



Édition automne 2024

MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN

Situation et
perspectives



BCVS



**ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES**
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS

Éditorial



Oliver Schnyder

Président de la Direction
générale de la Banque
Cantonale du Valais



Benjamin Roduit

Président de l'Association
des propriétaires CIV

Un marché immobilier dynamique et un canton du Valais toujours attractif pour qui veut acquérir un logement en propriété. Voilà qui résume succinctement le contenu de ce nouvel indicateur immobilier, proposé conjointement par la Banque Cantonale du Valais (BCVS) et l'Association des propriétaires - CIV (Chambre immobilière Valais). Cette étude thématique mesure l'évolution du marché des villas, de la PPE (propriété par étages) et de la location dans les différentes régions du Valais, y compris les stations, et est réalisée en collaboration avec la société spécialisée Wüest Partner.

L'économie a donné des signes de reprise en 2024, en raison notamment de la diminution des pressions inflationnistes et des taux d'intérêt. En Valais, cette situation s'est traduite par la création d'emplois, un taux de chômage bas, inférieur à la moyenne suisse, et une croissance démographique soutenue (+2,4%). Ce qui n'a pas été sans conséquences sur le marché immobilier. Dans un contexte où l'offre se raréfie et la demande ne faiblit pas, les prix des logements en propriété ont augmenté, une hausse supérieure à la moyenne suisse. Des différences sensibles existent entre les régions du Valais. Cette tendance haussière devrait se poursuivre en 2025, cependant avec un rythme plus modéré qu'en 2024.

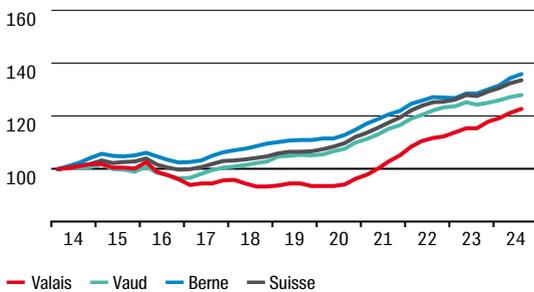
Sur le marché de la location, le nombre de logements vacants a chuté de 35% depuis 2021, entraînant une croissance des loyers de plus de 7%. Mais une reprise de l'activité de construction, déjà perceptible en 2^e partie d'année 2024, devrait alléger progressivement la pression actuelle. L'indicateur BCVS-CIV est un outil précieux. Il dresse un état des lieux et dessine les tendances du marché immobilier, sur lequel la BCVS est très active. Elle joue même un rôle majeur, permettant la concrétisation des projets immobiliers. Elle offre des solutions de financement personnalisées à sa clientèle et les accompagne. Le dynamisme du segment se manifeste dans les chiffres de la Banque, la progression de la demande des logements en propriété à usage propre se poursuit. Au 1^{er} semestre 2024, à l'actif du bilan, les créances hypothécaires atteignent presque les 13 milliards de francs. Innovante et responsable, la BCVS est aussi un partenaire idéal pour la rénovation des logements et est acteur de la transition énergétique au travers de produits avantageux.

Quant à la CIV, elle ne cesse de défendre les intérêts et de soutenir les propriétaires fonciers du Valais romand. Et ils sont nombreux. Près de 70% des Valaisannes et des Valaisans possèdent un bien immobilier : maison individuelle, logement en PPE, immeuble locatif ou commercial, résidence secondaire, terrain.

Contexte et perspectives

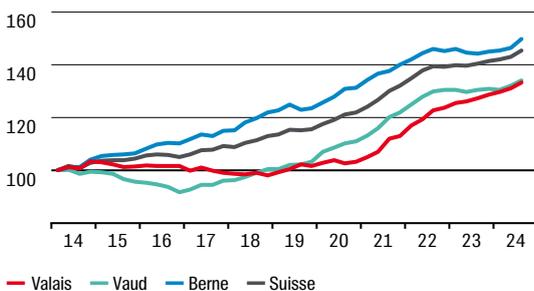
PPE: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2014)



Villas: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1^{er} trim. 2014)



Marché immobilier du Valais: tendances pour 2025

| | Offre | Demande | Prix/loyers |
|-------------------------|-------|---------|-------------|
| Appartements en PPE | → | ↗ | ↗ |
| Maisons individuelles | ↘ | ↗ | ↗ |
| Appartements (location) | ↘ | ↗ | ↗ |
| Bureaux (location) | → | → | → |

Économie valaisanne: indicateurs clés en un coup d'œil

(état: septembre 2024)

| | Prévisions actuelles (2024) | Moyenne à long terme (2014–2023) |
|--|-----------------------------|----------------------------------|
| PIB (croissance annuelle réelle) | 1,4% | 1,9% |
| Taux d'inflation (Suisse) | 1,2% | 0,5% |
| Taux de chômage | 2,2% | 3,3% |
| Ménages (taux de croissance annuelle) | 1,2% | 1,9% |
| Taux de construction (neuf, résidentiel) | 0,9% | 1,1% |

La baisse des taux redonne de l'élan à l'économie

Le canton du Valais, comme le reste de la Suisse, a connu une croissance économique quelque peu ralentie ces deux dernières années, avec une progression du PIB réel en deçà de la moyenne décennale. Cependant, les signes d'une reprise sont visibles ces derniers mois, et devraient encore s'accroître en 2025.

La baisse des pressions inflationnistes en Suisse a permis à la BNS d'abaisser son taux directeur de 1,75% à 1,0% au cours de l'année 2024. Et avec une inflation prévue de +0,7% seulement pour 2025, de nouvelles baisses du taux directeur sont probables: ce dernier pourrait atteindre 0,5% d'ici la fin du premier semestre 2025. Cela contribuerait encore à stimuler l'investissement et l'activité économique en général. La diminution prévisible de l'inflation devrait en outre soutenir la progression des salaires réels et la consommation privée.

Parallèlement, le marché de l'emploi valaisan continue de convaincre par sa résilience: malgré une légère hausse du taux de chômage dernièrement, celui-ci demeure nettement inférieur à sa moyenne décennale et même légèrement en dessous de la moyenne suisse. Les nombreuses créations d'emplois ont aussi attiré de nouveaux résidents dans le canton qui a ainsi bénéficié d'une croissance démographique soutenue.

Propriétés: la dynamique des prix accélère à nouveau

La hausse des coûts de financement en 2022 et 2023 a entraîné une légère décélération des prix des villas et PPE valaisannes, mais sans toutefois provoquer de correction. Le marché des villas valaisan a même mieux résisté que celui des cantons voisins de Vaud et Berne, où une stagnation plus prolongée des prix a été observée.

En 2024, la baisse marquée des taux hypothécaires contribue déjà à une nouvelle accélération de la dynamique des prix. Le logement en propriété valaisan reste particulièrement attractif, engendrant des hausses de prix en 2024 dépassant largement celles du reste du pays.

