

Indicateur immobilier BCVs-CIV

# Marché immobilier valaisan, tendances et perspectives

NOVEMBRE 2019



Banque Cantonale  
du Valais

# Contenu

3	Editorial
4	Synthèse
5	Evolution des prix des appartements en propriété par étage
6	Niveau des prix des propriétés par étages
7	Evolution des prix des villas
8	Niveau des prix des villas
9	Taux de vacance et loyers
10	La construction, la population et les migrations
11	Informations

# Editorial



**Pascal Perruchoud**  
Président de la Direction  
générale de la BCVs



**Paul-André Roux**  
Président de l'Association  
des propriétaires CIV

La Banque Cantonale du Valais (BCVs) et l'Association des propriétaires du Valais romand CIV publient régulièrement, depuis 2014, un baromètre immobilier permettant de mesurer l'évolution du marché de la villa, de la PPE (propriété par étages) et du locatif, dans les différentes régions du canton. Cette étude est réalisée par le Centre d'information et de formation immobilières CIFI.

Avec cette présente édition, la BCVs et la CIV innove. Leur indicateur s'enrichit de nouvelles données; il intègre désormais une analyse détaillée du taux de vacance et ses répercussions sur les prix et les loyers ainsi que des zooms sur les activités du secteur de la construction et les tendances en matière de croissance démographique et d'immigration. Ces paramètres, actuellement très sensibles, impactent en effet fortement le développement du marché immobilier cantonal.

La Banque Cantonale du Valais attache une grande importance à ce marché. Elle est en particulier très active sur le marché des hypothèques, avec des créances hypothécaires ayant enregistré en 2018 une croissance de 5,1% pour atteindre 9,9 milliards de francs, tout en respectant des critères qualitatifs très élevés.

L'Association des propriétaires CIV, qui fête ses cinquante ans cette année, s'engage depuis un demi-siècle pour promouvoir et défendre la propriété foncière. Une mission plus que jamais nécessaire, alors que le taux de propriétaires s'érode, même en Valais!

Dans un tel contexte, l'indicateur BCVs-CIV propose aux acteurs économiques et politiques ainsi qu'aux professionnels des clés utiles pour préparer l'avenir.

Bonne lecture!

# Synthèse

## Tendance

3T2018 – 3T2019	 Prix	 Loyers	 Taux de vacance
Canton du Valais	→	↘	↘
Bas-Valais	↘	↘	↘
Valais central	↘	↘	↘
Haut-Valais	↗	↗	↘
Communes touristiques <sup>1)</sup>	↘	↘	↘

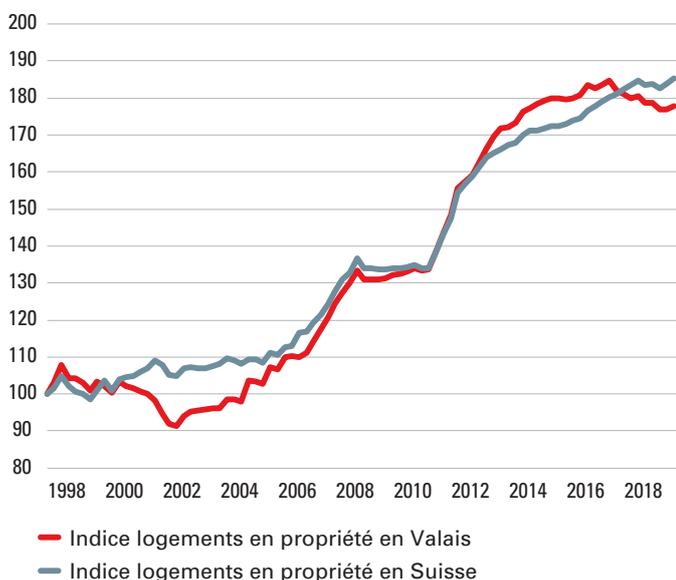
<sup>1)</sup> voir tableau en page 11

## Développement mitigé du marché

Cet automne 2019, le marché immobilier valaisan se caractérise par des tendances opposées. En ce qui concerne l'immobilier résidentiel, au niveau de l'ensemble du canton, la phase de correction en place depuis plusieurs années semble s'être achevée. Les prix des logements demeurent au même niveau que ceux de l'année précédente. Cependant, le bilan annuel du marché de la location, au niveau cantonal, est différent. Les loyers offerts ont diminué au cours de la dernière année. Avec cette correction des loyers, les propriétaires réagissent, avec succès, aux taux de vacance très élevés. Pour la première fois en dix ans, le nombre d'appartements vacants dans le canton est de nouveau en baisse. Globalement, le marché cantonal s'est donc bien développé.

L'analyse des tendances régionales permet d'avoir une vision plus différenciée du marché immobilier valaisan. Cela montre que la stabilité des prix durant l'année, au niveau cantonal, est due à la forte évolution des prix dans le Haut-Valais. Les prix de l'immobilier résidentiel dans le Bas-Valais et le Valais central ont, quant à eux, légèrement baissé. Selon la définition de l'Office fédéral de la statistique, les communes touristiques ont même connu une forte baisse des prix. La situation est similaire pour les loyers offerts dans les différentes régions. Cependant, l'évolution du taux de vacance est similaire dans toutes les régions, elles bénéficient toutes d'une baisse.

