



# Immobilier valaisan LE MARCHÉ N'EST PLUS ÉQUILIBRÉ

Savièse connaît actuellement un taux de vacance de 3,52%.  
SACHA BITTEL

**INDICATEUR IMMOBILIER BCVS** Les prix immobiliers reculent légèrement en Valais en 2018, selon l'Indicateur immobilier BCVs. Une évolution à mettre en relation avec un taux de logements vacants qui augmente encore pour atteindre un record.

TEXTE JEAN-YVES GABBUD

Avec près de 6000 logements vacants, le Valais immobilier se trouve dans une situation qui commence à causer des soucis. «Il y a aujourd'hui trop de logements vacants en Valais pour parler d'une situation vraiment saine», estime Albert Gaspoz, porte-parole de la BCVs. Il cite, comme illustration d'une offre trop abondante à la location, certaines pratiques d'un genre nouveau qui fleurissent actuellement dans certaines régions, comme plusieurs loyers offerts aux nouveaux locataires.

Au 1<sup>er</sup> juin 2018, le taux de logements vacants valaisan établi par l'Office fédéral de la statistique se situait à 2,37% (+0,12 point en une année). En d'autres termes, sur 100 logements existant dans le canton, un peu plus de deux n'ont pas trouvé preneurs. Un marché immobilier est considéré comme équilibré lorsque le taux de logements vacants se situe aux alentours de 1,5%. Le Valais est donc loin du compte.

## DES SITUATIONS CONTRASTÉES DANS LES VILLES

Les taux de logements vacants varient fortement d'une ville valaisanne à l'autre. A

Monthey, le taux de vacance est bas (0,84%), tout comme à Viège (1,13%) et à Brigue (1,19%), il est équilibré à Sion (1,43%), alors qu'il dépasse largement le point d'équilibre à Martigny (2,77%) et, surtout, à Sierre (3,5%).

## DES LOGEMENTS VACANTS CONCENTRÉS EN PÉRIPHÉRIE

«Ce n'est pas forcément au centre-ville qu'il y a eu le plus de constructions, mais dans la périphérie immédiate», constate Albert Gaspoz. L'explication tient dans un double constat: dans les communes jouxtant les villes, les prix sont plus abordables, tout en étant tout proches des facilités urbaines. Ainsi, Saxon se retrouve avec un taux de logements vacants de 3,65%, Savièse de 3,52% et Collombey-Muraz de 5,36%. Ces hauts taux ne sont pas systématiques, comme le montrent les situations de Conthey (1,63%) ou de Fully (1,26%). «A Fully, il y a certes beaucoup de constructions, mais la demande reste forte», note Albert Gaspoz.

