

À LA UNE

La demande immobilière devrait fléchir

Certains prix sont déjà en baisse

Marché immobilier valaisan orienté à la baisse

TENDANCE La demande devrait diminuer ces prochains mois. Les prix aussi.

PERSPECTIVES Le marché immobilier valaisan, pris dans son ensemble, se maintient pour l'instant. «Pour 2015, la croissance démographique valaisanne toujours aussi solide, le maintien par la BNS des taux d'intérêt à des niveaux très bas et la baisse continue des prix à la consommation soutiennent encore la demande de logements.» C'est ce qui ressort de l'analyse du marché immobilier valaisan réalisé par le cabinet de conseils Wüest & Partener, sur mandat de la BCV et de la Chambre immobilière du Valais. Les perspectives immobilières sont toutefois orientées à la baisse. «Avec des perspectives de croissance de l'emploi à la baisse et un recul de l'immigration, la demande immobilière pourrait diminuer à moyen terme.» Le recul attendu de l'immigration pourrait déjà avoir des répercussions dans le courant 2015.

Certains prix en recul en 2015

Ce fléchissement de la demande aura évidemment une répercussion sur les prix. «Avec une demande en retrait et une offre à la hausse, les prix dans le résidentiel pourraient légèrement baisser au cours de l'année 2015.» Pour l'instant, ce n'est pas encore le cas. Les prix des transactions effectives restent à haut niveau et progressent même légèrement. Par contre, les prix constatés sur les offres immobilières, les annonces donc, sont orientés à la baisse.

«Aujourd'hui des points d'interrogation pointent sur l'évolution de l'activité de la construction. La remontée des taux de vacance des logements constitue un signal appelant à la prudence», déclare le président de la direction générale de la BCV, Pascal Perruchoud.

Des interrogations politiques

Le contexte politique n'est pas favorable au marché immobilier, comme le rappelle Pascal Perruchoud. Les incertitudes demeurent quant à l'application à la fois de la LAT et de l'initiative contre l'immigration de masse.

Paul-André Roux, le président de la Chambre de immobilière du Valais, estime que les conditions-cadres relatives à la propriété se péjorent. «Les conditions d'emprunts hypothécaires sont toujours plus drastiques, le droit de bail est insatisfaisant et la fiscalité immobilière est de plus en plus gourmande.» De quoi peser sur un marché qui se trouve à un tournant. ○

JEAN-YVES GABBUD

«Les conditions-cadres touchant la propriété se péjorent.»

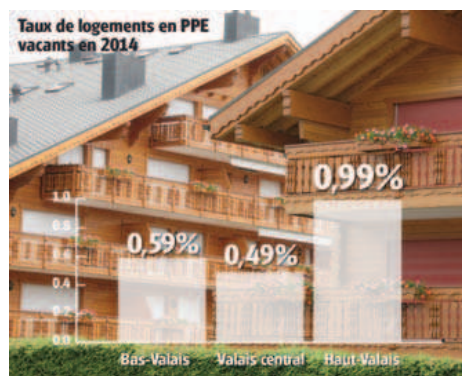
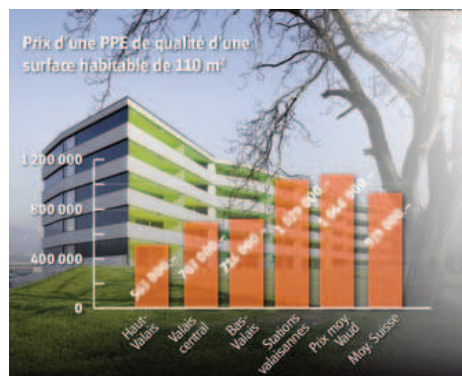
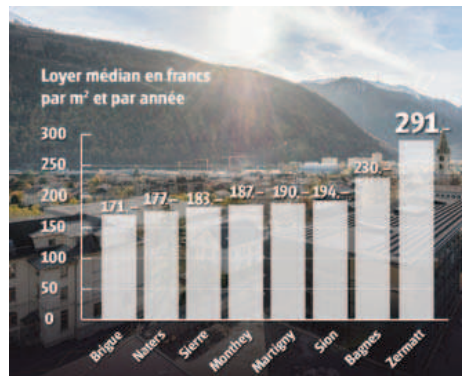


PAUL-ANDRÉ ROUX
PRÉSIDENT
DE LA CHAMBRE
IMMOBILIÈRE
DU VALAIS

«La remontée des taux de vacance pousse à la prudence.»