## Indice des prix des logements en propriété



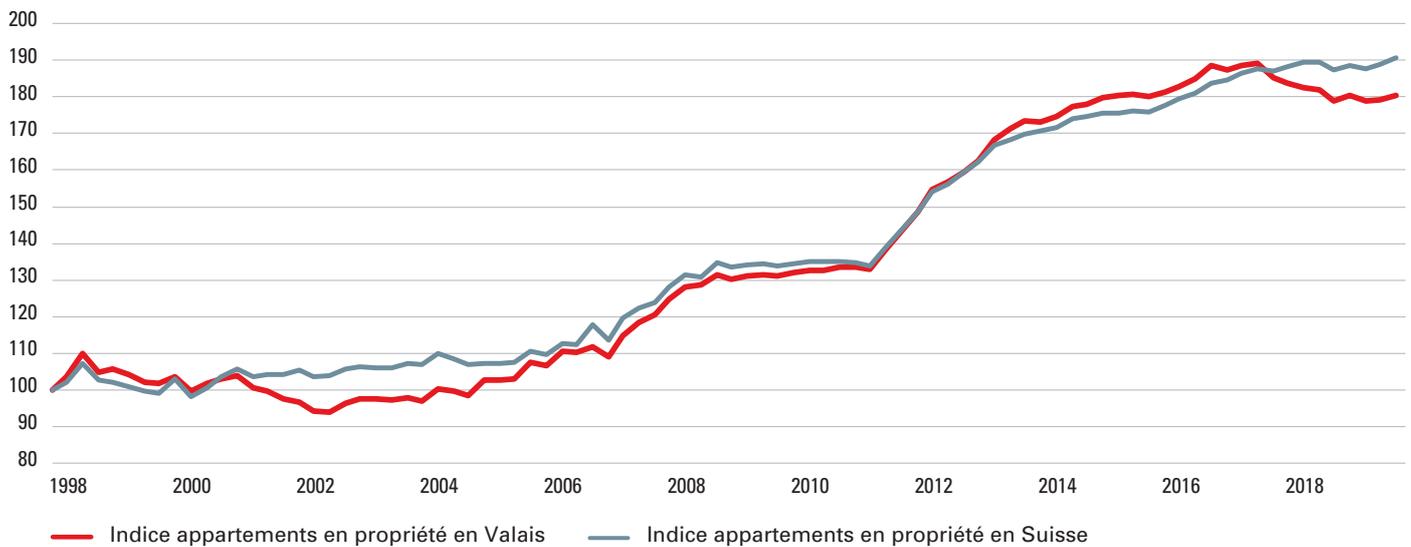
## Tendance à la baisse temporairement arrêtée

Depuis le niveau élevé record de 2017, les prix des logements en propriété en Valais n'ont cessé de baisser. Aujourd'hui et pour la première fois au cours des six derniers mois, des prix à la hausse ont à nouveau été observés. La valeur pour accéder à la propriété dans le canton a augmenté de 0,5%, comme le montre l'analyse sur le marché des transactions. La courbe de croissance est beaucoup plus dynamique du point de vue de la Suisse. En moyenne nationale, le prix des logements en propriété a augmenté de 1,5% au cours des six derniers mois. Sur le long terme, les prix au niveau cantonal et national restent élevés malgré certaines corrections apportées les années précédentes. Sur 20 ans, l'augmentation de la valeur nominale est d'environ 80%.

Plusieurs facteurs jouent un rôle dans l'évolution des prix. D'une part, le financement de l'immobilier résidentiel n'a jamais été aussi bon marché grâce à des taux d'intérêt bas. Cela stimule la demande. D'autre part, les prix plus élevés augmentent les exigences en matière de revenu et de fortune des ménages lors de l'achat d'une maison ou d'un appartement. En Valais, les prix ont donc probablement atteint une limite temporaire ces dernières années. Toutefois, l'évolution économique globalement favorable permet d'envisager une poursuite positive de cette tendance.

# Evolution des prix des appartements en propriété par étage

## Evolution des prix des appartements en propriété par étage



Appartement en propriété par étage – évolution des prix	Valais	Suisse
6 Mois (31.03.2019 – 30.09.2019)	0,9%	1,7%
12 Mois (30.09.2018 – 30.09.2019)	0,9%	1,8%
depuis 1998 (31.12.1997 – 30.09.2019)	80,6%	90,7%