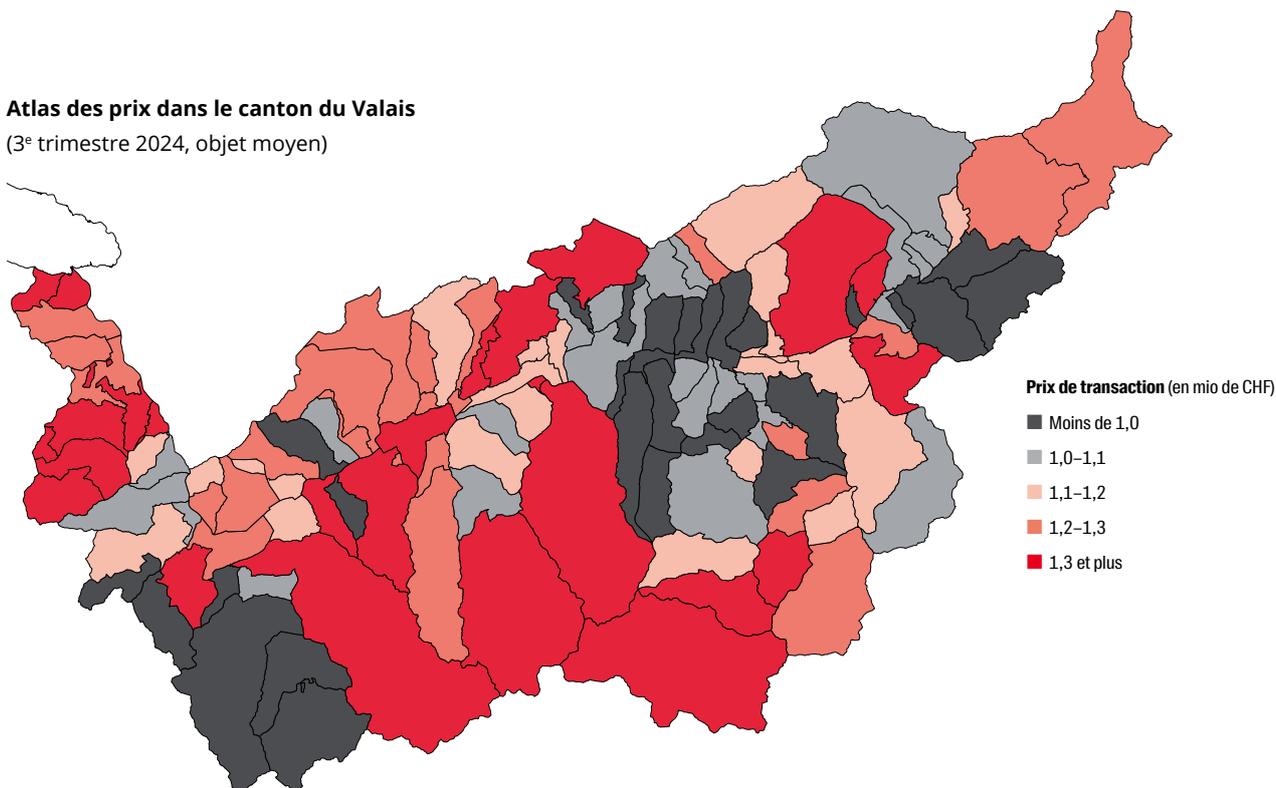
Tendances à observer pour 2025 en Suisse et au Valais

La croissance démographique, la vigueur du marché de l'emploi, la résilience économique et la baisse attendue des taux d'intérêt devraient continuer de dynamiser la demande de logements en propriété en 2025, dans un contexte d'offre encore restreinte. Les hausses de prix devraient ainsi se poursuivre. Les locataires devraient également voir leurs loyers augmenter en 2025 en raison de la pénurie persistante de logements. Ces hausses devraient toutefois être plus modérées que cette année.

Le marché de la villa

Atlas des prix dans le canton du Valais

(3^e trimestre 2024, objet moyen)



Le marché des villas dans le canton du Valais se distingue par sa résilience. Alors que les prix ont connu une période de stagnation relative en 2023 dans les cantons voisins de Vaud et Berne, en raison de la hausse des taux d'intérêt, les prix des villas valaisannes n'ont cessé de progresser. Cela témoigne de l'attrait important du canton pour les ménages en quête de villas, alliant espace, proximité avec la nature et accès aux loisirs. Cet attrait a été renforcé par le développement du télétravail qui réduit la nécessité de résider près des grands centres économiques. De plus, le Valais continue de profiter de prix certes élevés, mais plus abordables par rapport aux cantons voisins: sur les trois premiers trimestres de 2024, une villa moyenne en Valais a coûté 1,275 million de francs (Berne: 1,438 million et Vaud: 1,92 million). La baisse des coûts du financement hypothécaire en 2024 a encore accéléré la dynamique des prix: les prix des villas valaisannes ont augmenté entre 2023 et 2024 de 3,4%, soit une croissance bien supérieure à la moyenne suisse (+2%).

Le Haut-Valais et les stations ont le vent en poupe

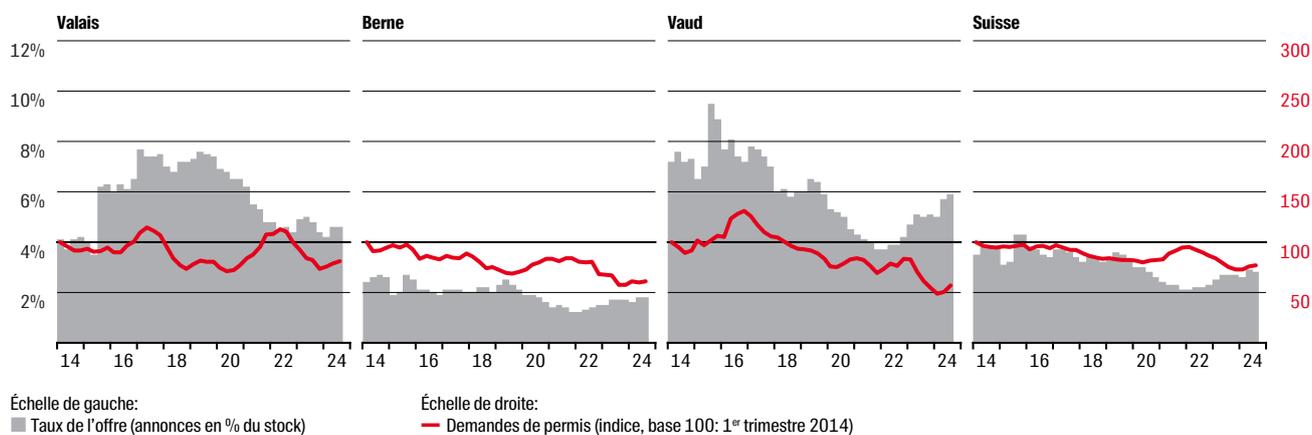
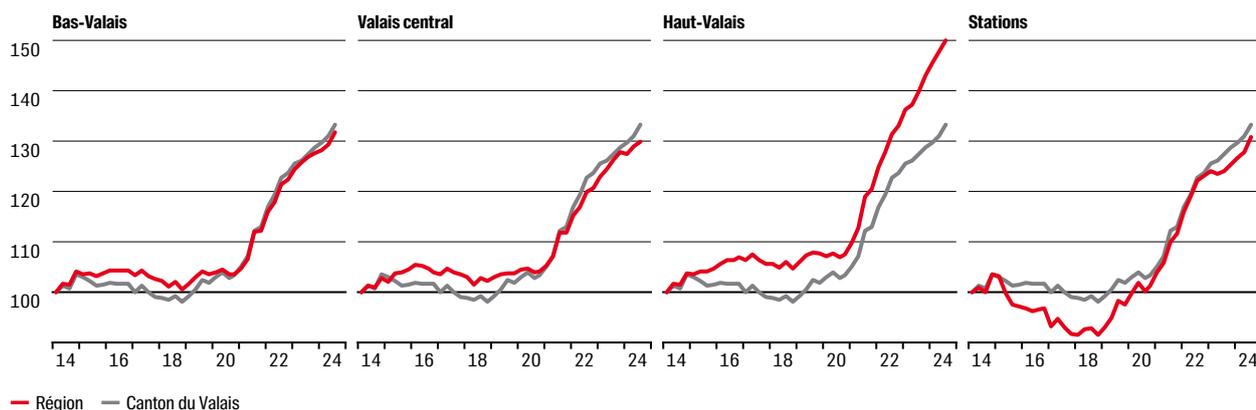
Les prix des villas ont progressé dans toutes les régions du Valais au cours des douze derniers mois. Mais le Haut-Valais et les stations de montagne se distinguent par des hausses particulièrement prononcées, de respectivement +6,1% et +3,5% entre 2023 et 2024. Le Haut-Valais convainc par son niveau de prix particulièrement intéres-

