

VALAIS ROMAND A défaut de certitude absolue, mieux vaut bien choisir au moment d'investir.

L'immobilier, risque de bulle ou valeur refuge?



Commençons par le court terme. Au cours des douze prochains mois, tant les nouvelles constructions que les prix devraient continuer à progresser dans la plaine du Rhône et le Chablais valaisan. C'est ce qui ressort de l'analyse de Wüest & Partner, présentée lors de la Journée de l'immobilier UBS de la Foire du Valais.

Dans le Valais romand, la hausse des prix probable est en moyenne de + 0,9% pour les PPE et de 1 et 2% pour les villas individuelles, alors que les logements locatifs devraient se stabiliser plutôt à la baisse. «Comme les institutionnels sont actuellement bloqués à Zurich, Lausanne et Genève, ils construisent des immeubles de rendement dans des villes comme Sion, Sierr, Martigny et Monthey, ce qui induit une pression sur les prix», précise Hervé Froidevaux, directeur de Wüest & Partner.

«Les villas sont encore abordables»

En ce qui concerne les villas individuelles, si les prix ont grimpé au cours de cette dernière décennie dans le Valais romand (+61,5%), «ils sont encore abordables, d'autant plus que les taux, toujours bas, restent une incitation importante», ajoute Hervé Froidevaux. Le prix médian (à nuancer bien sûr en fonction de la situation et de chaque objet spécifique) s'élève à 650 000 francs: c'est 15% de moins que la moyenne suisse, tandis que dans l'Arc lémanique ces objets s'échangent à plus de 800 000 francs en moyenne.

Côté propriété par étage (PPE), le prix moyen (5480.-/m²) a augmenté de près de 70% en dix ans dans le Valais romand, frisant presque la

moyenne suisse désormais. Les PPE restent toutefois nettement meilleur marché que dans l'Arc lémanique où elles ont carrément passé du simple au double. Enfin, les loyers des logements en location (186.-/m²/an) sont également proches de la moyenne suisse, quoique bien inférieurs à ceux de l'Arc lémanique.

Vers un fléchissement des prix

A moyen terme, la demande absorbera-t-elle l'offre, en forte croissance? Le marché sera surtout fonction des taux, de la santé de l'économie et des opportunités d'emplois, génératrices de migration et de croissance démographique dans le Valais romand. Hervé Froidevaux ne s'attend pas à une bulle, dans les deux ans tout au moins: «Les risques sont faibles à moyens en plaine selon les endroits, et plus importants dans quelques stations.» En fait, dans les deux à six ans, c'est un fléchissement des prix qui se profile comme le scénario le plus probable.

Les logements qui conserveront le plus de valeur seront situés dans ou proches des centres, seront bien desservis par les transports publics, à proximité des services et, bien sûr, performants sur le plan énergétique. Ces atouts seront de plus en plus prisés avec le vieillissement de la population, les nouvelles attentes de la société et la politique générale d'aménagement du territoire visant à renforcer l'attractivité des centres et à maîtriser le mitage du territoire.

GENEVIÈVE ZUBER, CHAMBRE IMMOBILIÈRE DU VALAIS

L'immobilier en Valais schmidt-immobilier.ch

Location

RHÔNE IMMOBILIER SA
AGENCE IMMOBILIÈRE
PROMOTION ET ADMINISTRATION
DE BIENS IMMOBILIERS

HAUTE-NENDAZ
À LOUER, dès le 1^{er} novembre
studio meublé
Loyer, charges comprises,
Fr. 900.- par mois.

036-641176

Rue des Fougères 18, c.p. 336
1964 Conthey - Tél. 027 346 74 20
www.rhone-immobilier.ch

Martigny
A louer dans villa privée
appartement
2 1/2 pièces au rez

Parc extérieur.
Convient pour couple
(conciergerie).
Loyer: Fr. 900.-, charges Fr. 200.-,
parc Fr. 50.-
Entrée à convenir.
Sans animaux.
Agence Ribordy, tél. 027 722 58 58.