### Léger redressement des prix de l'immobilier

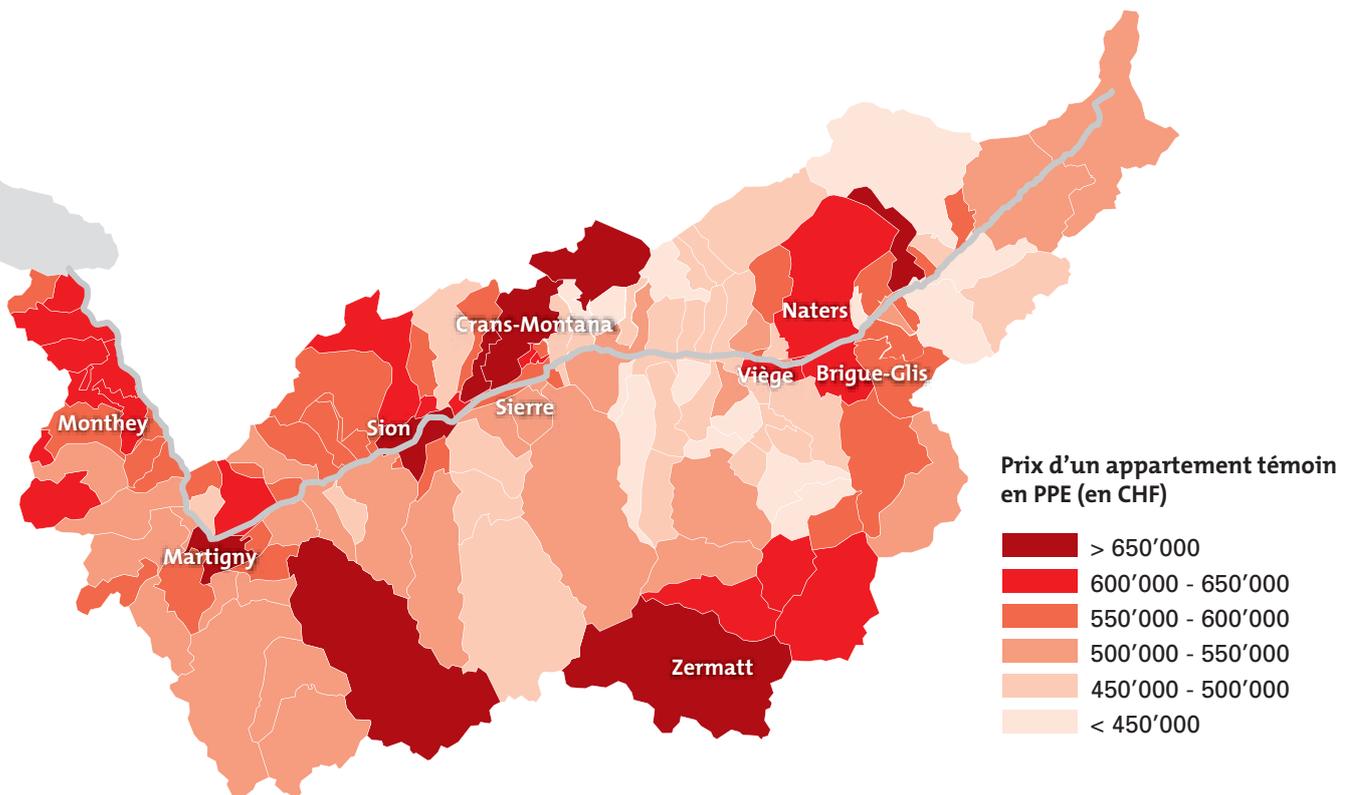
Les prix des appartements en Valais sont de nouveau dans la zone de croissance. Les prix des appartements en PPE dans le canton sont actuellement 0,9% plus élevés qu'il y a six mois. Ceci correspond à la tendance sur l'année, les prix sont également en hausse de 0,9%. Le marché suisse des appartements connaît lui aussi un essor croissant, dépassant même les tendances de prix au niveau cantonal. En moyenne nationale, la PPE est devenue 1,7% plus chère sur les 6 derniers mois et l'évolution est à peu près similaire sur les 12 derniers mois (1,8%).

L'une des raisons de l'augmentation de la demande de la propriété par étage est l'augmentation de l'offre dans des emplacements centraux. La population augmente dans les villes, mais l'espace pour les villas devient de plus en plus rare. Dans les zones densément urbanisées, un appartement est donc souvent la seule option pour un potentiel propriétaire et, en raison de la faible consommation de surfaces, la PPE est également plus intéressante en termes de prix que les villas. Cependant, les prix des logements ont fortement augmenté au cours des 20 dernières années. Depuis 1998, les valeurs en Valais et en Suisse ont presque doublé.

Toutefois, ce segment est confronté à la concurrence du marché du logement locatif. La baisse des loyers rend les appartements locatifs plus attrayants que les propriétés par étages. Le marché locatif joue encore un rôle secondaire dans le canton, avec un taux de propriété le plus élevé de Suisse, de l'ordre de 60%. Ici aussi, le boom immobilier des dernières décennies se reflète. Avec 25% de la population propriétaire d'une PPE, le Valais occupe également la première place dans cette catégorie.

Il est encore trop tôt pour détecter une reprise soutenue des prix des logements. Toutefois, si la population valaisanne continue de croître à un rythme supérieur à la moyenne et que les perspectives économiques positives se confirment, rien ne pourra empêcher une évolution modérée et positive dans cette partie du marché immobilier au cours des prochains trimestres.