sant avec un montant déboursé pour une villa moyenne de 1,09 million qui est le coût le plus bas du canton. Les stations de montagne, qui sont pourtant la région la plus onéreuse du Valais, bénéficient de leur environnement attrayant. Les prix y sont influencés par la forte demande pour les résidences secondaires dans les communes de montagne. Si de nouvelles résidences secondaires ne peuvent être construites dans plusieurs communes (Lex Weber), leur nombre important limite l'offre de résidences principales, contribuant ainsi à la hausse des prix.

Une offre toujours restreinte

Le taux de l'offre des villas en Valais se situe depuis de nombreuses années au-dessus de la moyenne nationale, et c'est encore le cas au 3^e trimestre 2024 (Valais: 4,6%, Suisse: 2,8%). Néanmoins, le Valais a connu une érosion de l'offre beaucoup plus forte qu'ailleurs en Suisse lors des cinq dernières années. On y constate tout de même un léger rebond depuis le 2^e trimestre 2024, mais cette tendance est beaucoup moins marquée que dans le canton de Vaud, par exemple. En outre, le nombre de demandes de permis pour des villas neuves reste encore inférieur de 10% à la moyenne décennale. Peu de nouveaux biens devraient donc arriver sur le marché prochainement, ce qui, conjugué à la baisse des taux d'intérêt, devrait continuer d'alimenter la dynamique haussière des prix.

Taux de l'offre et activités de construction

Indices des prix de transaction (base 100: 1^{er} trimestre 2014)

Villas: principaux indicateurs

| | Valais | Berne | Vaud | Suisse |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Évolution démographique | | | | |
| 2022–2023 | +2,4% | +1,2% | +1,9% | +1,7% |
| 2013–2023 | +1,1% | +0,6% | +1,2% | +1,0% |
| Emplois | | | | |
| Évolution 2021–2022 | +3,5% | +2,2% | +2,3% | +2,7% |
| Taux de construction | | | | |
| Taux 2022 | 0,8% | 0,5% | 0,6% | 0,5% |
| Moyenne 2012–2022 | 1,0% | 0,6% | 0,8% | 0,7% |
| Taux de l'offre | | | | |
| Taux 2024 | 4,6% | 1,8% | 4,9% | 2,8% |
| Moyenne 2014–2024 | 5,8% | 1,9% | 6,0% | 3,1% |
| Prix | | | | |
| 2023 | 1'234'000 | 1'418'000 | 1'900'000 | 1'687'000 |
| 2024 | 1'275'000 | 1'438'000 | 1'920'000 | 1'721'000 |
| Évolution 2023–2024 | +3,4% | +1,4% | +1,1% | +2,0% |
| Évolution 2014–2024 | +2,6% | +3,7% | +2,8% | +3,5% |

| | Bas-Valais | Valais central | Haut-Valais | Stations |
|--------------------------------|------------|----------------|-------------|-----------|
| Évolution démographique | | | | |
| 2022–2023 | +2,8% | +2,2% | +1,9% | +2,5% |
| 2013–2023 | +1,5% | +1,2% | +0,8% | +0,7% |
| Emplois | | | | |
| Évolution 2021–2022 | +2,8% | +3,0% | +4,2% | +5,2% |
| Taux de construction | | | | |
| Taux 2022 | 0,8% | 1,0% | 0,6% | 0,7% |
| Moyenne 2012–2022 | 1,0% | 1,2% | 0,9% | 0,8% |
| Taux de l'offre | | | | |
| Taux 2024 | 4,4% | 4,9% | 2,3% | 5,9% |
| Moyenne 2014–2024 | 5,4% | 6,2% | 3,0% | 7,3% |
| Prix | | | | |
| 2023 | 1'167'000 | 1'181'000 | 1'027'000 | 1'461'000 |
| 2024 | 1'199'000 | 1'213'000 | 1'090'000 | 1'512'000 |
| Évolution 2023–2024 | +2,7% | +2,7% | +6,1% | +3,5% |
| Évolution 2014–2024 | +2,5% | +2,4% | +3,8% | +2,5% |

