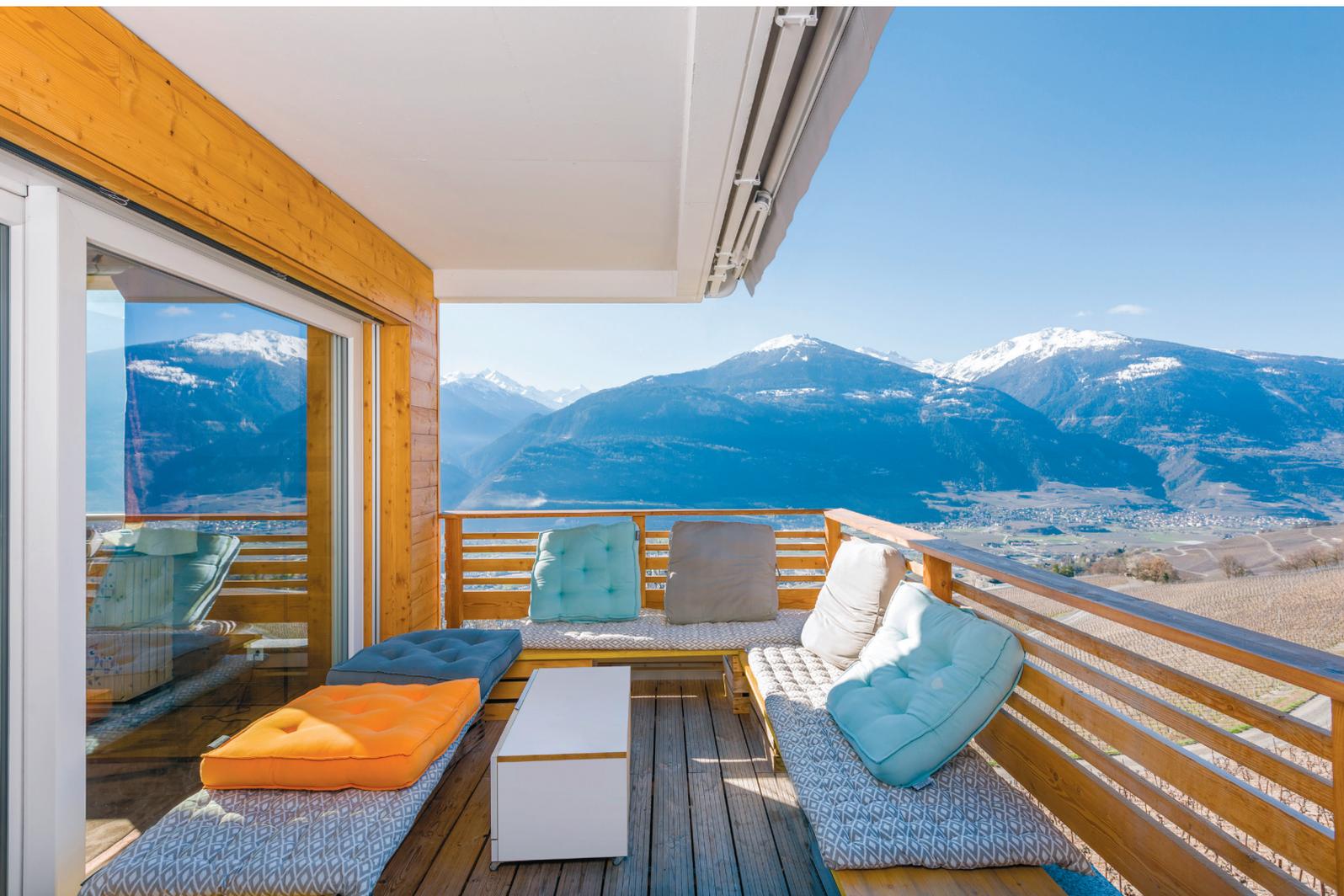


# MARCHÉ IMMOBILIER **VALAISAN**

## Tendances sur le segment résidentiel



**Banque Cantonale  
du Valais**



# Contenu

- 4 Dynamique et tendances du marché résidentiel
- 5 Évolution des prix de l'immobilier résidentiel
- 6 Demande de logement en temps de pandémie
- 7 Disparités entre plaine et montagne
- 8 Analyse des segments recherchés
- 9 Qui vient s'établir en Valais?

## Éditorial



**Oliver Schnyder**



**Paul-André Roux**

La Banque Cantonale du Valais (BCVs) et l'Association des propriétaires CIV s'unissent pour proposer leur indicateur immobilier afin de mesurer l'évolution du marché de la villa, de la PPE (propriété par étages) et du locatif dans les différentes régions du Valais. Cette étude est réalisée avec la collaboration de la société Wüest Partner.

Le marché de l'immobilier est fortement influencé par les restrictions actuelles de la vie sociale et le télétravail. Notre nouvelle étude souligne les effets de la pandémie sur les besoins immobiliers de la population et ses conséquences sur la demande, l'évolution des prix et le taux de vacance. Elle aborde aussi les enjeux de la croissance démographique ou le développement économique comme facteurs d'influence sur le marché.