# Niveau des prix des propriétés par étages



## Emplacements centraux populaires

Selon l'emplacement, les prix des propriétés par étages peuvent varier considérablement d'une région à l'autre. La carte ci-dessus montre la fourchette de valeurs pour lesquelles un bien immobilier typique<sup>1)</sup> d'une surface habitable nette de 120 m<sup>2</sup> construit en 2014 s'échange. Les résidences secondaires ne sont pas incluses dans l'analyse, car les conditions du marché pour ces propriétés diffèrent grandement de celles des résidences principales. Les prix de CHF 650'000 et plus sont néanmoins atteints dans les destinations touristiques classiques, car le développement économique et démographique local est stimulé par le tourisme - et avec lui la demande pour des résidences principales.

Le niveau des prix est également supérieur à la moyenne dans des centres tels que Sion, Siere, Martigny, Monthey et Brigue-Glis. Ils gagnent des points avec leur offre de places de travail, leurs transports publics et d'autres infrastructures. Comme le montre le tableau, les prix dans les centres ont augmenté au dernier trimestre, à quelques exceptions près. À mesure que l'on s'éloigne des villes, la demande et les prix baissent. Par exemple, un appartement comparable dans des endroits plus éloignés peut être acheté pour CHF 450'000 ou moins.

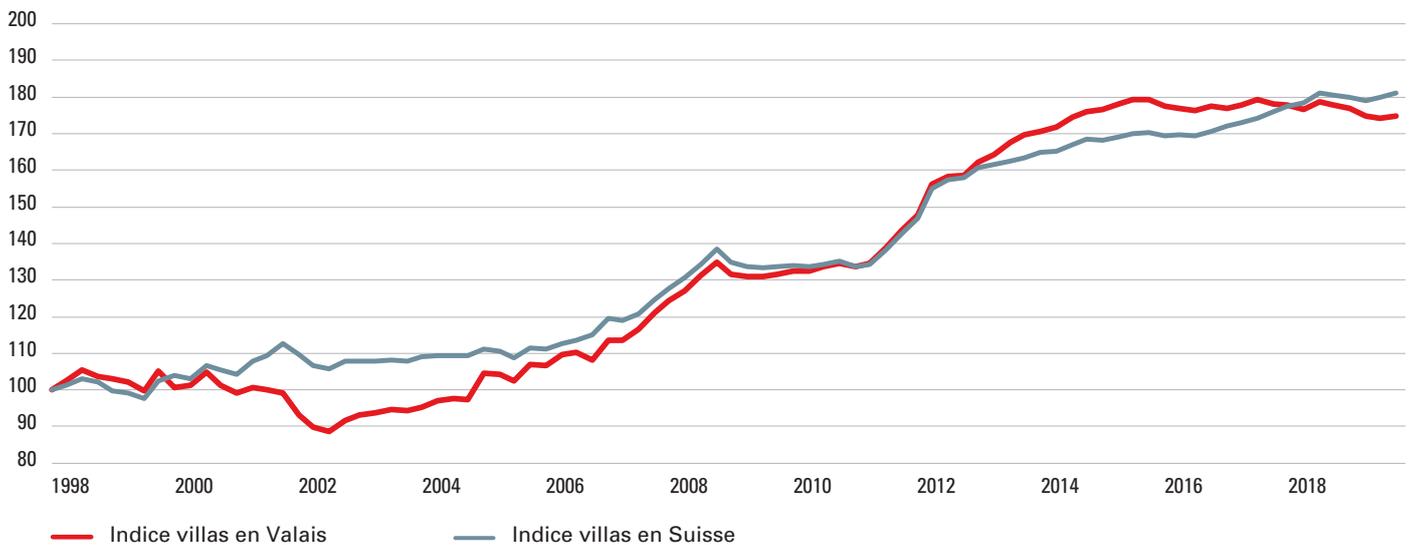
<sup>1)</sup> voir tableau en p. 11

## Prix d'un appartement témoin au T3 2019 (en CHF)

Commune	Prix 3T19	Prix 2T19	Diff.
Brigue-Glis	622'000	615'000	1,1%
Naters	613'000	595'000	3,0%
Bagnes	687'000	678'000	1,3%
Martigny	664'000	664'000	0,0%
Champéry	648'000	663'000	-2,3%
Monthey	649'000	631'000	2,9%
Siere	581'000	595'000	-2,4%
Crans-Montana	674'000	687'000	-1,9%
Sion	665'000	662'000	0,5%
Saas Fee	642'000	629'000	2,1%
Viège	630'000	617'000	2,1%
Zermatt	957'000	923'000	3,7%

# Evolution des prix des villas

## Indice des prix des villas



Villa – évolution des prix	Valais	Suisse
6 Mois (31.03.2019 – 30.09.2019)	0,1%	1,2%
12 Mois (30.09.2018 – 30.09.2019)	-1,7%	0,2%
depuis 1998 (31.12.1997 – 30.09.2019)	74,9%	81,0%

## Le marché des maisons individuelles se stabilise

Le prix des villas au niveau cantonal n'a pratiquement pas varié sur les 6 derniers mois. L'augmentation minime de 0,1 % laisse à penser que la demande restera stable. La tendance annuelle cantonale est négative avec une baisse des prix de -1,7%. En revanche, les perspectives pour l'ensemble de la Suisse sont modérées. En moyenne nationale, les prix sont supérieurs de 1,2% à ceux d'il y a six mois et de 0,2% à ceux de l'année précédente.