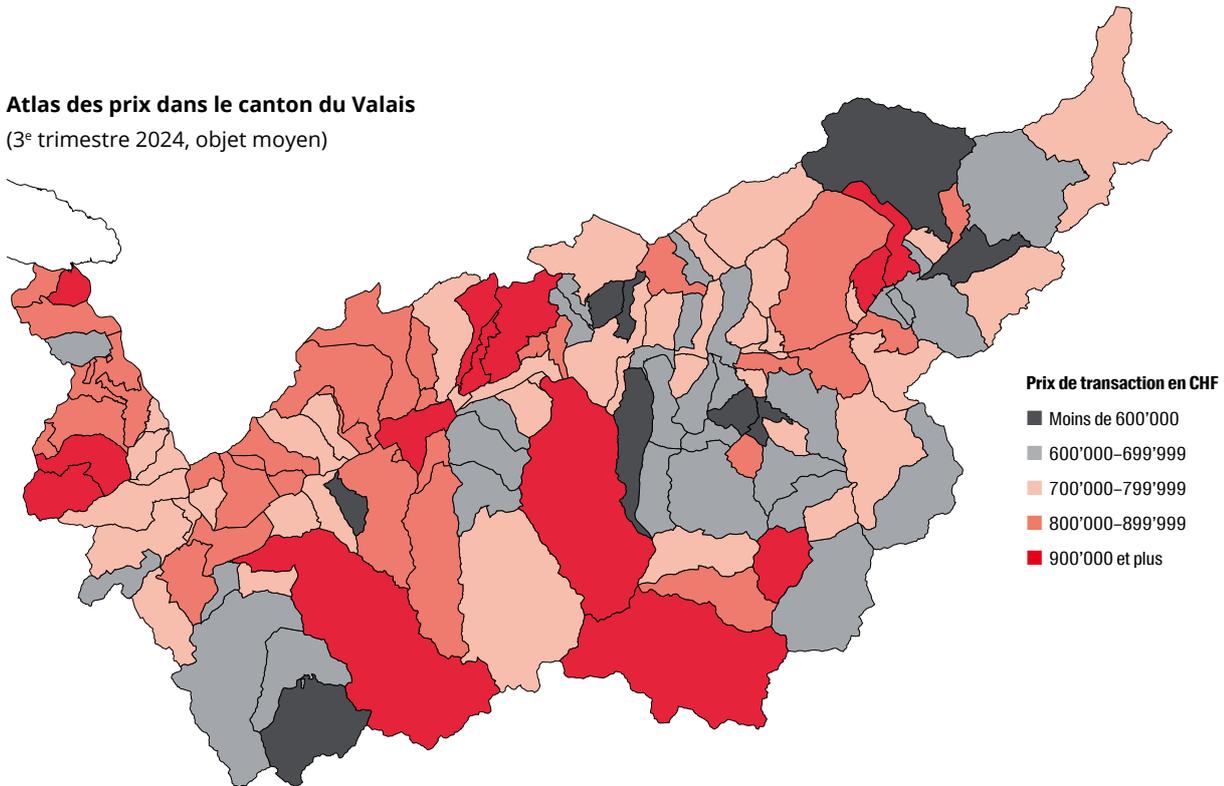
Prix: les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la dernière page). Prix 2023: moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2024: moyenne sur les 3 premiers trimestres. Évolution: taux de croissance annuel moyen pour la période définie.

Construction et offre: taux actuels et taux moyens pour les périodes définies.

Le marché de la PPE

Atlas des prix dans le canton du Valais

(3^e trimestre 2024, objet moyen)



La demande d'appartements en PPE progresse en Valais, et ce pour plusieurs raisons. Premièrement, la baisse des taux d'intérêt hypothécaires renforce l'attrait de la propriété du logement, d'autant plus que les alternatives se font plus rares sur le segment locatif et que les loyers augmentent. Deuxièmement, le Valais continue d'attirer de nombreux nouveaux résidents: la croissance démographique y a atteint 2,4% en 2023, ce qui dépasse nettement la moyenne nationale (+1,7%). Troisièmement, le dynamisme de l'emploi et le faible taux de chômage permettent à davantage de ménages d'envisager sereinement un achat immobilier. Quatrièmement, les bonnes performances boursières en 2024 ont pu permettre à certains ménages d'accroître leurs fonds propres. Finalement, les prix globalement plus abordables en Valais et les possibilités de télétravail ont également encouragé un déplacement de la demande vers ce canton.

L'offre diminue en Valais

À l'échelle nationale, on observe une hausse du taux de l'offre des appartements en PPE suite à l'augmentation des taux d'intérêt en 2022 et 2023. Mais en Valais, l'offre n'a cessé de se restreindre sur cette période, et se situe ainsi en 2024 quelque 20% en dessous de sa moyenne des 10 dernières années. Bien que les demandes de permis pour de nouvelles PPE se sont positionnées à un niveau relativement élevé en 2024, il faut du temps avant que ces

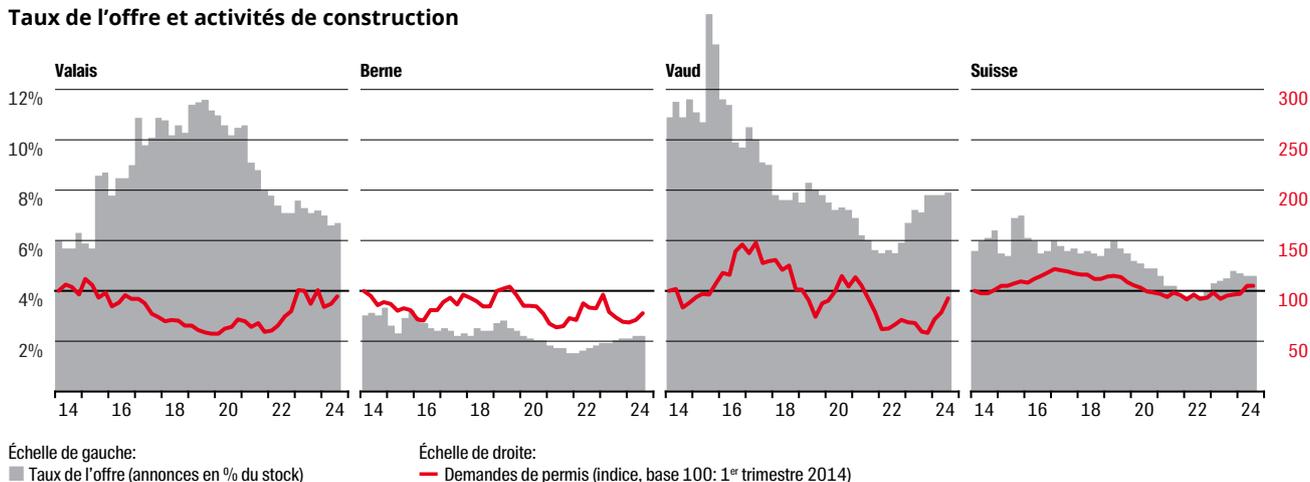
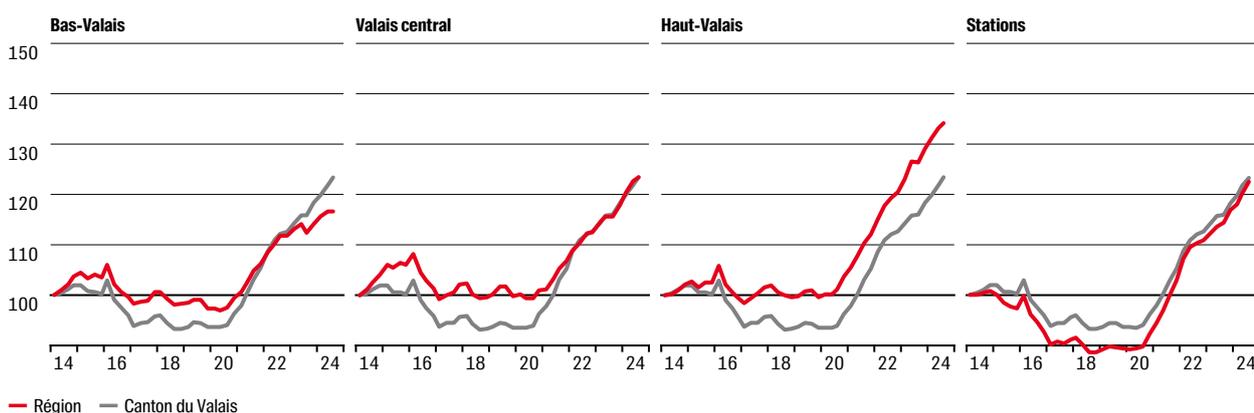
nouveaux logements arrivent sur le marché, et lorsqu'ils le sont, ils sont rapidement absorbés.

