



Édition automne 2025

MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN

Situation, perspectives
et enjeux climatiques



BCVS



**ASSOCIATION
DES PROPRIÉTAIRES**
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS



Place des Cèdres 8
1951 Sion
0848 765 765
www.bcv.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

Éditorial



Oliver Schnyder

Président de la Direction
générale de la Banque
Cantonale du Valais



Benjamin Roduit

Président de l'Association
des propriétaires CIV

Le marché immobilier valaisan continue de témoigner d'une remarquable solidité, dans un contexte économique pourtant plus nuancé. Si la croissance de l'emploi et de la population marque le pas, les taux d'intérêt historiquement bas maintiennent le canton parmi les régions les plus attractives pour l'acquisition d'un bien immobilier. Cet indicateur immobilier, élaboré conjointement par la Banque Cantonale du Valais (BCVS) et la Chambre Immobilière Valaisanne (CIV), dresse un état précis de cette dynamique. En collaboration avec la société Wüest Partner, il met en lumière les forces et les vulnérabilités d'un marché qui reste au cœur du développement économique cantonal.

L'édition 2025 reflète un double mouvement. D'un côté, la demande pour le logement en propriété reste soutenue, portée par des conditions de financement favorables et un marché locatif sous tension : les prix des villas ont progressé de 5,7 % et ceux des appartements en PPE de 5,5 %. De l'autre, la construction, bien qu'en reprise, peine encore à suivre le rythme de la demande. Les loyers poursuivent leur hausse, tandis que la pénurie de logements disponibles s'installe. L'activité économique, quant à elle, conserve sa résilience, avec un PIB valaisan attendu à +1,2 % en 2025. Mais cette stabilité apparente masque de nouvelles préoccupations : la montée des risques climatiques, illustrée par les catastrophes naturelles de ces deux dernières années, ou encore l'incertitude entourant la suppression de l'impôt sur la valeur locative, qui pourrait modifier en profondeur les comportements d'investissement et de rénovation.

Crédits hypothécaires ou crédits de rénovation : lorsqu'il s'agit de financer votre bien immobilier, la BCVS est le partenaire de vos projets. Elle propose des solutions personnalisées, innovantes à sa clientèle et des produits avantageux dans le cadre notamment de la transition énergétique. La Banque est très active sur ce marché immobilier valaisan, dont elle est un acteur central. D'année en année, la progression de la demande des logements en propriété à usage propre se confirme. Au 1^{er} semestre 2025, à l'actif du bilan de la BCVS, les créances hypothécaires atteignent 13,7 milliards de francs (+3,3 %).

De son côté, la CIV poursuit son engagement pour la défense et la valorisation des propriétaires fonciers du canton. Elle les informe, les conseille et porte leur voix dans les débats majeurs qui les concernent, qu'il s'agisse de fiscalité, d'énergie ou de risques naturels. Dans un canton où près de 70 % des habitants sont propriétaires, la CIV reste un partenaire incontournable, garant d'une propriété ancrée dans la durée, consciente de ses responsabilités et attachée à son territoire.

Contexte économique

L'emploi et la population marquent le pas

Entre 2021 et 2023, le nombre d'emplois a progressé de 5,5 % en Valais, contre 4,2 % en moyenne nationale, tandis que le taux de chômage a reculé de 3,2 % à 2,3 %. Depuis, la situation s'est toutefois inversée : le chômage est remonté à 2,7 % en 2024, et devrait atteindre 2,9 % en 2025. Les perspectives d'emploi pour 2025 et 2026 demeurent prudentes : le franc fort et les mesures protectionnistes américaines freinent le secteur industriel. À cela s'ajoute l'impact potentiel de l'intelligence artificielle, qui pourrait limiter les embauches dans certains secteurs. Pour 2026, la croissance de l'emploi n'est attendue qu'à +0,4 % au niveau national.

L'essoufflement du marché du travail se traduit par un ralentissement démographique. Après une hausse de 3,9 % de la population valaisanne entre 2022 et 2024, contre +2,7 % en Suisse, la croissance s'est déjà tassée à +1,4 % entre mi-2024 et mi-2025. Pour 2026, les prévisions tablent sur +0,6 % à l'échelle nationale. Ce ralentissement résulte d'une baisse de l'immigration, conséquence directe du moindre dynamisme de l'emploi, ainsi que d'un taux de natalité faible.

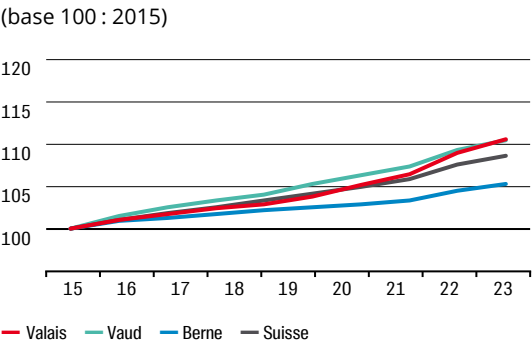
L'activité économique se maintient

L'activité économique reste résiliente, malgré un environnement moins porteur. Le PIB réel devrait croître de +1,3 % en Suisse en 2025 et de +1,2 % en Valais, des rythmes inférieurs à la moyenne décennale, mais toujours positifs. Pour 2026, la croissance suisse est attendue à +1,1 %, soutenue par une reprise progressive en zone euro, une activité de construction et de rénovation plus vive et des conditions de financement favorables.