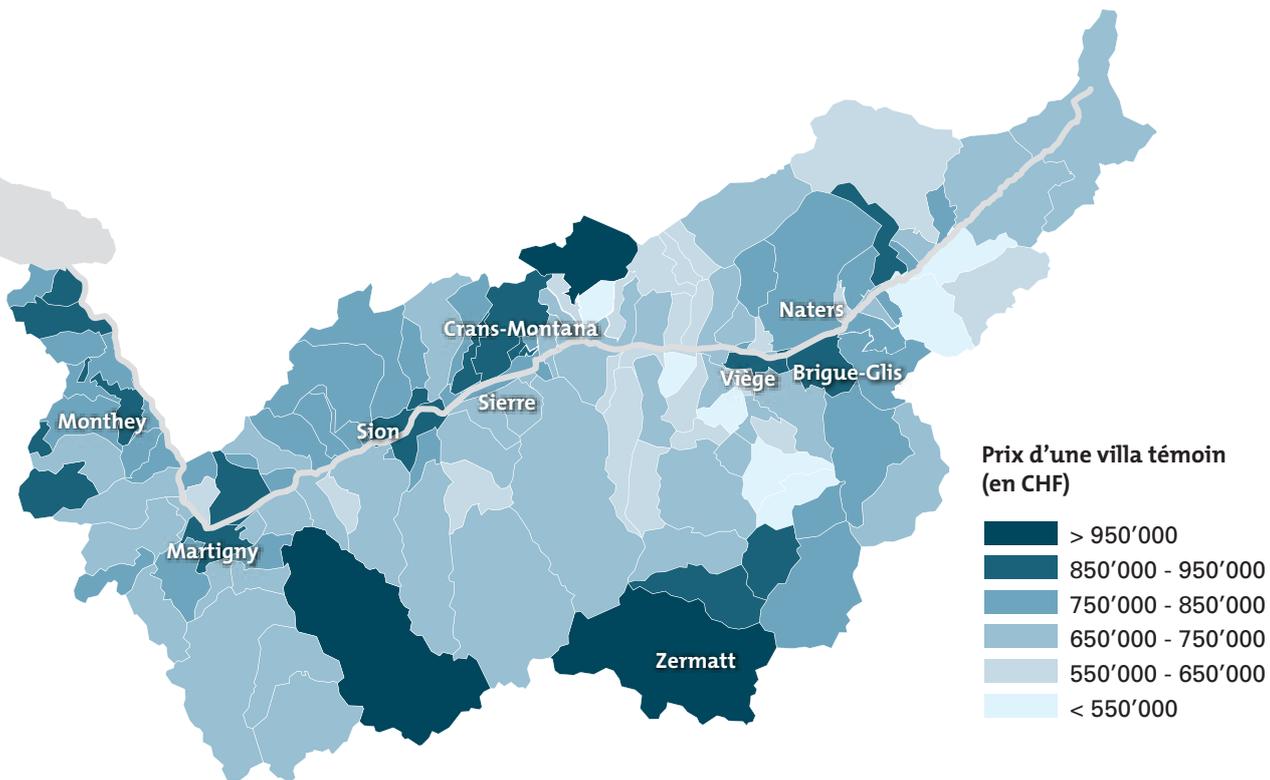
Le rêve d'être propriétaire dans le canton du Valais est-il abandonné? Le désir de posséder sa propre villa est probablement encore très répandu au sein de la population. La faible dynamique du marché est plutôt un effet du niveau déjà très élevé des prix. De

nombreux ménages éprouvent des difficultés à remplir les conditions de financement. Même pour ceux qui disposent d'un revenu correspondant, il est de plus en plus difficile d'épargner les fonds propres nécessaires en raison des faibles taux d'intérêt. Par contre, les objets plus abordables situés dans des endroits plus reculés ne sont pas en mesure de répondre aux exigences élevées imposées par l'emplacement.

Cependant, un autre facteur façonne également le marché des villas. Il existe encore beaucoup de constructions en cours dans le canton. Ces dernières années, le nombre de villas en Valais a augmenté beaucoup plus rapidement que la moyenne nationale. Si, comme dans le cas présent, l'offre augmente et la demande ne suit pas le rythme, cela ralentit les prix. Actuellement les prix montrent un signe que l'offre et la demande se sont stabilisées à un niveau élevé en Valais.

