



# IMMOBILIER

SCHMIDT  
IMMOBILIER

VOUS ENVISAGEZ DE  
VENDRE VOTRE BIEN  
IMMOBILIER ?

Nous vous offrons un entretien  
avec un expert en estimation  
immobilière avec brevet fédéral.

Contactez-nous

027 720 48 11

info@schmidt-immobilier.ch

**BÂTIMENTS** Savoir si son bien va perdre de la valeur

## Prix de l'immobilier en Valais: l'impact des catastrophes naturelles

**G**lisement de terrain à Saas-Grund, éboulement à Nendaz, inondations dans la plaine du Rhône, laves torrentielles dans le Val de Bagnes: les catastrophes qui ont frappé le canton cette année marquent les mémoires.

### Le Valais exposé

Bien sûr, la topographie du Valais expose depuis toujours le canton aux dangers naturels, menaçant les personnes, les zones habitées, les voies de communication et les infrastructures. Mais les changements climatiques accentuent le phénomène.

Selon les calculs du Mobiliar Lab de l'Université de Berne, le Valais est même le 3ème canton le plus exposé de Suisse aux risques naturels. 34% des bâtiments se trouvent dans des zones menacées par les inondations. 120 000 personnes y vivent.

### Des baisses significatives en zone rurale

Alors, les zones à risque subissent-elles une pression sur les prix? Les immeubles, les maisons, les terrains

situés dans ces régions verront-ils leur prix baisser? Ou au contraire, les acheteurs continueront-ils de mettre le prix pour une belle vue, sans un regard sur les risques encourus?

«**En Valais, 34% des bâtiments se trouvent dans des zones menacées par les inondations.**»

Ce qui est sûr, c'est qu'à l'avenir, les phénomènes naturels augmentent en fréquence et en intensité. Pour les propriétaires de maisons et d'appartements dans ces zones exposées, il est donc très important de savoir si leur bien immobilier va perdre de la valeur pour cette raison.

Une analyse du cabinet de conseil en immobilier Wüest Partner montre que les dangers naturels ont bel

et bien une influence sur la valeur de l'immobilier.

Au niveau suisse, les biens les plus touchés par les baisses de prix sont situés dans des zones où il existe un risque important d'inondation (-3,3%), une présence de radon dans le sol (gaz radioactif d'origine naturelle, -3,6%) ou un risque d'éboulement (-5,8%).

En Valais, le prix de l'immobilier continue pour l'instant de grimper, à un rythme plus modéré qu'auparavant. Selon les experts, une hausse moins forte est prévisible pour les zones à risque. Pour l'instant, impact modéré, donc, mais impact tout de même.

### Un effet sur les loyers

Les catastrophes naturelles ont en revanche des conséquences claires sur les loyers. Une autre analyse de Wüest Partner portant sur 18 339 logements en Suisse montre que les logements en location situés dans des zones rurales présentent une baisse de loyer de 1,4% et de 3,5% lorsque ces zones sont exposées à un risque élevé d'inondations et de

ruissellements. En ville, où l'on prend de plus en plus de mesures de protection contre les inondations et où la demande de logements est élevée, les prix se maintiennent.

### Les banques plus prudentes?

Signe des temps: une circulaire de l'autorité de surveillance des marchés financiers, la FINMA, sur les risques financiers liés à la nature entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier prochain. Elle précise que ces risques doivent être pris en compte par les banques et les assureurs. Nul doute que les organismes financiers seront plus regardants à l'avenir lorsqu'ils devront définir les conditions d'un crédit ou d'un contrat d'assurance pour des biens situés dans certaines zones.

Pour plus d'informations ou un conseil, contactez la CIV, association valaisanne des propriétaires:  
027 722 99 39  
[www.civ.ch](http://www.civ.ch)