Les prix PPE augmentent fortement

Avec une demande qui progresse et une offre qui se resserre, il n'est pas étonnant que les prix des appartements en PPE augmentent fortement en Valais: +6,1% en moyenne sur les trois derniers trimestres de l'année 2024 par rapport à la moyenne annuelle en 2023, soit un renchérissement encore plus marqué que celui des villas. Ici aussi, les hausses de prix concernent l'ensemble des régions valaisannes. Le Bas-Valais est la région la moins dynamique, avec une hausse des prix de 2,6% pour les PPE, tandis que le renchérissement dépasse les 5% dans les autres régions. Le taux de l'offre des appartements en PPE est plus élevé dans le Bas-Valais qu'en moyenne cantonale, ce qui a contribué à y modérer la hausse des prix. Les stations de montagne restent les plus chères du Valais, avec un coût moyen de 1,2 million pour un appartement en PPE «type», alors que les prix se situent entre 0,7 et 0,8 million dans les autres régions.

Nous anticipons de nouvelles hausses de prix pour les appartements en PPE en 2025 en Valais. La baisse des taux d'intérêt devrait se poursuivre l'année prochaine, et les perspectives économiques et démographiques sont robustes, ce qui devrait continuer de stimuler la demande.

Taux de l'offre et activités de construction

Indices des prix de transaction (base 100: 1^{er} trimestre 2014)

Appartements en PPE: principaux indicateurs

| | Valais | Berne | Vaud | Suisse |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Évolution démographique | | | | |
| 2022–2023 | +2,4% | +1,2% | +1,9% | +1,7% |
| 2013–2023 | +1,1% | +0,6% | +1,2% | +1,0% |
| Emplois | | | | |
| Évolution 2021–2022 | +3,5% | +2,2% | +2,3% | +2,7% |
| Taux de construction | | | | |
| Taux 2022 | 1,5% | 0,8% | 1,1% | 1,3% |
| Moyenne 2012–2022 | 1,5% | 1,0% | 1,5% | 1,5% |
| Taux de l'offre | | | | |
| Taux 2024 | 6,7% | 2,2% | 7,9% | 4,6% |
| Moyenne 2014–2024 | 8,7% | 2,3% | 8,6% | 5,2% |
| Prix | | | | |
| 2023 | 954'000 | 968'000 | 1'333'000 | 1'195'000 |
| 2024 | 1'012'000 | 1'025'000 | 1'366'000 | 1'245'000 |
| Évolution 2023–2024 | +6,1% | +5,9% | +2,5% | +4,2% |
| Évolution 2014–2024 | +2,1% | +3,1% | +2,6% | +2,9% |

| | Bas-Valais | Valais central | Haut-Valais | Stations |
|--------------------------------|------------|----------------|-------------|-----------|
| Évolution démographique | | | | |
| 2022–2023 | +2,8% | +2,2% | +1,9% | +2,5% |
| 2013–2023 | +1,5% | +1,2% | +0,8% | +0,7% |
| Emplois | | | | |
| Évolution 2021–2022 | +2,8% | +3,0% | +4,2% | +5,2% |
| Taux de construction | | | | |
| Taux 2022 | 3,0% | 1,7% | 1,2% | 0,4% |
| Moyenne 2012–2022 | 2,5% | 2,2% | 1,2% | 0,7% |
| Taux de l'offre | | | | |
| Taux 2024 | 8,5% | 15,2% | 3,7% | 4,8% |
| Moyenne 2014–2024 | 11,2% | 14,8% | 4,6% | 7,7% |
| Prix | | | | |
| 2023 | 791'000 | 795'000 | 706'000 | 1'166'000 |
| 2024 | 812'000 | 838'000 | 745'000 | 1'225'000 |
| Évolution 2023–2024 | +2,6% | +5,4% | +5,5% | +5,0% |
| Évolution 2014–2024 | +1,4% | +1,8% | +2,9% | +1,8% |

Prix: les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la dernière page). Prix 2023: moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2024: moyenne sur les 3 premiers trimestres. Évolution: taux de croissance annuel moyen pour la période définie.

Construction et offre: taux actuels et taux moyens pour les périodes définies.

Immeubles de rendement

Entre 2021 et 2024, le nombre de logements vacants en Suisse a chuté de 27%, et cette baisse est encore plus marquée en Valais (-35%). En 2024, le taux de vacance dans le canton s'établit à 1,4%, soit en dessous du taux «optimal» de 1,9% estimé par une récente étude de Wüest Partner. Pour la deuxième année consécutive, le Valais enregistre ainsi un nombre insuffisant de logements vacants.

Raccourcissement prononcé de la durée d'insertion

La rareté des logements se traduit aussi par un raccourcissement de la durée d'insertion des annonces: en 2021, un logement restait en moyenne 65 jours sur le marché, contre 41 jours au 2^e trimestre 2024. La diminution de l'offre est particulièrement notable dans le Bas-Valais et le Valais central, régions où le marché était pourtant relativement fourni au début des années 2020. Plus récemment, une tendance à une stabilisation des taux de l'offre à bas niveau semble se dessiner.

La pression accrue sur le marché locatif s'explique par la croissance rapide de la population et des ménages, la hausse des prix des logements en propriété et la faible dynamique dans la construction neuve ces dernières années. Cette dernière a été freinée par la hausse des taux d'intérêt, l'augmentation des coûts de construction, des réglementations strictes et de nombreuses oppositions aux projets.

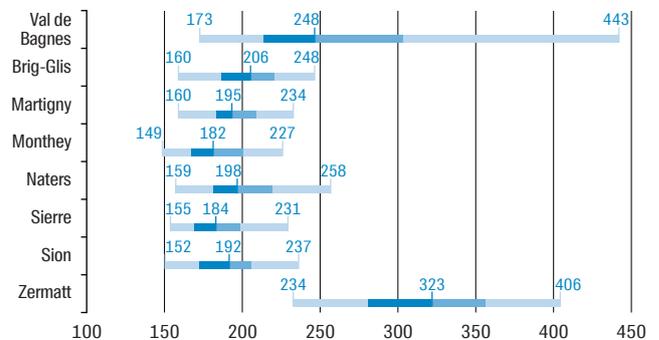
Tendances 2025: des hausses de loyers plus modérées

Cette situation a entraîné une augmentation des loyers de l'offre dans toute la Suisse en 2024. En Valais comme à l'échelle nationale, les loyers ont progressé de 7,3% sur un an au 3^e trimestre 2024.

Néanmoins, une reprise de l'activité de construction est désormais perceptible. Au 3^e trimestre 2024, les demandes de permis de construire pour des immeubles multifamiliaux ont augmenté de 17% par rapport à la moyenne décennale, ce qui devrait apporter de nouveaux logements locatifs sur le marché et alléger progressivement la pression actuelle. On s'attend donc à ce que les loyers de l'offre augmentent encore en 2025, mais à un rythme moins soutenu qu'en 2024.