L'évolution récente de l'immigration montre que le Valais est toujours très populaire comme lieu de vie. Il est vrai que le nombre d'immigrants de l'étranger a fortement diminué, mais le nombre de résidents venus d'autres cantons est au plus haut depuis plus de 20 ans. La plupart de ces nouveaux arrivants viennent des cantons de Vaud, Genève et Berne.

# Niveau des prix des villas



## Prix modérés dans le Valais central et le Haut-Valais

Combien coûte une villa typique dans le canton du Valais? La carte des niveaux de prix montre la fourchette des prix de transaction d'un objet témoin<sup>1)</sup> de 160 m<sup>2</sup> habitables avec un terrain de 600 m<sup>2</sup>, ceci dans toutes les communes du canton, à l'exclusion des résidences secondaires et de luxe. Comme dans le cas de la propriété par étage, l'orientation fortement internationale de ces deux segments de marché avec des prix élevés aurait un effet de distorsion sur l'analyse. Mais même dans la catégorie des villas, le dynamisme économique du tourisme a un fort impact sur le marché standard. Ainsi, la villa témoin à Zermatt s'échange pour bien plus d'un million de francs, tandis que les prix à Loèche-les-Bains ou dans la commune de Bagnes, qui intègre la station de sports d'hiver Verbier, ne sont que légèrement en dessous du seuil de CHF 1 million.

En moyenne cantonale, la villa témoin se négocie à environ CHF 750'000. Dans des villes comme Sion ou Martigny, le niveau des prix est nettement plus élevé, autour de CHF 900'000. L'objet est échangé à des prix plus modérés dans les communes moins développées, dont la majorité sont situées dans le Valais central et le Haut-Valais. Dans ces communes, la maison témoin peut être mise sur le marché à des prix inférieurs ou égaux à CHF 550'000.

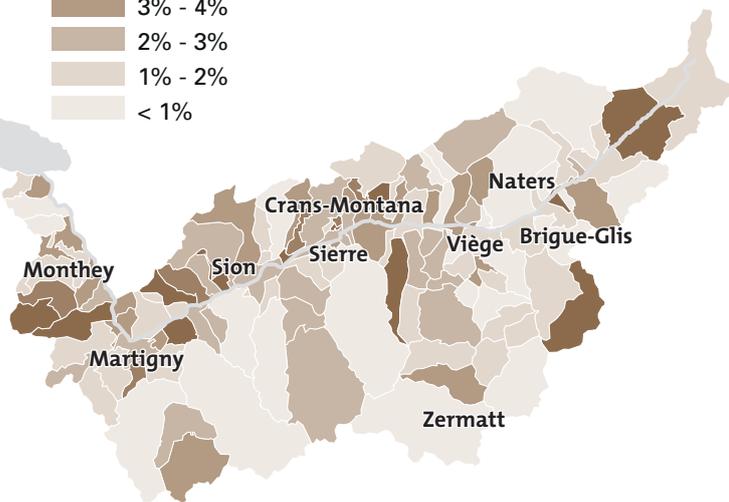
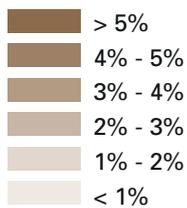
<sup>1)</sup> voir tableau en page 11

## Prix d'une villa témoin au T3 2019 (en CHF)

Commune	Prix 3T19	Prix 2T19	Diff.
Brigue-Glis	864'000	855'000	1,1%
Naters	847'000	823'000	2,9%
Bagnes	951'000	941'000	1,1%
Martigny	915'000	917'000	-0,2%
Champéry	889'000	912'000	-2,5%
Monthey	893'000	870'000	2,6%
Sierre	801'000	821'000	-2,4%
Crans-Montana	902'000	920'000	-2,0%
Sion	886'000	884'000	0,2%
Saas Fee	900'000	884'000	1,8%
Viège	873'000	857'000	1,9%
Zermatt	1'370'000	1'324'000	3,5%