PASCAL PERRUCHOUD
PRÉSIDENT
DE LA DIRECTION
GÉNÉRALE
DE LA BCV



1 LOCATION UNE PREMIÈRE BAISSE DES LOYERS

«L'intensification de l'offre et la hausse des logements vacants ont tiré les loyers vers le bas depuis le premier trimestre 2014. Il s'agit de la première (légère) baisse observée de ces 15 dernières années», indique l'analyse de Wüest & Partener.

La situation est contrariée d'une région à l'autre du canton. Le niveau des loyers valaisans reste en dessous de la moyenne suisse, ce qui est un élément ras-

surant pour les professionnels du secteur. «Le niveau raisonnable des loyers limite les risques de chute des prix qui ne devraient que légèrement baisser ces prochains mois», notent les auteurs de l'étude.

La demande de permis de construire pour des appartements qui seront mis en location reste à un niveau relativement élevé. Si l'explosion qui a suivi, dans ce domaine aussi, l'acceptation de la lex Weber par le peuple suisse est terminée, le nombre de demandes reste situé au plus haut niveau de ces dix dernières années, un niveau plus élevé que la moyenne suisse.

2 PPE UNE DEMANDE SOLIDE

La demande de PPE est restée forte en Valais en 2014, en raison notamment de la croissance démographique, mais aussi grâce aux taux d'intérêt. L'offre est aussi très forte. Elle «croît de mois en mois», selon Wüest & Partener.

Cette croissance du nombre de logements disponibles commence à peser sur les prix. Entre 2013 et 2014, les prix des PPE ont encore augmenté de 1,7% pour l'ensemble du Valais. C'est une augmentation qui paraît bien modeste face à la

hausse moyenne de 6,4% enregistrée dans le canton entre 2004 et 2014.

Les analystes ont constaté des disparités sur ce marché des PPE: «On a observé une stagnation dans les stations avec un segment du haut de gamme en difficulté. Par contre, les logements abordables sont restés attractifs et ont trouvé rapidement preneurs, leurs prix moyens ont continué d'augmenter.»

Pour les mois à venir, Wüest & Partener, se basant sur les prix des offres actuelles, «suppose que les transactions devraient se conclure à des niveaux légèrement plus faibles».

3 VILLAS UNE PRÉMIÈRE DE BAISSE

«Le marché valaisan de la villa a encore été soutenu l'année dernière par une croissance démographique supérieure à la moyenne suisse», note l'étude de Wüest & Partener. Les prix des transactions réalisées ont augmenté de 3,7%, contre 2,7% en moyenne suisse. A titre de comparaison, dans le canton de Vaud, le prix des villas a baissé de 0,7%.

La hausse enregistrée en Valais en 2014 marque toutefois une décélération, puisque la hausse moyenne dans dix dernières an-

nées se situe à 4,5%. Les analystes notent qu'au premier trimestre 2015, les transactions de villas laissent apparaître «une première de baisse des prix». Une situation qui s'explique par l'accroissement du nombre de logements disponibles.

La construction de villas ralentit. «Entre 2013 et 2014, l'activité de construction de villas, historiquement forte dans le Valais, s'est contractée, comme dans le reste de la Suisse.» C'est là l'effet combiné de la lex Weber et de la LAT. En clair, la construction de villas s'est réduite dans les stations et dans certaines zones résidentielles.

4 MONTAGNE PRIX EN BAISSE EN STATION

«Dans le segment du haut de gamme, en particulier dans les stations, l'inadéquation entre l'offre et la demande est la plus clairement observée», constate Wüest & Partener. En un mot: les prix sont trop élevés.

En station, «les transactions ont de la peine à se réaliser», déclare Hervé Froidevaux, associé de la société. Il donne l'exemple de Verbier. Une bonne partie des 160 objets relativement

luxeux, valant plus de 2,5 millions, se trouvent sur le marché depuis assez longtemps. Ils le sont depuis 303 jours (chiffre médian), contre 252 jours en plaine.

La lex Weber a réduit l'offre de résidences secondaires mises sur le marché. Malgré cela, les prix sont en baisse. De l'avis de Paul-André Roux, le président de la Chambre immobilière du Valais, ce n'est là qu'une situation provisoire. «Je reste convaincu qu'à moyen terme, dans les 3 à 5 ans, après la fin de la phase de réalisation d'anciens projets, les prix des résidences secondaires vont augmenter.»