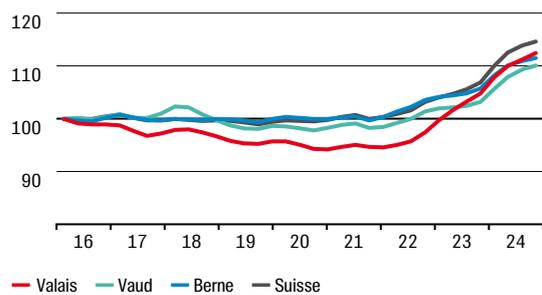
Pour les investisseurs, les immeubles résidentiels n'en restent pas moins attractifs. La hausse des loyers, le faible risque de vacants, la baisse des coûts de financement, et le manque d'alternatives d'investissement lié à la baisse des rendements obligataires devraient soutenir la demande. À l'échelle nationale, on s'attend donc à une reprise du nombre de transactions en 2025, et à une hausse des prix des immeubles résidentiels de l'ordre de 2,5 à 3%.

Résidentiel: loyers de l'offre (quantiles, CHF/m² et an)

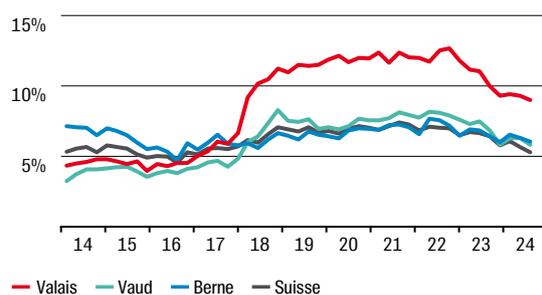


Résidentiel: loyers de l'offre

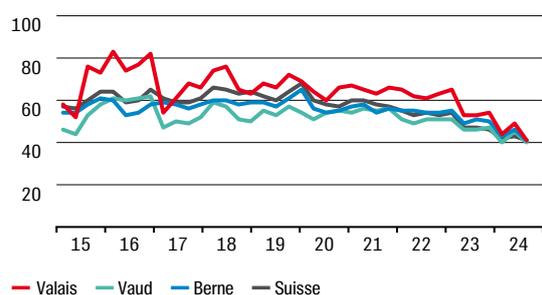
(corrigé de la qualité, base 100: 1^{er} trim. 2016)



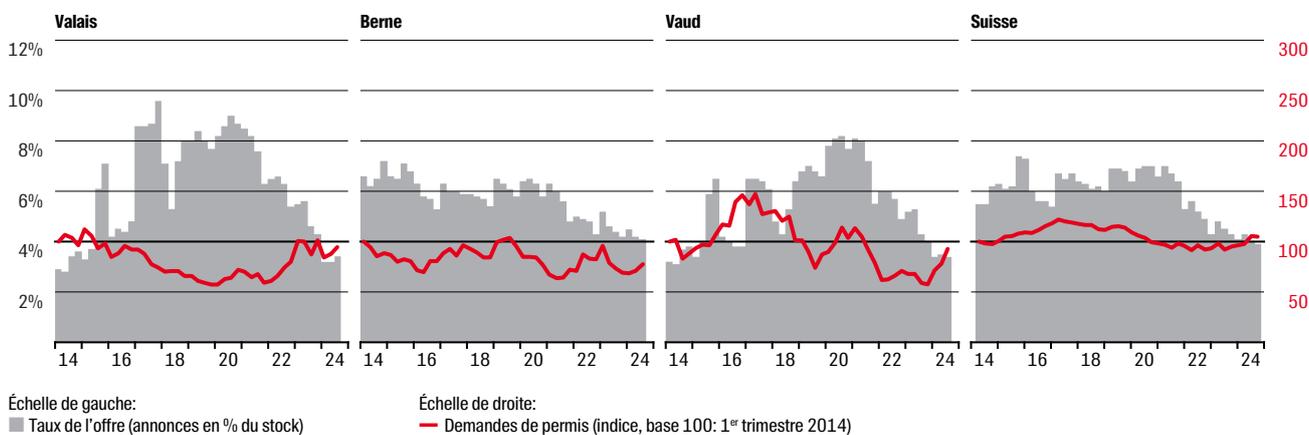
Résidentiel: taux de l'offre



Résidentiel: durée d'insertion (nombre de jours)



Résidentiel: taux de l'offre et activités de construction



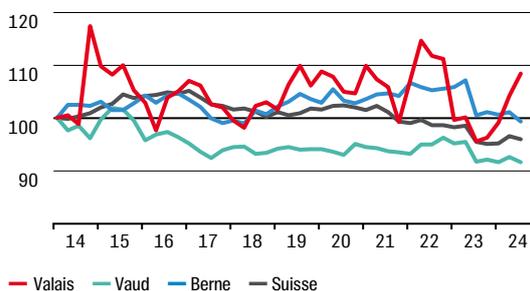
Bureaux: des influences contrastées

Le marché des surfaces de bureaux présente une évolution contrastée. D'une part, la création d'emplois reste dynamique en Valais comme dans le reste de la Suisse, ce qui stimule la demande de bureaux. D'autre part, les changements structurels dans les modes de travail (télétravail, desk-sharing) continuent de représenter un défi. Un sondage récent auprès des entreprises suisses indique néanmoins que l'usage du télétravail se stabilise et ne devrait plus augmenter à l'avenir, ce qui apporte davantage de pérennité et de visibilité au secteur.

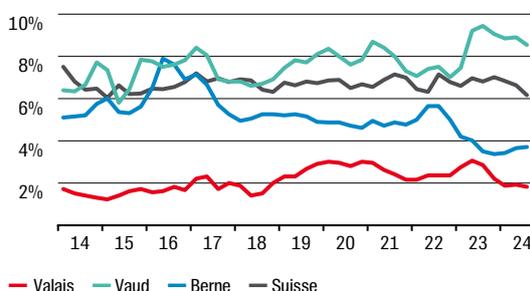
Comparé aux grandes villes européennes où de nombreux bureaux restent vacants, le marché suisse des bureaux montre une résilience notable, avec des taux de l'offre stables, voire en baisse dans certaines régions. En Valais, l'offre de bureaux reste bien absorbée, grâce à la croissance de l'emploi et à une offre limitée en nouveaux projets. En effet, peu de nouvelles constructions de bureaux ont fait l'objet d'une demande de permis dans le canton.

Les loyers des bureaux affichent une tendance à la baisse à l'échelle nationale, mais elle touche principalement les bureaux en périphérie ou nécessitant des rénovations importantes. En revanche, les emplacements «prime» des grands centres restent prisés, et les loyers y continuent d'augmenter. En Valais, les loyers des bureaux sont également en hausse, mais cette tendance doit être interprétée avec prudence en raison de la volatilité de l'indice dans la région. Dans le contexte actuel, nous attendons une évolution latérale des loyers des bureaux dans les prochains mois.