# Taux de vacance et loyers

## Taux de vacance

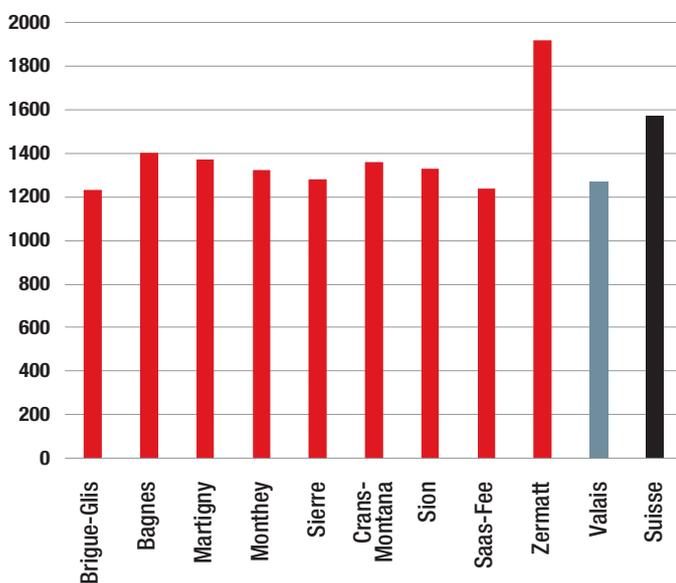


## Moins de logements vacants

Le recensement officiel des logements vacants en Valais apporte de bonnes nouvelles. Pour la première fois en près de dix ans, le taux de vacance des logements au niveau cantonal a de nouveau baissé et se situe actuellement autour de 2,1%. Ce chiffre représente la proportion de logements vacants dans l'ensemble du parc immobilier. Par rapport à la moyenne suisse de 1,7%, le taux d'inoccupation reste toutefois considérable. A la date du recensement en milieu d'année, le canton comptait environ 5400 logements sans résident, contre près de 6000 l'année précédente. Une caractéristique inhabituelle est la forte proportion de logements en propriété. Près d'un tiers des logements inoccupés sont des propriétés par étages ou des villas. Néanmoins, le renversement de tendance, du moins pour l'instant, devrait quelque peu rassurer de nombreux acteurs du marché.

Concernant l'analyse par commune, le taux de logements vacants peut varier considérablement, comme le montre la carte ci-contre. L'augmentation du taux de vacance s'observe surtout dans les centres villes et leurs agglomérations. Ces dernières années, un grand nombre de réserves de terrains à bâtir relativement faciles d'accès à proximité des villes ont été construits avec des appartements à la location et des appartements en propriété par étage, souvent sans demande correspondante.

## Niveau des loyers offerts



## Les locataires sont avantagés

Le taux de vacance n'est pas un fardeau pour tous les acteurs du marché. Toute personne à la recherche d'un appartement à louer en Valais bénéficiera de l'offre excédentaire. Plus cela dure, plus les propriétaires et les gérances seront obligés d'ajuster le loyer à la baisse. De telles corrections ont été observées dans de nombreuses régions du Valais ces dernières années, souvent au détriment des appartements plus anciens dans le parc de logements existants. Lorsque les loyers des appartements neufs se rapprochent de ceux des logements anciens, l'incitation à emménager dans un nouvel appartement augmente fortement.

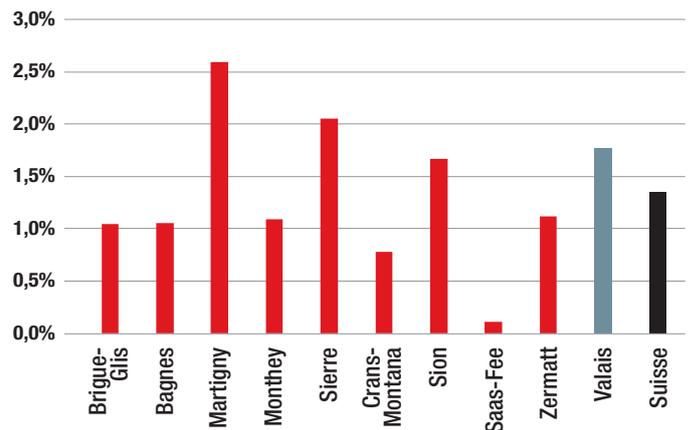
Pour un appartement témoin de 90 m<sup>2</sup> habitables, le loyer mensuel annoncé (net) en moyenne cantonale s'élève à CHF 1270, ce qui est nettement inférieur à la moyenne suisse de CHF 1570. Le prix de location varie selon la commune, allant de CHF 1200 à CHF 1400 dans les centres. Les offres de location présentées ici reflètent les prix de location affichés dans les annonces. Ils décrivent l'évolution du marché et doivent être distingués des baux existants dont les loyers sont soumis au droit du bail.

# La construction, la population et les migrations

## L'activité dans le secteur de la construction continue d'augmenter

Les corrections de prix sur le marché de l'immobilier résidentiel et sur le marché locatif au niveau cantonal s'expliquent notamment par la forte expansion de l'offre. Au cours des cinq dernières années, le nombre de logements valaisans a augmenté de 1,8% par an, ce qui correspond à une augmentation totale de plus de 20'000 logements en propriété par étages, villas et logements loués. Le taux de croissance moyen est donc nettement supérieur à la moyenne suisse déjà élevée de 1,4%. A l'intérieur du canton, on observe d'importantes différences dans l'intensité de l'activité de construction résidentielle en fonction de l'emplacement. De nombreux logements ont notamment été construits dans les centres de Martigny, Sierre et Sion.