Durant cette pandémie, de nombreux ménages ont pris le temps de s'interroger sur la qualité de leur logement. Plus d'espace et de confort, éloignement des centres urbains ou encore volonté d'acquérir une résidence secondaire à la montagne, notre canton dispose d'une offre variée et de nombreux atouts pour répondre à ces nouvelles attentes. De son côté, la BCVs est fortement active sur le marché en proposant de nombreuses solutions de financement plébiscitées par ses clients. La progression de la demande pour les logements en propriété à usage propre s'est poursuivie en 2020. Ainsi, à l'actif du bilan, les créances hypothécaires ont enregistré une forte croissance de CHF 635,8 millions (+6.1%) à CHF 10,985 milliards. Et pour accompagner ses clients dans l'amélioration du confort des logements, la BCVs propose un crédit de rénovation avec des conditions très avantageuses.

L'Association des propriétaires CIV a quant à elle pour mission de défendre les intérêts des propriétaires fonciers du Valais romand, de les conseiller et de les soutenir. Ces derniers représentent la majorité des Valaisannes et des Valaisans; ils sont en effet près de 70% à posséder un bien immobilier (maison individuelle, logement en PPE, immeuble locatif ou commercial, résidence secondaire, terrain). Dans ce contexte de crise sanitaire, l'indicateur BCVs-CIV, qui paraît deux fois par an, est un outil particulièrement précieux et nécessaire pour mesurer et anticiper les changements qui se dessinent sur ce marché.

Bonne lecture !

**Oliver Schnyder**

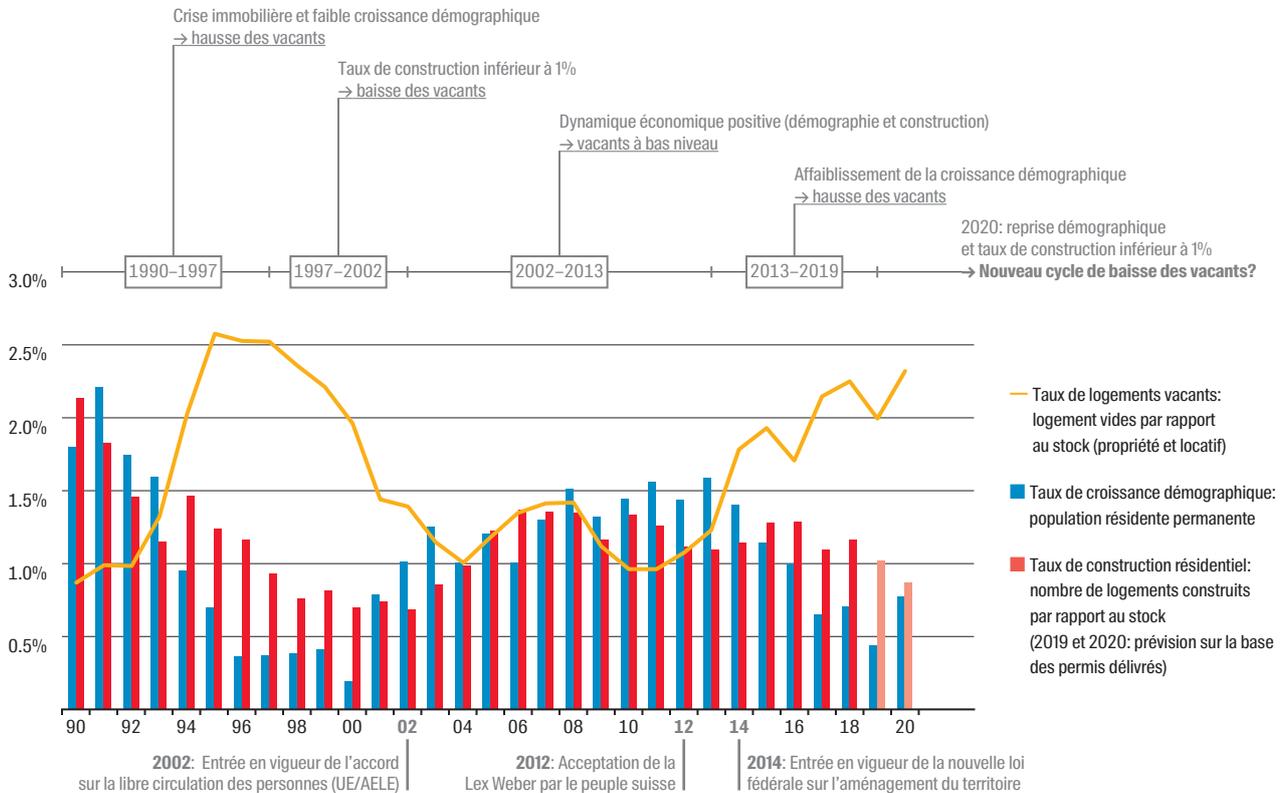
Président de la Direction générale  
Banque Cantonale Valais