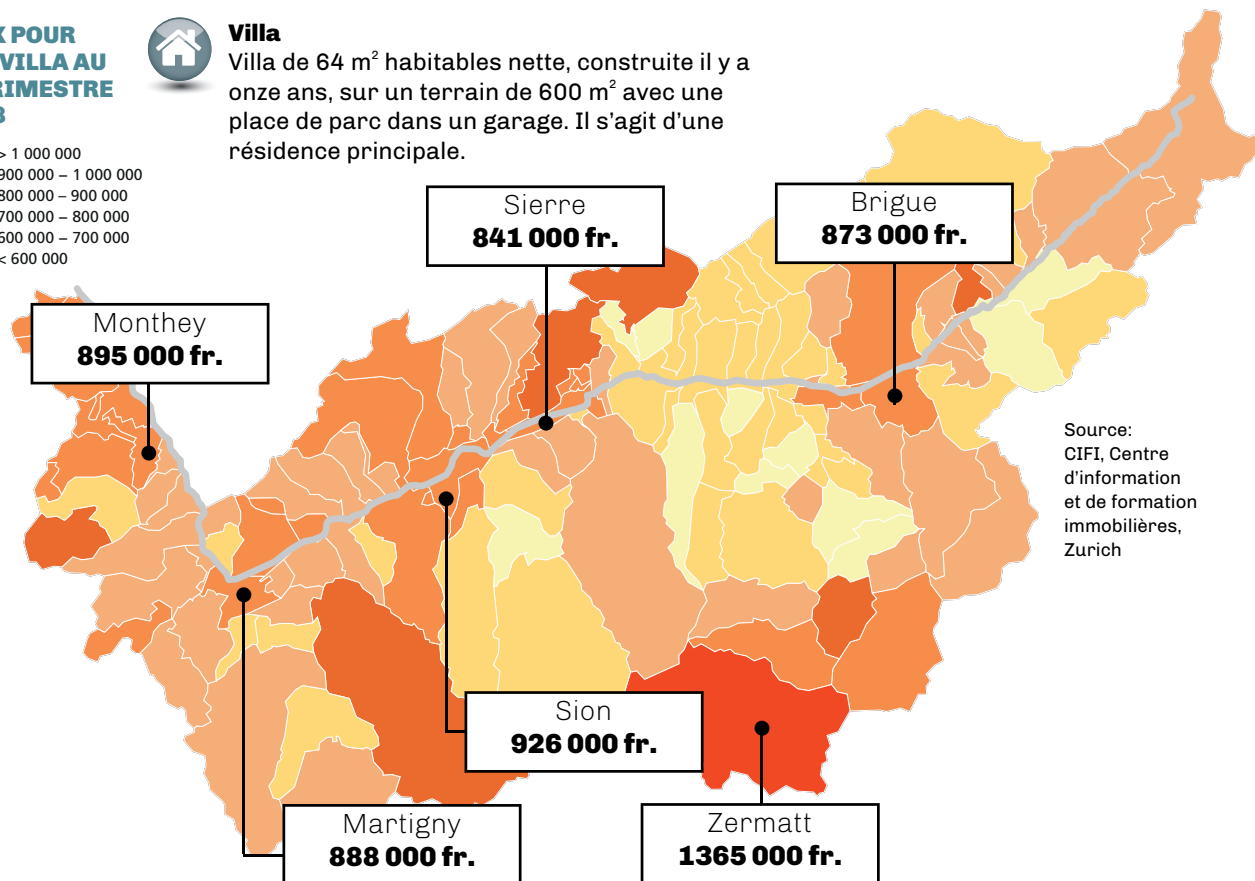
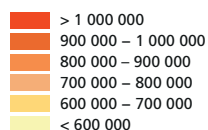


**PRIX POUR UNE VILLA AU 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2018**



**Villa**

Villa de 64 m<sup>2</sup> habitables nette, construite il y a onze ans, sur un terrain de 600 m<sup>2</sup> avec une place de parc dans un garage. Il s'agit d'une résidence principale.



Source: CIFI, Centre d'information et de formation immobilières, Zurich

> **L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN, VILLE PAR VILLE**

**Un marché équilibré sur Sion**

Même s'il y a de nombreuses constructions qui sortent de terre sur Sion, la situation immobilière est saine dans la capitale, si l'on se réfère aux chiffres diffusés par l'Office fédéral de la statistique.

Alors que l'équilibre d'un marché se situe vers 1,5% de logements vacants, Sion se retrouve à 1,43%. Un taux quasi parfait.

Cet équilibre n'empêche pas un recul des prix des logements en propriété. Selon l'indice immobilier BCVs, les prix sur Sion ont atteint un sommet à la fin 2016, depuis ils sont en net recul. En moyenne, un bien qui



Alors que l'équilibre d'un marché se situe vers 1,5% de logements vacants, Sion se retrouve à 1,43%»

valait encore 222 000 francs en décembre 2016, n'est plus vendu que 200 600 francs au milieu de cette année.

**Monthey balance Collombey-Muraz**

Les chiffres de la statistique officielle laissent penser que Monthey se trouve placé face à une pénurie, avec un taux de vacances de 0,84%. Il faut toutefois relativiser cette situation, puisque la commune voisine de Collombey-Muraz se trouve, elle, avec un taux beaucoup plus élevé de 5,36%, ce qui équilibre la situation régionale.

L'évolution des prix qui ressort de l'indice immobilier BCVs montre une stabilité sur Monthey. Un bien qui valait 196 500 francs à fin 2016 vaut 197 400 francs à la fin juin 2018.