Bureaux: loyers de l'offre (base 100: 1^{er} trim. 2014)



Bureaux: taux de l'offre



L'immobilier de montagne

L'immobilier de montagne joue un rôle essentiel dans le canton du Valais et se distingue nettement de l'immobilier en plaine. Étroitement lié au tourisme et aux loisirs, il est soumis à des réglementations spécifiques, telles que la Lex Weber, et rencontre des défis supplémentaires. En raison de sa plus forte exposition aux risques naturels, la construction implique aujourd'hui la gestion des impacts du changement climatique.

L'offre de villas et de PPE a diminué de moitié en 5 ans

Le taux de l'offre des villas dans les stations reste supérieur à celui du canton (5,9% contre 4,6% au 3^e trimestre 2024). Cela pourrait s'expliquer par les prix élevés dans ces stations et par une plus grande hétérogénéité des biens disponibles, certains chalets plus anciens ou nécessitant des rénovations importantes ayant plus de peine à trouver preneur.

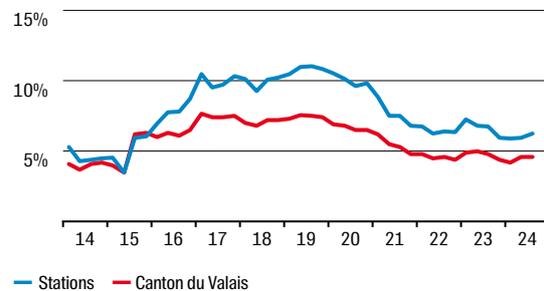
La tendance générale reste toutefois à la raréfaction de l'offre dans les stations. Tant pour les chalets que pour les appartements en PPE, l'offre a chuté en 5 ans. Pour la PPE, la baisse atteint environ 50%, et le taux de l'offre se situe désormais 30% en dessous de la moyenne cantonale. Cette contraction s'explique en partie par la baisse de l'activité de construction. Entre 2017 et 2022, le nombre de permis de construire pour des appartements en PPE dans les stations a plafonné à 80 unités autorisées par an en moyenne (soit 10% du volume cantonal). L'entrée en vigueur de la Lex Weber en 2016, interdisant la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes touristiques, a certainement freiné certains projets: les résidences principales se vendant moins cher que les secondaires, elles présentent une rentabilité moindre pour les promoteurs.

Cependant, depuis 2023, on observe un regain de dynamisme dans la construction d'appartements en PPE en montagne. Cela pourrait s'expliquer par la hausse des prix pour ce type de bien, la baisse des taux d'intérêt en 2024, et la stabilisation des coûts de construction, rendant ces projets plus rentables. L'offre pourrait donc se stabiliser, voire augmenter légèrement dans un avenir proche.

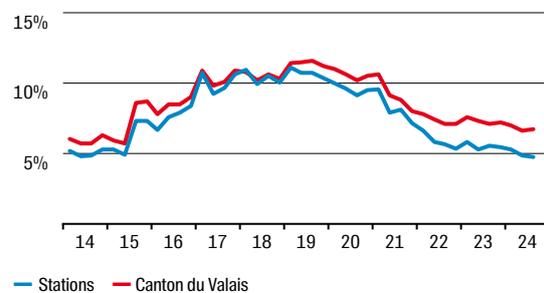
Les prix à la montagne continuent d'augmenter

Pour analyser plus finement l'évolution des prix du logement en propriété dans les stations, Wüest Partner a développé un nouvel indice de prix qui permet de différencier les localités selon leur altitude géographique (à partir de 1000 mètres pour la montagne et en dessous pour la plaine). L'évolution des prix confirme des dynamiques contrastées entre ces deux segments. Sur les trois

Villas: taux de l'offre



PPE: taux de l'offre



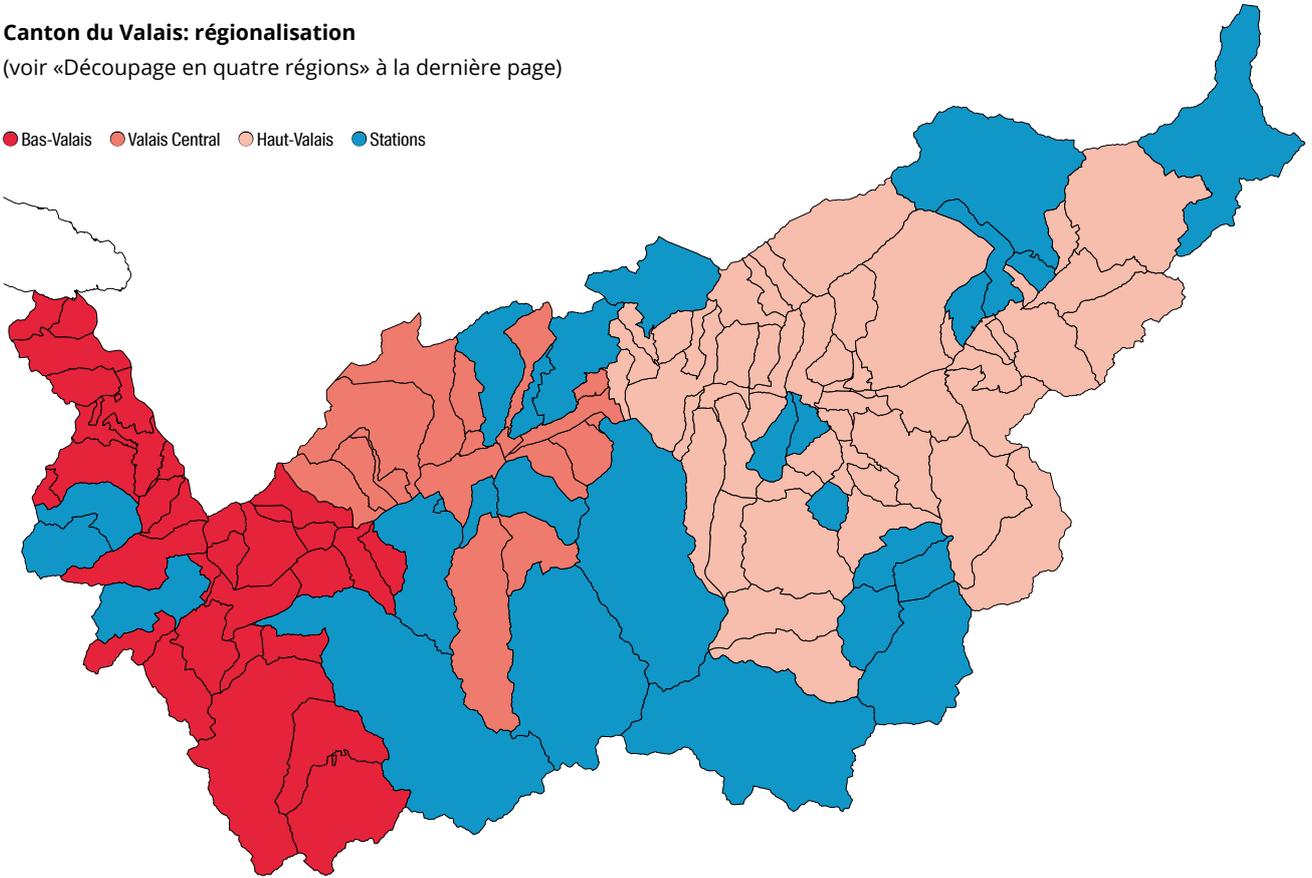
dernières années, les localités de montagne ont vu leurs prix augmenter bien plus fortement que celles en plaine, et bien au-delà de la moyenne cantonale. Ce phénomène s'explique par l'engouement post-COVID pour l'immobilier de montagne, qui a attiré de nombreux acquéreurs.