**Paul-André Roux**

Président de l'Association  
des propriétaires CIV

# Dynamique et tendances du marché résidentiel

## Les cycles immobiliers en Valais: évolution historique du marché sur 30 ans



### Croissance démographique malgré la pandémie

Suite à une période de très forte croissance démographique qui suivit l'entrée en vigueur de l'accord sur la libre circulation des personnes avec l'Union européenne (UE) en 2002, le taux de croissance de la population valaisanne est en constante perte de vitesse depuis 2013. L'année 2020, largement affectée par la pandémie de coronavirus, montre pourtant un léger rebond démographique avec un taux de +0.8% en Valais, au-dessus de la moyenne suisse.

### Attractivité résidentielle en hausse

La pandémie de Covid-19 a eu pour effet de mettre en valeur les régions de montagne. Notre analyse de la demande observée au travers des abonnements de recherche en ligne le démontre clairement (cf. pages 6 à 8). L'accélération du télétravail, associée à un besoin de se rapprocher des grands espaces naturels, incite une part de la population à se questionner sur son lieu de résidence.

### Marché locatif encore très liquide

Cette nouvelle demande potentielle, qui devra encore être confirmée après la pandémie, pourrait avoir une influence positive sur le marché résidentiel valaisan. En 2020, la liquidité sur le marché résidentiel se maintenait

### Comparaison des principaux indicateurs (état: 2020)

	Valais	Vaud	Berne	Suisse
<b>Évolution démographique (2019-2020)</b>	+0.8%	+1.2%	+0.3%	+0.7%
<b>Tous les logements: taux de vacants</b>	2.4%	1.4%	1.9%	1.7%
<b>PPE: taux de l'offre</b>	12.0%	7.1%	2.1%	5.0%
<b>Villas: taux de l'offre</b>	6.5%	5.9%	1.7%	11.8%
<b>Logements locatifs: taux de l'offre</b>	12.5%	8.1%	7.3%	7.0%

encore à un niveau élevé avec un taux de logements vacants et des taux de l'offre (locatif et PPE) supérieurs à la moyenne suisse et aux voisins vaudois et bernois.

### Vers un nouveau cycle immobilier ?

Un regard historique sur l'évolution des principaux indicateurs du marché immobilier valaisan depuis 1990 permet néanmoins d'entrevoir un retournement de tendance car, bien que les vacants soient au plus haut, la construction de logements affiche un certain ralentissement dans les permis délivrés. Durant l'année 2020, le taux de construction devrait en effet passer en-dessous de 1%. Dans les années 90, c'est précisément aux points d'inflexion démographiques et de la construction que les vacants ont commencé à diminuer.

# Évolution des prix de l'immobilier résidentiel

## Accélération des prix de la propriété en Suisse

Les périodes de confinement partiel vécues en Suisse depuis plus d'un an ont renforcé le souhait de nombreux ménages d'améliorer la qualité de leur logement. Les conditions de financement avantageuses ont également soutenu une demande en forte hausse. L'effet observé sur les prix de la propriété en Suisse est impressionnant avec une croissance de +5.9% des prix PPE sur 1 an, entre les 1<sup>ers</sup> trimestres 2020 et 2021, et une hausse de +5.5% des prix des villas.

## Hausses également - mais plus mesurées - en Valais

La croissance observée sur le marché suisse est également perceptible en Valais où les indices des prix sont repartis à la hausse en 2020. C'est le cas en particulier de la PPE qui affiche une hausse de +4.7% sur 1 an après plusieurs années de stagnation. Sur le marché de la villa, en légère hausse depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la croissance est plus mesurée et atteint +2.1% entre les 1<sup>ers</sup> trimestres 2020 et 2021.

## Forte reprise sur les résidences secondaires

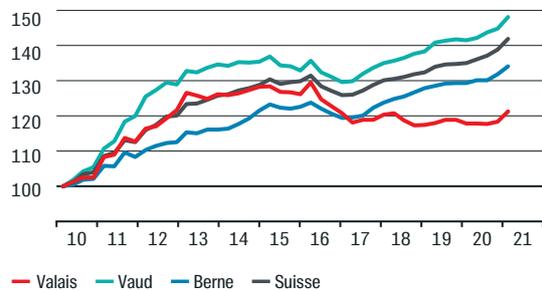
La demande pour des résidences secondaires a connu un engouement particulier durant cette année de pandémie avec un impact significatif sur les prix de transaction. Au niveau suisse, l'indice des villas est reparti à la hausse (+2.7% sur 1 an) et les prix PPE ont connu une forte croissance (+5.0%). En Valais, la situation est comparable avec une hausse des indices de +2.0% sur 1 an pour les villas en résidence secondaire et de +4.4% pour les PPE. Nous le verrons aussi par la suite dans l'analyse détaillée des abonnements de recherche, mais ce regain d'attractivité sur les résidences secondaires démontre déjà que les stations de montagne font partie des «gagnantes» de cette crise.