**3 QUESTIONS À PAUL-ANDRÉ ROUX** Président de la Chambre immobilière du Valais



**1** Malgré le nombre de constructions, Sion se retrouve avec un taux de vacance idéal. Comment l'expliquez-vous?

Le Valais se trouve dans une situation difficile sur le marché de la location. Sion s'en sort mieux car la ville vit une situation économique favorable, marquée par l'arrivée de l'EPFL, le développement de l'hôpital de Sion, etc., ce qui entraîne une émulation.

**2** Comment voyez-vous l'évolution du marché immobilier valaisan?

Je ne suis pas pessimiste sur le moyen terme (3-5 ans). Le marché va se résorber. La demande reste soutenue par la démographie et par l'installation dans le canton de retraités. L'économie se porte bien et le niveau des investissements n'a jamais été aussi important dans le canton. L'offre va diminuer, du fait que les investisseurs

institutionnels vont arrêter d'investir massivement en Valais.

**3** Quel conseil donnez-vous aux privés intéressés par le marché immobilier?

Ils ont intérêt à acheter de l'ancien et de rénover, en profitant au passage d'une bonne incidence fiscale.

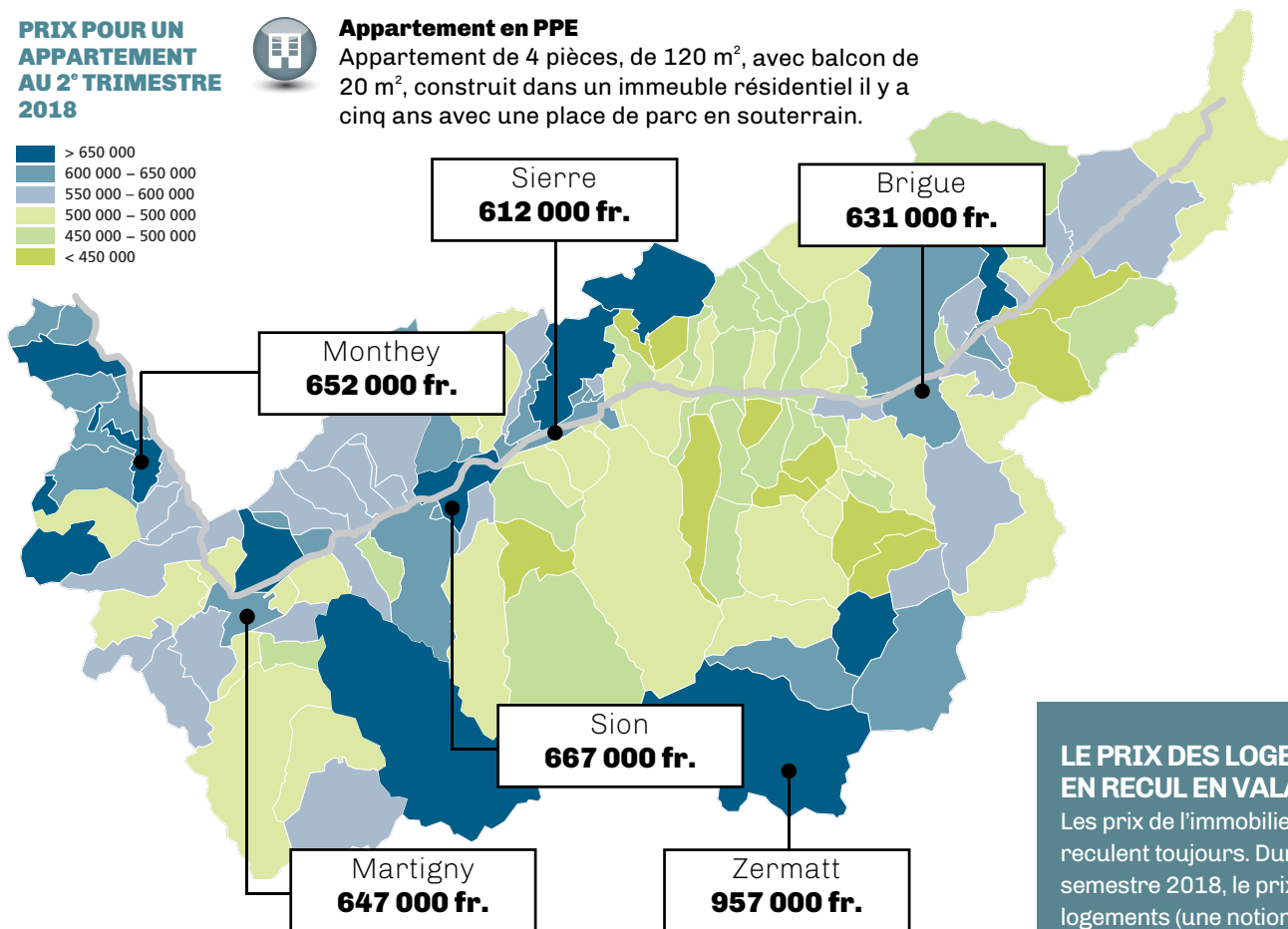
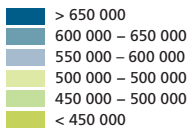
JYG

