



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

SION, LE 17 NOVEMBRE 2021

Indicateur immobilier BCVs-CIV

La pandémie dope le marché immobilier valaisan

La Banque Cantonale du Valais (BCVs) et l'Association des propriétaires CIV (Chambre immobilière Valais) ont publié ce jour leur indicateur d'automne du marché immobilier valaisan. Au cours de cette dernière année, la pandémie a provoqué une ruée sur les logements en propriété dans le canton, où les prix des villas et des PPE ont encore grimpé, particulièrement en station et dans le Haut-Valais. En revanche, les loyers pointent à la baisse dans le secteur du locatif, toujours affecté par un nombre considérable de logements vacants.

La crise sanitaire a fortement dopé la demande de logements en propriété en Suisse, avec pour conséquence un accroissement sensible des prix de transaction des villas (+7.3%) et des PPE (+7.5%) entre les 3^e trimestres 2020 et 2021. Réalisé par Wüest Partner, l'indicateur immobilier BCVs-CIV montre que la hausse a été plus marquée encore en Valais, pour atteindre des records : en moyenne +9.1% pour les villas et +9.6% pour les PPE. Cela s'explique par le fait que l'offre dans le canton est particulièrement en phase avec la demande actuelle qui privilégie les lieux de résidence en dehors des grands centres urbains (télétravail, espaces verts, prix moyens restant malgré tout plus abordables qu'en moyenne suisse).

Cet emballement des prix va-t-il se poursuivre ? Selon les experts de Wüest Partner, un ralentissement est attendu pour 2022, avec une croissance des prix plus mesurée. Cette évolution devrait permettre de stabiliser le marché et d'éviter des corrections à la baisse en cas de retour de l'inflation et de hausse des taux hypothécaires.

La villa séduit plus que jamais

La villa avec jardin est plus que jamais un objectif pour de nombreux ménages. Alors que la demande s'accélère, le taux de l'offre pour ces objets (annonces en % du stock) a diminué de 7.1% à 5.3% en un an. Ce marché reste toutefois liquide en comparaison suisse (taux moyen de 2.3%). Mais à plus long terme, avec la raréfaction des terrains à bâtir en zone villa, l'offre valaisanne pourrait bien se retrouver sous pression.

En 2021, le prix de transaction de la villa type a atteint CHF 966'000 en Valais. Il ne s'agit toutefois que d'une moyenne, les prix variant d'une région à l'autre et d'une commune à l'autre comme le montre LocationSpot, le nouvel outil en ligne de la BCVs-CIV. Ainsi, une villa coûte CHF 974'000 dans le Valais central, CHF 930'000 dans le Bas-Valais et CHF 790'000 dans le Haut-Valais. Les prix ont particulièrement grimpé dans cette dernière région qui se distingue par une croissance économique et démographique stimulée notamment par le développement de Lonza. Malgré cet effet de rattrapage, les biens résidentiels y restent sensiblement meilleur marché que dans le Valais romand.

Demande pour des PPE au goût du jour

Les prix des appartements en PPE ont également grimpé, de près de 10% en un an pour atteindre CHF 753'000 en moyenne cantonale (prix d'un objet type), CHF 659'000 dans le Bas-Valais, CHF 651'000 dans le Valais central et CHF 564'000 dans le Haut. D'autre part, comme pour la villa, le taux de l'offre en PPE a diminué (de 12.9% à 9.3% en un an), mais il demeure néanmoins très élevé par rapport à la moyenne suisse (4%). Cela provient sans doute du fait que nombre de PPE ne correspondent pas à la demande et restent de ce fait en rade. Il s'agit bien souvent d'appartements vieillissants qui auraient besoin d'une rénovation pour être plus attractifs. Quant à la hausse impressionnante des prix des PPE, elle s'explique notamment par la forte concurrence que se livrent les

maîtres d'ouvrage, promoteurs de PPE d'une part et institutionnels construisant du locatif de l'autre, pour l'acquisition de terrains à bâtir.

Toujours trop de locatifs

Cette politique d'investissements massifs des compagnies d'assurance et des fonds de pension dans le locatif a largement contribué à la croissance du parc locatif valaisan. Le taux cantonal global de vacants (logements locatifs et en propriété) a régressé en un an de 2,4% à 2,29%, mais il faut préciser qu'il est nettement supérieur dans les communes qui ont connu un fort développement du parc locatif. C'est le cas de Sierre et Martigny qui atteignent en 2021 des taux de vacance respectivement de 6,8% et 4,9%. Cette pléthore de logements locatifs vides en Valais a entraîné une baisse des loyers de l'ordre de 12% depuis 2015. Le nombre de logements inoccupés – en partie des logements anciens – est préoccupant dans certaines régions, impactant les revenus des propriétaires.

Forte reprise en station

Avec la pandémie, la demande pour les résidences secondaires en station a explosé. Entre les 3e trimestres 2020 et 2021, les prix de transaction ont renchéri de 17% pour les chalets et de 11% pour les logements en PPE. Nouveau souffle également pour le marché des résidences principales, grâce notamment au télétravail qui permet d'habiter au vert. En 2021, le chalet à la montagne s'échange à un prix moyen d'un gros million (CHF 1'092'000, soit + 20% par rapport au début 2019) et la PPE à CHF 916'000.

Immeubles en zone de danger

Outre les grandes tendances caractérisant les différents secteurs du marché immobilier valaisan, cette édition de l'indicateur immobilier BCV-CIV analyse également l'influence des dangers naturels sur les prix du résidentiel. Crues, laves torrentielles, glissements de terrain, chutes de pierres : par sa topographie, le Valais est régulièrement confronté à ce type d'événements. Depuis 2010, ils ont causé plus de 280 dommages, dont 37 pour des coûts supérieurs à CHF 400'000. L'étude démontre que les constructions en zone de dangers voient leur valeur diminuer significativement en fonction de la probabilité d'un tel événement et de son intensité possible. Les cartes des dangers renseignent sur le degré de risque. Par exemple, en classe de danger de crues 5 (danger élevé) ou en classe 3 (danger moyen), la valeur d'une habitation diminue respectivement de 5.8% et 5.3% par rapport à un objet situé en classe 1 (aucun danger). L'étude recense également les mesures possibles pour limiter les dommages.

LocationSpot

Le marché immobilier valaisan est très diversifié selon les segments et les lieux résidentiels. Grâce au nouvel outil en ligne LocationSpot, proposé sur les sites internet de la BCVs et de la CIV, il est désormais possible d'accéder en quelques clics à de nombreuses données micro-locales (fourchettes des prix de transaction, stock de logements sur le marché, taux de vacance, évolution démographique, comparaison avec les chiffres cantonaux et suisses, etc.). Cet outil offre un complément précieux à l'indicateur immobilier d'automne.

Contact presse BCVs

Philippe Glassey

Responsable communication

058 324 60 32

presse@bcvs.ch

Contact presse CIV

Pascal Perruchoud

Président

079 220 71 72

info@civ.ch