## Prix au plus bas sur les loyers résidentiels

Sur le marché locatif, la situation n'est pas comparable à la propriété. L'indice suisse des prix de l'offre, basé sur les annonces immobilières, a connu une baisse de -2.4% sur 1 an. En Valais, l'évolution sur 10 ans reste nettement en-dessous de la moyenne suisse mais les prix de l'offre ont eu l'avantage de ne pas baisser en 2020 (+0.0%), ce qui est un signal positif pour l'avenir dans un marché relativement liquide.

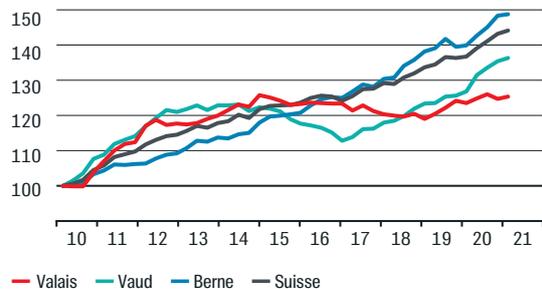
## PPE: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2010)



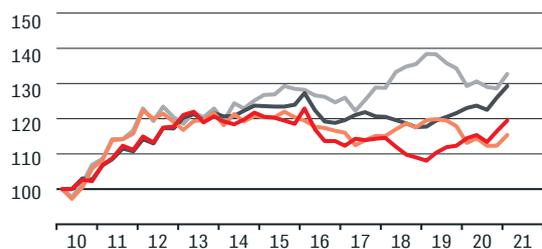
## Villas: indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2010)



## Résidences secondaires: indices des prix de transaction

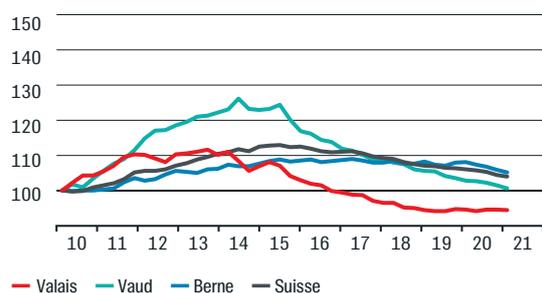
(objet moyen, base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2010)



Valais: Suisse:  
 - PPE - Villas - PPE - Villas

## Logements locatifs: indices des prix de l'offre

(objet moyen, base 100: 1<sup>er</sup> trim. 2010)



# Demande de logement en temps de pandémie

## Hausse des abonnements de recherche en ligne

Comme évoqué plus haut, les ménages suisses ont pris le temps durant le confinement de se questionner sur la qualité de leur logement. Le temps passé chez soi a sans doute poussé certains ménages à chercher un objet mieux adapté à leurs besoins. Le nombre d'abonnements de recherche en ligne a ainsi connu une croissance de +6% en Suisse pendant la pandémie (mars 2020 à février 2021), comparé à la période pré-pandémique (mars 2019 à février 2020).

## Les régions alpines plébiscitées par la demande

Une analyse fine des abonnements de recherche à l'échelle des régions de mobilité spatiale (MS) laisse néanmoins apparaître de fortes disparités entre les régions alpines et les autres régions du pays (cf. carte ci-contre). Les régions de l'arc alpin ont en effet été plébiscitées sur les portails de recherche avec des observations souvent bien au-dessus de la moyenne. La hausse des abonnements de recherche atteint notamment +64% dans la région de Viège et +75% en Haute-Engadine. À l'inverse, on observe une baisse d'intérêt pour de nombreuses régions de plaine au cours de cette période d'analyse avec, par exemple, -1.3% d'abonnement à Zürich ou -17% dans la région d'Yverdon-les-Bains.

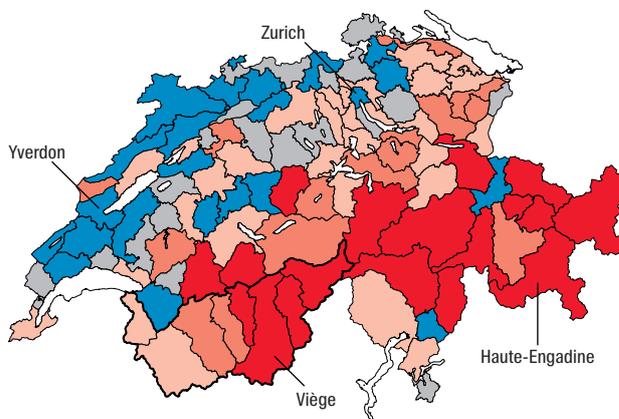
## Les communes touristiques clairement ciblées

D'avantage que les régions alpines dans leur ensemble, ce sont avant tout les « communes touristiques », selon la typologie de l'OFS, qui ont été ciblées dès le mois de mars 2020. La hausse des abonnements atteint +70% dans cette catégorie de communes entre les mois de février 2020 et 2021 alors qu'elle n'est que de +14% dans les « centres urbains ».