**PRIX POUR UN APPARTEMENT AU 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2018**



**Appartement en PPE**

Appartement de 4 pièces, de 120 m<sup>2</sup>, avec balcon de 20 m<sup>2</sup>, construit dans un immeuble résidentiel il y a cinq ans avec une place de parc en souterrain.



« A Martigny, on sent un très léger tassement des prix à la location. »

CLAUDE MORET, responsable BCVs

**Bonne situation à Martigny**

Martigny avec un taux de logements vacants de 2,77% se situe nettement au-dessus du pourcentage idéal.

C'est là la conséquence du boom de la construction que connaît la cité octodurienne. Entre 1994 et 2009, le nombre de nouveaux logements arrivant annuellement sur le marché à Martigny était de 40 en moyenne. En 2017, il y en a eu 499... et les constructions se poursuivent.

La situation de Martigny est légèrement corrigée par ce qui se passe dans le voisinage immédiat, Fully se trouvant avec un taux de vacances de 1,26%.

Pour Claude Moret, responsable BCVs pour la région de Martigny, la situation sur le marché immobilier peut être qualifiée de

bonne dans son secteur d'activité. «On sent un très léger tassement des prix à la location», mais le mouvement ne constitue pas une vraie tendance, indique-t-il. Il parle d'«une vaguelette», plutôt que d'une tendance de fond. Par contre, «la vente marche toujours bien».

L'indice immobilier BCVs montre que les prix sont très stables sur Martigny. A la fin juin 2018, ils se situent exactement au même niveau qu'à la fin 2016.

**Sierre a fait du rattrapage**

Sierre est la ville valaisanne affichant le taux de logements vacants le plus élevé à 3,5%. En fait, Sierre a fait du «rattrapage», parce que ce taux s'est retrouvé pendant plusieurs années nettement en dessous de la moyenne cantonale.

«Il y a eu énormément de constructions sur Sierre», rappelle Albert Gaspoz, «et en parallèle il y a eu un ralentissement de la croissance démographique».

Les prix sont en recul sur Sierre. Selon l'indice immobilier BCVs, ce qui valait 209 500 francs à la fin 2016 (date qui correspond à un sommet des prix immobiliers sierrois) vaut 195 300 francs à la fin juin 2018.

**LE PRIX DES LOGEMENTS EST EN REcul EN VALAIS**

Les prix de l'immobilier valaisan reculent toujours. Durant le premier semestre 2018, le prix des logements (une notion qui regroupe villas et appartements) a baissé de 0,3%, alors qu'il augmente de 1,3% au niveau national, révèle l'indicateur immobilier BCVs. Cette situation s'explique par un recul de la demande, alors que l'offre en logements sur le marché est importante. «L'immigration étrangère dans le canton du Valais au cours du premier semestre 2018 est deux fois moins élevée que celle des années précédentes», constate le Centre d'information et de formation immobilières (CIFI), qui établit l'indicateur immobilier BCVs.

**Villas en hausse, appartements en baisse**

Le prix des villas a augmenté de 0,6% durant les six premiers mois de 2018. Ce chiffre indique plus une stabilité qu'une réelle progression. La petite hausse de ce début 2018 compense une petite baisse précédente. «La tendance sur le long terme montre que le marché cantonal des villas reste stable depuis 2015.» Durant le premier semestre 2018, le prix des appartements a par contre reculé de 1,1% en Valais. **JYG**