

Entretien avec le président de la CIV

La pandémie dope le marché valaisan

Depuis le début de la crise de la Covid-19, les demandes d'offres et surtout les prix ont progressé de quelque 7,5% pour la Suisse et de presque 10% pour le Valais. Du jamais vu dans le canton! Analyse de l'étude exclusive Banque Cantonale du Valais et Association des propriétaires CIV en compagnie de Pascal Perruchoud, ancien big boss de la BCVs et tout nouveau président de la Chambre Immobilière du Valais.

On le retrouve à Martigny, chez Val-lotton, à L'Olivier, l'incontournable restaurant du Forum. Comme un symbole, lui le grand collectionneur et l'amatour d'art, s'est attablé sous une superbe et chaleureuse nature morte de Georges Borgeaud. Président de la Direction générale de la BCVs, il a engrangé les records et fait l'unanimité du Valais des affaires. Tout jeune retraité (il est de 1958), il n'a pratiquement pas levé le pied, même s'il confesse que cela demeure un objectif prioritaire. Mandat pour le Groupe Mutuel (dans la gestion des biens propres), mandat à ValChablais Invest pour doper le tourisme régional, mandat d'administrateur auprès d'Univerre, le leader suisse de la bouteille. Et d'autres encore, en cours de discussion. A noter qu'il est également engagé auprès de la Fondation Fleurette Wagemakers, en faveur de la recherche sur les maladies rares.

Mais son actualité du jour, c'est l'indicateur d'automne publié par la BCVs et la Chambre Immobilière du Valais, dont il vient de prendre la présidence. Dès ses études (HEC, Droit, brevet d'avocat), il se passionne pour l'immobilier. «Et ensuite, comme banquier, se souvient-il, le marché hypothécaire occupait une part très importante de mon travail. Là, à l'Association des propriétaires CIV, dont j'étais membre depuis dix ans déjà, les défis m'ont plu immédiatement: aide et conseils juridiques; améliorer les conditions cadres (politiques, économiques, fiscales et juridiques); ou encore promouvoir l'efficacité énergétique des bâtiments».

Autant d'objectifs communs aux propriétaires du canton et importants, compte tenu du nombre en baisse constante de



Pascal Perruchoud.

ces derniers. De 61% en 2000, à 57% en 2014, et à 54% en 2021. «Il faut désormais évidemment revoir les conditions d'accès à la propriété dans le canton, quand on sait que les Espagnols sont, eux, propriétaires de leur logement à 80%, les Italiens et les Scandinaves dépassant les 70%». Le Grand Conseil devrait d'ailleurs se pencher sur la question l'an prochain, d'où cet avertissement ferme de Pascal Perruchoud: «On sait déjà que cela va faire mal au porte-monnaie des propriétaires, car

on ne réforme pas ces matières sans casser des œufs».

Bientôt la fin des 20% de fonds propres?

Son idée pour pousser malgré tout davantage le marché immobilier? «De fait, dans nos villes, il devient presque impossible d'accéder à des propriétés dont la valeur est en forte hausse. On doit donc absolument adapter les critères bancaires, se montrer moins exigeant en matière de fonds propres. Beaucoup de ménages qui auraient les moyens salariaux d'acquérir un bien sont - hélas! - bloqués par le seuil des 20% de fonds propres exigés. Je vois une solution, aujourd'hui parfaitement faisable, qui accepterait un apport de fonds propres à 10%, mais exigerait en retour un amortissement accéléré, par exemple sur quinze ans».*

Ces bémols mis à part, le cabinet auteur de l'étude souligne la bonne santé actuelle des marchés suisse et valaisan. Hervé Froidevaux, de Wüest Partner: «71 235 logements vacants en Suisse, 55 000 nouveaux logements et 9,9% de logements fluides, ce qui démontre une bonne absorption et une diminution des vacants dans le pays. A l'origine de ce phénomène, la demande qui fait suite aux hausses migratoires, la part des logements où investissent les seniors, la hausse d'autres types de ménages, due notamment au nombre croissant de divorces».

Pascal Perruchoud voit, lui, une cause supplémentaire à cet envol du marché: «La pandémie a clairement boosté les prix au

ADOBE STOCK



Dans les stations, les prix des chalets en résidence secondaire ont renchéri de 17% et celui des PPE de 11%.

travers du télétravail. Bon nombre de citadins ont apprécié de se mettre au vert pour travailler à distance, au point de courir les offres de logement en Valais. Si les transactions se sont valorisées de 7,3% pour les villas et 7,5% pour les PPE au niveau national, elles l'ont respectivement fait de 9,1% et de 9,6% pour le Valais. Et ce en à peine quatre trimestres».

Le boom en stations et dans le Haut-Valais

Les locomotives du Valais? «Le Haut-Valais, grâce aux emplois créés par Lonza, enchaîne notre interlocuteur. Et les stations, où les prix des chalets en résidence secondaire ont renchéri de 17% et celui des PPE de 11%». Ce nouveau souffle est également perceptible s'agissant des résidences

principales, puisque le chalet de montagne s'échange aujourd'hui à un prix moyen d'un gros million, en hausse de 20%. La PPE, elle, cote au prix moyen de 916 000 francs. Dans le canton, on citera en outre le prix de la villa type en plaine, de 974 000 francs dans le Bas à 930 000 dans le Centre et 790 000 dans le Haut.

Un autre mérite de l'étude publiée par la BCVs et la CIV: une grande première, à savoir l'analyse de l'influence des dangers naturels sur les prix du résidentiel. Par sa topographie, le Valais a déjà été confronté depuis 2010 à plus de 280 dommages majeurs (crues, laves torrentielles, glissements de terrain, chutes de pierres), dont 37 pour des coûts supérieurs à 400 000 francs. La carte des zones à risques montre qu'en zones de danger moyen à élevé, la valeur d'un bien immobilier perd de 5% à 6%.

Si ce marché valaisan vous intéresse, les deux partenaires de cet indicateur vous offrent sur leurs sites un nouvel outil en ligne: LocationSpot. Grâce à lui, en quelques clics, vous accéderez à de nombreuses données locales comme le stock des logements sur le marché, la fourchette des prix de transaction, le taux de vacance, l'évolution démographique, ou encore des comparaisons avec d'autres chiffres cantonaux ou fédéraux. ■

JEAN-FRANÇOIS FOURNIER

Adresses des sites:
www.civ.ch et www.bcvs.ch.

(* Voir aussi, pour la situation genevoise, «Nouveau projet: dynamiter le barrage des fonds propres», le Journal de l'Immobilier N° 4, du 13 octobre 2021, disponible sur www.jim.media.