## «Tourisme pandémique» ou impact à long terme?

L'évolution structurelle de la demande au cours de cette période si particulière est sans doute liée à plusieurs facteurs. Tout d'abord à une sorte de «tourisme pandémique» qui a poussé de nombreux citoyens à vouloir s'établir provisoirement à l'écart des régions urbaines denses pour se rapprocher des grands espaces naturels. En parallèle à cet effet à court terme qui devrait s'atténuer avec le retour à une vie normale dans les grandes agglomérations, un effet à long terme pourrait se faire sentir grâce au développement du travail à distance.

## Évolution du nombre d'abonnements de recherche par régions MS avant et pendant la pandémie



**En-dessus de la moyenne suisse:**  
 Hausse de  
 ● 6 à 14%  
 ● 14 à 28%  
 ● 28% et plus

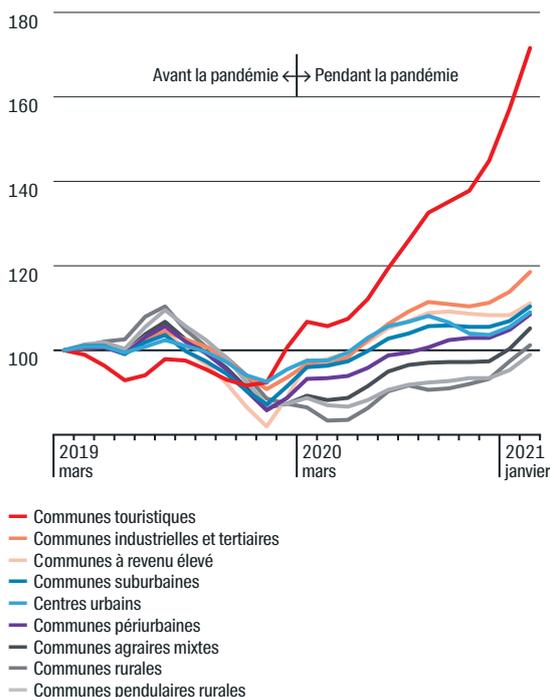
**En-dessous de la moyenne suisse:**  
 ● Hausse jusqu'à 6%  
 ● Baisse

Comparaison de deux périodes de 12 mois:  
 avant la pandémie (03/19–02/20) et pendant la pandémie (3/20–02/21).

Moyenne du canton du Valais: 23%  
 Moyenne suisse: 6%

Région MS: région de mobilité spatiale (OFS)

## Évolution du nombre d'abonnements de recherche par type de commune (base 100 = mars 2019)



— Communes touristiques  
 — Communes industrielles et tertiaires  
 — Communes à revenu élevé  
 — Communes suburbaines  
 — Centres urbains  
 — Communes périurbaines  
 — Communes agraires mixtes  
 — Communes rurales  
 — Communes pendulaires rurales

# Valais: disparités entre plaine et montagne

## Hausse des abonnements de recherche dans le canton

Comme nous avons déjà pu le constater sur la carte des régions MS, le canton du Valais ne fait pas exception dans l'Arc alpin. L'augmentation des abonnements de recherche en ligne atteint +23% en moyenne cantonale, c'est inférieur aux cantons des Grisons (+28%) ou d'Uri (+44%), mais nettement supérieur aux cantons voisins de Vaud (-5%) et de Berne (+4%).

## Des différences marquées entre plaine et montagne

Une analyse des données de la demande à l'échelle des communes valaisannes révèle un constat similaire à celui observé à l'échelle suisse: les hausses les plus fortes se concentrent avant tout dans les communes alpines. Certaines communes des vallées de Viège (Saas-Grund, Randa), et de la Vallée de Conches (Goms, Obergoms) ressortent particulièrement avec des recherches en hausse de plus de 100% en cours de pandémie, suivies par des communes du Val d'Hérens (Evolène, Hérémenche) ou du Val de Bagnes (Orsières, Bourg-Saint-Pierre) avec des hausses comprises entre 50 et 100%.

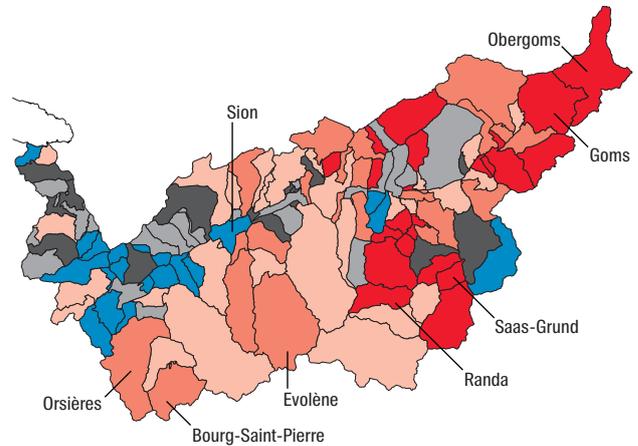
## Haut-Valais et stations: hausse de la demande et des prix