Au cours de la dernière année, on observe une différenciation plus nette entre l'évolution des prix des villas et des PPE en montagne. Alors que les prix des villas n'ont augmenté que de 2,3%, ceux des PPE continuent de flamber, enregistrant une hausse de 7,5%. Cela s'explique en partie par le coût plus abordable des PPE par rapport aux villas, rendant ce type de bien accessible à un plus grand nombre de ménages. De plus, les nouvelles préférences pour des logements plus durables jouent un rôle: les PPE sont en effet moins énergivores que les villas, ce qui est particulièrement avantageux dans les régions de montagne où les besoins en chauffage sont importants et où les pompes à chaleur sont moins performantes. Cependant, au 3^e trimestre 2024, une dynamique accrue semble se dessiner à nouveau pour les villas, avec un renchérissement trimestriel de 2,4%, alimenté notamment par la baisse des taux hypothécaires. Enfin, ces évolutions de prix très dynamiques montrent que les localités de montagne continuent d'attirer les acquéreurs, et ce, malgré les récentes intempéries qui ont frappé le canton cet été.

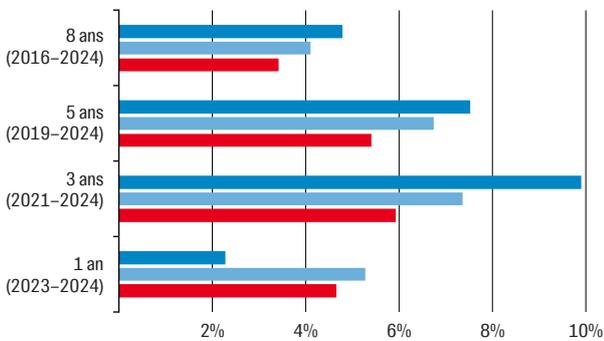
Canton du Valais: régionalisation

(voir «Découpage en quatre régions» à la dernière page)

● Bas-Valais ● Valais Central ● Haut-Valais ● Stations

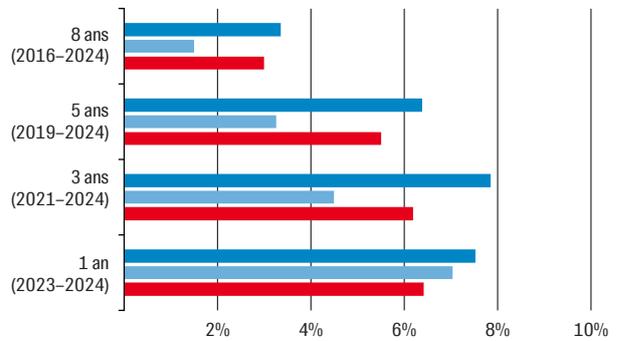


Villas: taux de croissance annuel moyen des prix de transaction (chaque 3^e trimestre)



■ Stations (localités à partir de 1000 m d'altitude)
 ■ Stations (localités jusqu'à 1000 m d'altitude)
 ■ Canton du Valais

PPE: taux de croissance annuel moyen des prix de transaction (chaque 3^e trimestre)



■ Stations (localités à partir de 1000 m d'altitude)
 ■ Stations (localités jusqu'à 1000 m d'altitude)
 ■ Canton du Valais

Méthodologie

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner (état au 3^e trimestre 2024). Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a 5 ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la micro-situation est légèrement supérieure à la moyenne. Pour la villa de référence le terrain est de 500 m², le volume de 920 m³ (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m² (avec un balcon de 30 m², sans garage ni place de parc).

Les indications sur les loyers de l'offre correspondent aux quantiles de 10%, 30%, 50%, 70% et 90%. Le quantile des 50% correspond à la médiane et signifie que la moitié des observations ont une valeur supérieure et l'autre moitié une valeur inférieure. Le quantile des 10% sépare les dix pour cent les plus avantageux du reste de l'offre.

Wüest Partner effectue un recensement périodique du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite ou sur internet figure dans la base de données des prix de l'offre de Wüest Partner.

Le taux de l'offre représente le nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au parc de logements existants. C'est un indicateur trimestriel. Le taux de logements vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS (nombre de logements inoccupés au 30 juin). C'est un indicateur annuel des disponibilités sur le marché. En général, on considère qu'un taux de 1,5% correspond à un marché résidentiel équilibré. Une étude récente de Wüest Partner indique que le taux optimal, qui assurerait une évolution stable des prix en termes réels, s'élève à 1,27% à l'échelle suisse avec de fortes disparités cantonales (Valais: 1,89%).

Sources

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseils Wüest Partner sur mandat de la Banque Cantonale du

Valais (BCVS) et de l'Association des propriétaires CIV. Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et de sources externes: Office fédéral de la statistique (population, activités de construction, recensement des logements et des vacants, emplois en EPT), service d'information du Schweizer Baublatt (demandes de permis), BAK Economics (PIB et chômage valaisans), Secrétariat d'État à l'économie (chômage suisse), Banque Nationale Suisse (taux d'inflation).

Découpage en quatre régions

Afin d'analyser le marché résidentiel valaisan de façon détaillée, le canton du Valais a été découpé en quatre régions géographiques distinctes: le Bas-Valais, le Haut-Valais, le Valais central et les stations touristiques. Parmi ces dernières, on retrouve les communes de Nendaz, Val de Bagnes, Goms, Ayent, Evolène, Loèche-les-Bains, Champéry, Anniviers, Crans-Montana et Zermatt qui sont particulièrement recherchées dans le canton et dont la part des résidences secondaires est supérieure à 50%. Ce découpage a été obtenu à partir des régions MS selon le modèle de mobilité spatiale (OFS, Berne 1994) qui considère les 8 régions MS de Goms, Brig, Visp, Leuk, Sierre, Sion, Martigny et Monthey pour le canton du Valais.

À partir de l'édition 2024, la région des stations touristiques fait l'objet d'une analyse plus approfondie qui permet de distinguer entre la plaine et la montagne au niveau de l'évolution des prix du logement en propriété. Sur la base du répertoire officiel des localités de Swisstopo, un découpage infracommunal a permis de classer les localités en deux groupes selon leur altitude moyenne. Ainsi, les localités de moins de 1000 mètres d'altitude comme Vollèges (883 mètres) dans la commune de Val de Bagnes font partie de la catégorie «plaine» tandis que la localité de Bruson (1820 mètres) entre dans la catégorie «montagne».

En collaboration avec:



Place des Cèdres 8
1951 Sion
0848 765 765
www.bcvs.ch



Secrétariat permanent
Avenue de la gare 52
1920 Martigny
027 722 99 39
www.civ.ch



Rue du Stand 60-62
1204 Genève
022 319 30 00
www.wuestpartner.com