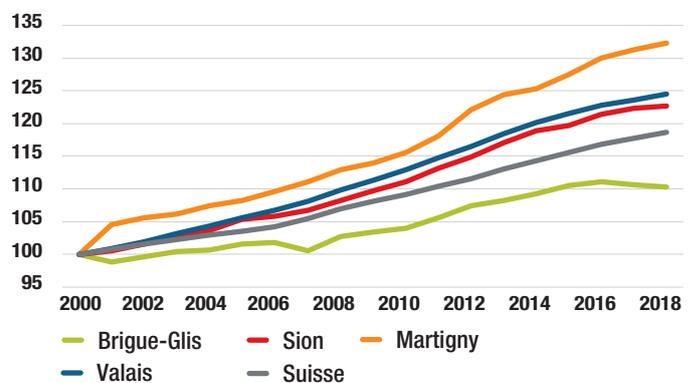
## Activité de construction annuelle moyenne (2013-2018)



## Croissance démographique supérieure à la moyenne

Depuis des années, la population valaisanne croît à un rythme élevé et atteindra bientôt les 350'000 habitants. C'est un signe de l'attractivité ininterrompue du canton en tant que lieu de vie. Le canton compte près de 70'000 habitants supplémentaires depuis 2000, ce qui correspond à une augmentation d'environ 25%. Ce taux est bien supérieur au taux de croissance national de 19%. La croissance démographique varie également fortement d'une commune à l'autre. Alors que la ville principale de Sion a enregistré une augmentation de 23%, celle de Martigny, avec 32%, a de nouveau été nettement supérieure à la moyenne cantonale. Brigue-Glis, en revanche, enregistre une croissance plus modérée d'environ 10%.

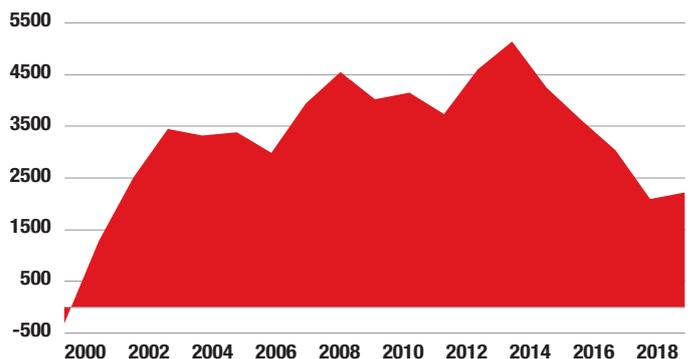
## Évolution démographique (2000-2018)



## Moins d'immigrants étrangers

La croissance rapide de la population valaisanne est principalement due aux migrations. Par solde migratoire, on se réfère à l'immigration nette en provenance de la Suisse et de l'étranger, c'est-à-dire les nouveaux arrivants moins les sortants. L'immigration a fortement augmenté au début des années 2000 et a culminé en 2013 avec plus de 5000 nouveaux arrivants. La grande majorité des immigrants viennent de l'étranger, principalement de la France, de l'Italie et du Portugal. Depuis 2013, l'immigration a fortement diminué et pour atteindre un niveau de seulement 2000 personnes en 2018. Pour la première fois depuis de nombreuses années, le nombre d'immigrés en provenance d'autres cantons suisses a été supérieur à celui des étrangers.

## Solde migratoire national et international (2000-2018)



# Informations

## L'indicateur immobilier BCVs-CIV

Depuis l'automne 2016, la Banque Cantonale du Valais et l'Association des propriétaires CIV, en collaboration avec la société de conseil immobilier CIFI, publie l'indicateur immobilier BCVs-CIV pour le canton du Valais. Les données sous-jacentes sont dérivées exclusivement des transactions de marché réelles effectuées de gré-à-gré. Cela permet de s'assurer que les indices des prix des logements occupés par leur propriétaire (villas et propriétés par étages) reflètent correctement les mouvements du marché. Les indices de prix montrent l'évolution du niveau moyen des prix d'une région géographique et d'un segment de marché et permettent de mesurer les variations de prix sur une certaine période de temps. A des fins de comparaison, l'indice est fixé sur une base de 100. Comparé au calcul des indices de prix et de performance pour d'autres formes d'investissement telles que les actions ou les obligations, le calcul des indices immobiliers est complexe. En effet, chaque bien immobilier est unique en raison de ses caractéristiques et de son emplacement. Cette hétérogénéité nécessite un ajustement statistique des propriétés à l'aide de la méthode dite de l'évaluation hédoniste.

Caractéristique de l'appartement en PPE témoin	
Type d'objet	Dans les étages
Âge	5 ans
Situation	Bonne
Surface habitable nette m <sup>2</sup>	120
Nombre de pièces	4
Nombre de salles de bains	2
Surface du balcon / de la terrasse en m <sup>2</sup>	20
Qualité de construction	Bonne
Place de parking dans un garage souterrain	1

Caractéristique de la villa témoin	
Type d'objet	individuelle
Âge	11 ans
Situation	Bonne
Surface du terrain en m <sup>2</sup>	600
Surface habitable nette en m <sup>2</sup>	160
Nombre de pièces	5.5
Nombre de salles de bains	2
Volume du logement en m <sup>3</sup>	800
Qualité de construction	Bonne
Place de parking dans un garage séparé	1

Communes touristiques	
Selon la définition de l'Office fédéral de la statistique, 2017	
Anniviers	Leytron
Ayent	Nendaz
Bagnes	Riederalp
Crans-Montana	Saas-Fee
Fiesch	Saas-Grund
Grächen	Zermatt
Loèche-les-Bains	



**Banque Cantonale  
du Valais**