L'évolution du nombre d'abonnements de recherche par région montre très clairement que les stations et le Haut-Valais ont bénéficié d'un effet marqué de la période de pandémie. Cette hausse impressionnante de la demande depuis mars 2020 s'observe déjà sur les prix de transaction des résidences principales. Entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2021, l'indice des prix PPE a augmenté de +6.0% en stations et de +5.2% dans le Haut-Valais, alors que la hausse n'atteint que +1.0% en Valais central mais tout de même +3.5% sur le Bas-Valais. Sur le segment de la villa, l'impact sur les prix est moins important avec une hausse sur 1 an de +4.0% en station et +2.5% dans le Haut-Valais. Les différences avec le Valais central (+0.7%) et le Bas-Valais (+0.5%) restent cependant marquées.

## Mise au vert, télétravail et effet Lonza ?

L'évolution du marché à la hausse dans les stations et dans le Haut-Valais est sans doute liée à la conjonction de plusieurs facteurs. Comme évoqué précédemment, la pandémie a sans doute décidé certains ménages à venir s'installer définitivement à la montagne en raison notamment des nouvelles opportunités offertes par le télétravail et le développement d'espaces de coworking dans certaines stations. Dans le cas du Haut-Valais, la croissance importante du site de Lonza à Viège (1'200 nouveaux postes en 2021) a certainement aussi un impact sur la demande et la hausse de prix.

## Évolution du nombre d'abonnements de recherche par commune en Valais avant et pendant la pandémie



**Hausse:**

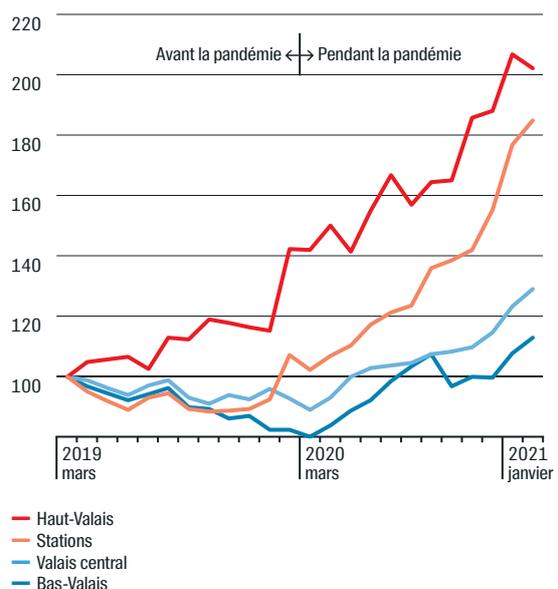
- jusqu'à 10.0%
- 10.0 à 22.5%
- 22.5 à 50.0%
- 50.0 à 100.0%
- 100.0% et plus

● **Baisse**

Comparaison de deux périodes de 12 mois:  
avant la pandémie (03/19–02/20) et pendant la pandémie (3/20–02/21).

Moyenne du canton du Valais: 23%  
Moyenne suisse: 6%

## Évolution du nombre d'abonnements de recherche par région (base 100 = mars 2019)



# Valais: analyse des segments recherchés

## Demande ciblée sur la propriété

L'analyse détaillée des abonnements de recherche confirme que l'intérêt des ménages durant cette pandémie se focalise sur le segment de la propriété (villas et PPE). Les demandes pour ces objets ont très nettement augmenté en Valais à partir du mois de mars 2020, comme le démontre le graphique ci-contre. Le besoin accru en espaces privés de qualité (intérieurs et extérieurs) et la persistance des taux bas ont poussé de nombreux ménages à intensifier leurs recherches. La hausse du chômage et les baisses de revenus engendrées par la crise devraient toutefois limiter les possibilités d'accès à la propriété de certains d'entre eux.

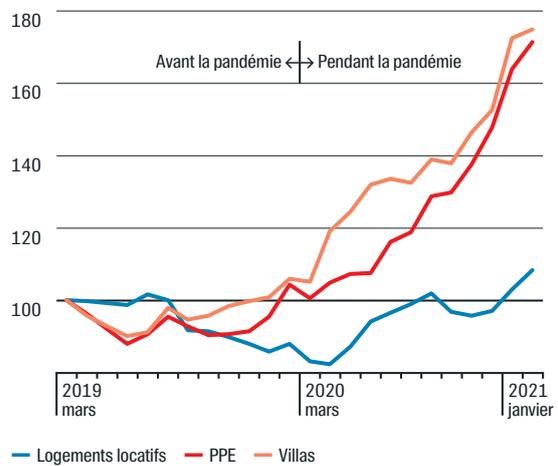
## Recherche de logements plus grands

Autre effet sur la demande depuis le début de la pandémie, les logements ciblés dans les abonnements de recherche sont en moyenne plus grands. L'augmentation du nombre de recherches pour les logements en propriété, les villas en particulier, induit forcément une hausse sur des logements avec davantage de pièces (5 à 8 pièces). Mais même sur le segment locatif, de nombreux ménages ont souhaité agrandir leur espace de vie afin de pouvoir aménager une ou deux pièces supplémentaires pour des besoins privés (sport, détente) ou professionnels (télétravail, formation). Les notions d'espace et de qualité résidentiels (luminosité, accès extérieur, séparation jour/nuit etc.) ont connu un regain d'intérêt durant ces périodes de fermeture.