036-640729

RHÔNE IMMOBILIER SA
AGENCE IMMOBILIÈRE
PROMOTION ET ADMINISTRATION
DE BIENS IMMOBILIERS

ERDE/CONTHEY
À LOUER
3 1/2 pièces de 95 m², neuf
avec terrasse de 20 m² au dernier étage d'un
immeuble Minergie de 9 appartements.
Grand séjour, poutres apparentes,
2 salles de bains.
Loyer, charges et places de parc comprises
Fr. 1950.-
Libre dès le 1^{er} décembre 2011.

036-641178

Rue des Fougères 18, c.p. 336
1964 Conthey - Tél. 027 346 74 20
www.rhone-immobilier.ch

Künzle SA
Fiduciaire
Gérance
Membre de l'U.S.F.
Membre de l'U.S.P.I.

Gérance
Tél. 024 473 73 00 / Fax 024 473 73 11
Av. de la Gare 24 / CH-1870 Monthey 1

Location | www.kunzle.ch

Immeuble résidentiel de qualité

FULLY [Rue de Prévent 53]
Spacieux et bel appartement de 4.5 pièces de 119 m²
comprenant un séjour, une cuisine agencée avec coin à manger,
trois chambres, une salle de bains, une salle de douche, un grand balcon
et une cave.

Loyer: Fr. 1690.- + charges / Place de parc extérieure Fr. 50.- Réf. 306

A louer à Martigny Printemps 2012

Immeuble labellisé Minergie, situé à 200 m du centre ville, proche des commodités



2 1/2 dès Fr. 1'050.- + charges
3 1/2 dès Fr. 1'400.- + charges
4 1/2 dès Fr. 2'000.- + charges

Renseignements: 079 347 38 72 - www.presdelile-b.ch

MARTIGNY
A louer quartiers tranquilles
studios, 2 1/2, 3 1/2, 4 1/2, 5 1/2 pièces
local-dépôt accessible
de 34 m²
places de parc
dans parkings souterrains
Léonard Gianadda, ing.
Avenue de la Gare 40
1920 Martigny
Tél. 027 722 31 13
Fax 027 722 31 63
www.gerance-gianadda.ch

MARTIGNY
Avenue de la Gare 40
À LOUER
bureaux de 80 m²
(3 pièces avec cuisinette)
pour avocat, médecin,
labo, psycho, physio, etc.
Libre tout de suite
ou à convenir.
S'adresser à
Gérance Léonard Gianadda
Avenue de la Gare 40
1920 Martigny
Tél. 027 722 31 13
Fax 027 722 31 63
www.gerance-gianadda.ch

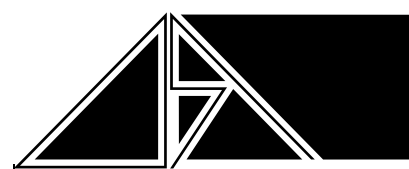
SION
4 1/2 pièces neuf
A louer, à partir du 1^{er} janvier 2012
(120 m², garage, place de parc
extérieure)
Nouvel immeuble «Mont Noble»
Minergie standard
3^e étage, rue Hermann-Geiger, Sion
Pour plus d'informations:
tél. 027 946 41 00.

036-641007

RHÔNE IMMOBILIER SA
AGENCE IMMOBILIÈRE
PROMOTION ET ADMINISTRATION
DE BIENS IMMOBILIERS

FULLY À LOUER, dès le 1^{er} novembre 2011
App. de 3 1/2 pièces
neuf, en duplex, avec pelouse de 75 m².
Loyer, charges comprises et place
de parc, Fr. 1750.-.
Pour visiter, M. Rebordy
078 608 86 70. 036-641175

Rue des Fougères 18, c.p. 336
1964 Conthey - Tél. 027 346 74 20
www.rhone-immobilier.ch



DUK-SARRASIN & CIE S.A.
A louer à Sierr
dans quartier résidentiel
Superbe appartement
lumineux de 4 1/2 pièces
Fr. 1'680.- acpte charges inclus.
Cuisine agencée ouverte sur
spacieux séjour, 3 chambres, 2
salles d'eau, un réduit
et un grand balcon.
Libre de suite ou à convenir.

FIDUCIAIRE
AGENCE IMMOBILIÈRE
MARTIGNY - 027 722 63 21
www.ducsarrasin.ch