviève Zuber – ge.zuber@gmail.com
Journaliste

OFFRE TOUJOURS À LA HAUSSE, DEMANDE ET PRIX POINTANT DOUCEMENT À LA BAISSÉ SONT LES GRANDES TENDANCES RESSORTANT DU BAROMÈTRE 2015 DU MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN, PUBLIÉ PAR LA BCVS ET LA CIV.

Pour mesurer l'évolution du marché immobilier, la Banque cantonale du Valais (BCVs) et la Chambre immobilière du Valais (CIV) ont fait appel au cabinet d'analyse immobilière Wüest & Partner. Les segments de la villa, de la PPE, du locatif et des immeubles commerciaux sont tous scannés dans le détail et par secteur géographique (haut, bas et centre du canton, plaine et montagne, ville et agglomération), de manière à offrir aux acteurs économiques et politiques des informations précises et pertinentes. Car il n'y a pas un, mais plusieurs marchés immobiliers en Valais, souvent fort disparates!

Ce cycle de baromètres annuels, qui porte sur 2014, 2015 et 2016, se veut une boussole pour cette période des plus incertaines, avec le nouveau projet de loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT2), alors que la LAT1 en vigueur depuis l'an dernier n'est pas encore digérée, la lex Weber limitant les résidences secondaires (avec entrée en vigueur de la loi d'application en 2016 en principe), le durcissement des conditions d'emprunt hypothécaire, la limitation de l'immigration dès 2017 (votation fédérale sur l'immigration de masse du 9 février 2014), le franc fort, etc.

Un marché plus liquide

Dans ce contexte plus difficile, le marché de plaine résiste globalement plutôt bien, si on le compare avec celui de l'arc lémanique davantage soumis au yoyo. Plus précisément, le diagnostic 2014 de Wüest & Partner pour le Valais se confirme en 2015. Après une décennie de hausse soutenue, jusqu'en 2013, les prix poursuivent leur stabilisation, voire diminuent ici et



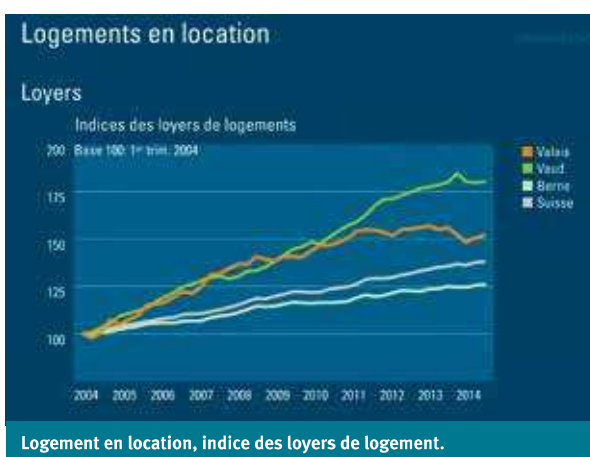
Hervé Froidevaux de Wüest & Partner, Pascal Perruchoud, PDG de la BCVs, et Paul-André Roux, président de la CIV, lors de la présentation du baromètre immobilier 2015.

là. La baisse est déjà effective dans deux secteurs ; elle continue ainsi, comme en 2014, à toucher l'immobilier de luxe en montagne, mais également, et c'est nouveau, elle concerne désormais le marché du locatif, du jamais vu depuis quinze ans ! Pour Hervé Froidevaux de Wüest & Partner, « deux facteurs principalement influent sur ce ralentissement, à savoir des offres parfois surfaites entraînant la phase de correction actuelle, dans les stations surtout, et l'augmentation de la liquidité du marché ».

Le trop-plein de PPE se déverse sur le locatif

L'expert précise que le taux de l'offre (c'est-à-dire la part de logements proposés sur le marché par rapport à l'ensemble du parc existant) constitue un indicateur important pour prendre le pouls du marché immobilier et évaluer sa liquidité. Selon le baromètre 2015, le taux de l'offre a augmenté dans toutes les régions en un an (de mai 2014 à mai 2015).

Le marché de la PPE dans le Valais romand est particulièrement touché, avec un taux de l'offre dépassant 10 %, alors qu'il reste modéré dans le Haut-Valais (5,8 %). «Tous les objets proposés sur ce marché ne sont pas encore construits, note Hervé Froidevaux, et on peut imaginer que certains en resteront au stade de plans, ou alors seront vendus pour la location.» La question est particulièrement sensible du fait que les objets passant en locatifs ne sont pas toujours en adéquation avec les attentes de ce marché (standards et loyers élevés). Ces «reconversions» sont un élément contribuant à faire grimper le taux de l'offre en logements locatifs (2,5 à 6 % en dix ans). L'augmentation du taux de l'offre a entraîné celle du taux de vacance et c'est ainsi que les loyers ont été tirés vers le bas, pour la première fois depuis longtemps. Toutefois, pas de dégringolade en vue. «Les loyers médians se situent entre 171 et 194 francs/m² dans les villes de la plaine du Rhône. Ce niveau raisonnable limite les risques de chute des prix, qui ne devraient que légèrement diminuer ces prochains mois», ajoute Hervé Froidevaux.



Trop de chantiers dans le Valais romand ?

Trop de chantiers fleurissent-ils dans la plaine, notamment sous la pression des institutionnels et des caisses de pension du pays, toujours à l'affût d'opportunités de placements immobiliers ? Alors que la pierre est plus que jamais prisée comme valeur refuge, la demande sera-t-elle au rendez-vous ? La réponse dépendra en grande partie de l'évolution économique et de l'immigration – les deux sont liées –, ainsi que de l'attractivité des taux hypothécaires qui restent toujours au plus bas et devraient le demeurer, à court terme du moins. Pour l'heure, en ce qui concerne la PPE, le marché reste solide, toujours soutenu par les taux et une croissance démographique supérieure à la moyenne nationale, malgré l'intensification de l'offre. Il faut dire que les prix sont en moyenne restés abordables. Une PPE de 110 m² (surface habitable nette) coûte ainsi entre 703 000 et 716 000 francs dans la plaine du Valais romand, contre 939 000 francs en Suisse. Mais tout de même, avec cette croissance de l'offre, on s'attend à des transactions à des niveaux de prix légèrement plus faibles pour la suite.

Beaucoup de villas de seconde main

Les prix des villas devraient également baisser, après avoir atteint, aux dernières nouvelles, une moyenne de 953 000 francs pour un objet de 850 m³ et 600 m² de terrain, ce qui reste largement en dessous de la moyenne suisse (1,221 million). Contrairement au marché de la PPE, celui de la villa enregistre une diminution des activités de la construction, mais le taux de l'offre continue tout de même à augmenter étant donné le nombre d'objets de seconde main mis en vente.

En montagne, le blues du haut de gamme

C'est dans les stations que la liquidité du marché a le plus augmenté, avec un le taux de l'offre étant passé de 6 à 8,5 % en quatre trimestres. Les objets de 2,5 millions de francs et au-delà sont ceux ayant le plus de peine à trouver preneur. Un indice : ces objets haut de gamme sont fréquemment proposés pendant plus d'une année dans les annonces, contre une durée d'insertion médiane de 303 jours pour l'ensemble des objets en propriété du canton du Valais.

Baromètre 2015 : www.civ.ch/news