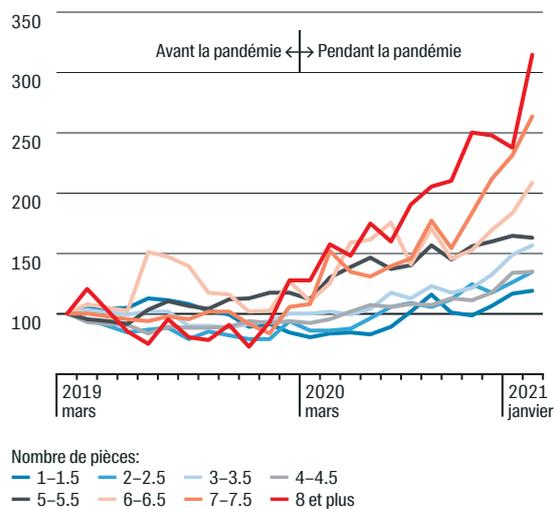
## Hausse du locatif dans le Haut-Valais

L'analyse par segment sur les régions valaisannes montre que la demande pour la propriété augmente partout, avec des hausses les plus importantes en station (PPE et villa). Ce qui confirme encore le regain d'attractivité pour l'investissement en montagne. Les vacances forcées au pays ont en effet peut-être convaincu les Valaisans et les Suisses de la qualité résidentielle présente dans nos régions de montagne. Sur le segment locatif, il est intéressant de constater une hausse significative des abonnements de recherche sur le Haut-Valais (+53% entre les 2 périodes d'analyse). C'est en effet la seule région qui se démarque sur ce segment, l'«effet Lonza» évoqué plus haut, conjugué au développement du télétravail, permet certainement d'expliquer cette attractivité nouvelle du Haut-Valais. À l'inverse, le Bas-Valais et le Valais central, qui affichent déjà une liquidité plus importante sur le segment locatif, ont connu une diminution de la demande.

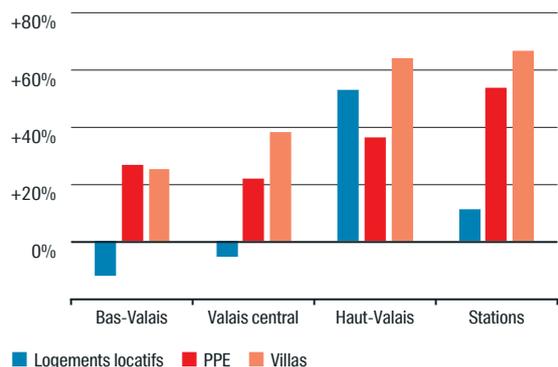
## Évolution du nombre d'abonnements de recherche par type de logement (base 100 = mars 2019)



## Évolution du nombre d'abonnements de recherche par taille du logement (base 100 = mars 2019)



## Évolution de la demande pendant la pandémie (3/20-02/21) par rapport à la période avant pandémie (03/19-02/20)



## Qui vient s'établir en Valais?

Comme évoqué dans la partie introductive sur les dynamiques et tendances du marché résidentiel valaisan, le taux de croissance démographique est en légère hausse en 2020 dans le canton. Cette hausse est certainement liée à l'évolution positive de la demande observée sur les abonnements de recherche en ligne. Les données détaillées concernant ces nouveaux habitants ne sont pas encore connues, mais une analyse de l'évolution récente des arrivées en Valais permet néanmoins de se faire une idée sur la provenance et l'origine de ces nouveaux résidents.

### Moins d'arrivées internationales

Au cours des 3 dernières années d'analyse (2017 à 2019), les nouveaux résidents provenant de l'extérieur du canton sont stables à environ 11'600 individus, ce qui représente toutefois une baisse de -7% comparé au pic atteint en 2015 (12'500 arrivées). Cette baisse s'explique essentiellement par la diminution des nouveaux résidents en provenance d'autres pays (6'250 en 2019 contre 8'560 en 2013), car les nouveaux résidents en provenance d'autres cantons n'ont cessé d'augmenter au cours des 20 dernières années (5'400 en 2019 contre 3'600 en 2001).

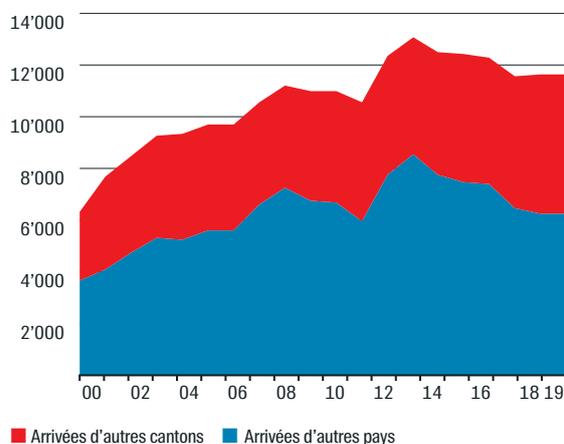
### Jeunes internationaux et retraités suisses

L'analyse des classes d'âge nous montre que la catégorie des 20 à 39 ans tend à s'établir dans le canton. Les déménagements ont d'ailleurs souvent lieu durant cette période de vie (départ du foyer familial, formation, travail à l'étranger, emménagement et fondation d'une famille). Cette période est aussi nettement privilégiée par les arrivants de l'étranger, alors que les arrivées en provenance d'autres cantons restent relativement importantes par la suite et dépassent même en absolu les arrivées internationales, en particulier pour la catégorie des 60 à 69 ans, qui correspond à l'âge du départ à la retraite. Les résidents d'autres cantons sont donc attirés par les atouts qu'offrent le Valais (nature, ensoleillement, fiscalité et convivialité). On peut aussi imaginer que certains Valaisans reviennent au pays après une carrière professionnelle en dehors du canton.

### Romands en hausse et chute de l'immigration portugaise

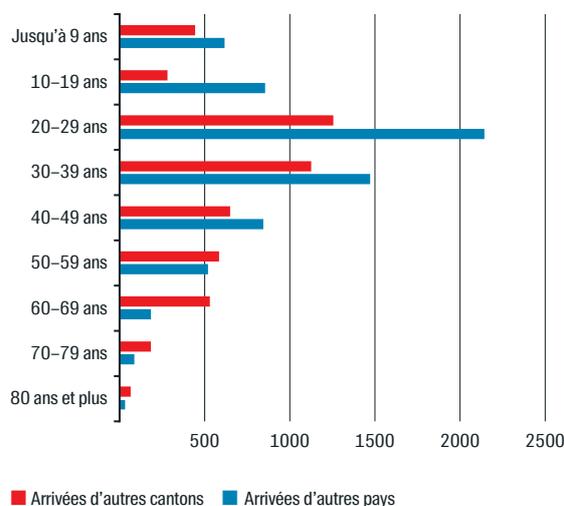
Les arrivées en provenance des autres cantons romands sont en hausse, en particulier les Vaudois qui sont toujours plus nombreux à venir s'établir en Valais et qui représentent près de la moitié des nouveaux résidents d'autres cantons. Enfin, notons que la baisse des arrivées internationales en Valais est fortement liée à la chute de l'immigration portugaise qui est passée de 1'240 arrivées en 2012 à 417 en 2019.

### Évolution du nombre de nouveaux résidents provenant de l'extérieur du canton du Valais



### Classe d'âge des personnes arrivées en Valais

(moyenne annuelle 2015–2019)



### Principaux cantons et pays de provenance des nouveaux résidents (moyenne annuelle 2015–2019)

Canton	Arrivées	Tendance	Pays	Arrivées	Tendance
Vaud	2554	↗	France	1055	→
Genève	536	↗	Portugal	525	↘
Berne	435	↘	Italie	444	→
Fribourg	405	↗	Allemagne	255	↘
Zurich	211	→	Chine	250	↘
Neuchâtel	196	↘	Espagne	156	↘
Lucerne	139	↘	UK	154	→

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 externes.

### Méthodologie et sources de données

Les indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner (état au 1<sup>er</sup> trimestre 2021). Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a cinq ans dont la qualité pour le standard d'aménagement et la microsituation est légèrement supérieure à la moyenne. Pour la villa de référence, le terrain est de 500 m<sup>2</sup> et le volume de 920 m<sup>3</sup> (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m<sup>2</sup> (avec une terrasse ou un balcon de 30 m<sup>2</sup>, sans garage ni place de parc).

Wüest Partner effectue un recensement mensuel du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite et sur Internet figure dans sa base de données des prix de l'offre. Le taux de l'offre représente le nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au stock de logements existants. Le taux des vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS.

Les abonnements de recherche en ligne proviennent de divers portails Internet (par ex. Homegate, ImmoScout, Comparis) et sont compilés par la société Realmatch 360. Wüest Partner met les données à disposition de ses clients à travers sa plateforme GeoInfo®. Il s'agit des données originales des portails Internet. Wüest Partner ne réalise aucune correction quant au nombre de pièces ou à la surface. Ces données qui peuvent être dans un lieu spécifique ou dans un périmètre plus large sont disponibles par segments: logements locatifs, appartements en PPE et maisons individuelles.

Autres sources: Office fédéral de la statistique OFS (statistique de la population provisoire de 2020, statistique de la construction et des logements, statistique des bâtiments et des logements, recensement des logements vacants). Service d'information du Schweizer Baublatt (permis de construire).



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

En collaboration avec:



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