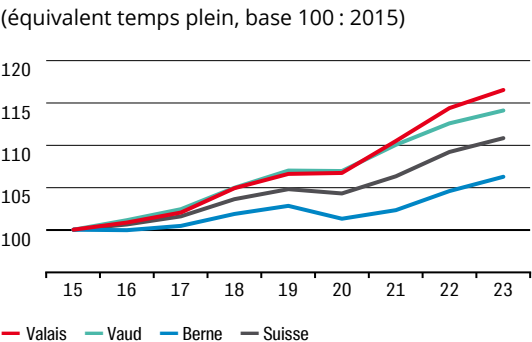
Les taux faibles stimulent les marchés immobiliers

L'inflation reste très faible, à 0,2 % en 2025, proche de la limite inférieure de la BNS (Banque nationale suisse). Ce contexte, combiné au risque de ralentissement économique, a conduit la BNS à ramener son taux directeur à 0 % en juin 2025. Les taux hypothécaires, surtout ceux des hypothèques SARON, ont encore baissé, tout comme les rendements des obligations d'État, proches de 0,2 % en octobre 2025. Ces conditions stimulent l'investissement immobilier : la construction et la rénovation gagnent en dynamisme, tandis que les investisseurs, confrontés à peu d'alternatives rentables, maintiennent leur propension élevée à payer.

Évolution démographique



Évolution de l'emploi



Économie valaisanne : indicateurs clés en un coup d'œil

(état : novembre 2025)

	Prévisions actuelles (2025)	Moyenne à long terme (2015–2024)
PIB (croissance annuelle réelle)	1,2 %	2,1 %
Taux d'inflation (Suisse)	0,2 %	0,6 %
Taux de chômage	2,9 %	3,1 %
Ménages (taux de croissance annuelle)	0,9 %	1,9 %
Taux de construction (neuf, résidentiel)	0,9 %	1,0 %

Marché immobilier valaisan : perspectives

Logement en propriété : un léger essoufflement, mais une demande toujours soutenue

Le contexte demeure très favorable au logement en propriété en Valais. La baisse des taux d'intérêt hypothécaires, qui fait suite à l'assouplissement monétaire de la BNS, soutient l'accession à la propriété. Les taux des hypothèques SARON se sont encore allégés de 50 points de base en 2025, et les taux à long terme restent stables à un niveau bas. Parallèlement, le marché locatif saturé rend la propriété de plus en plus attractive. Cette tendance s'observe dans toute la Suisse, mais le Valais, avec des prix encore relativement abordables et un cadre de vie privilégié, en profite particulièrement. En 2025, dans le canton, les prix des maisons individuelles ont ainsi progressé de 5,7 % et ceux des appartements en PPE de 5,5 %.

Le contexte de taux bas et de forte demande devrait se maintenir en 2026. Toutefois, certains signes de ralentissement apparaissent : la croissance démographique devrait ralentir et la construction tend à se redynamiser, ce qui pourrait progressivement détendre le marché. La demande devrait toutefois rester excédentaire, favorisant une nouvelle hausse des prix, mais plus modérée : +3,2 % pour les maisons individuelles et +4,0 % pour les PPE valaisannes en 2026.

Logement locatif :

une pénurie persistante malgré une activité accrue

Les appartements en location restent très recherchés. Le faible niveau de construction des dernières années, conjugué à une forte croissance démographique, ont généré une pénurie durable. Certes, la construction s'est légèrement intensifiée depuis 2023, et le ralentissement démographique attendu devrait modérer la demande, mais ces évolutions ne suffiront pas à combler le déséquilibre. Ainsi, les loyers de l'offre devraient continuer de croître en 2026, mais de manière plus contenue, avec une hausse attendue de 1,2 % dans le canton du Valais.

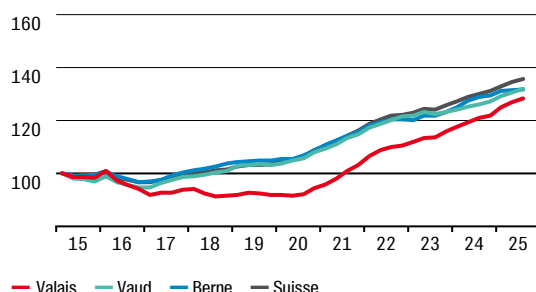
Bureaux :

marché plus exigeant, tendance légèrement baissière

Le segment des bureaux évolue dans un environnement plus exigeant. La croissance de l'emploi ralentit et la demande peine à compenser les changements structurels liés au télétravail et au « desk sharing ». Si la construction modérée limite les risques de suroffre, la demande demeure prudente. En conséquence, les loyers de l'offre devraient afficher en 2026 une légère tendance à la baisse.

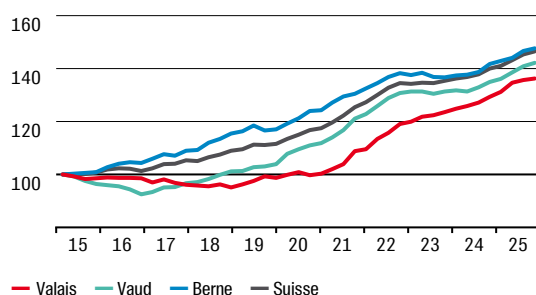
PPE : indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100 : 1^{er} trim. 2015)



Villas : indices des prix de transaction

(objet moyen, base 100 : 1^{er} trim. 2015)



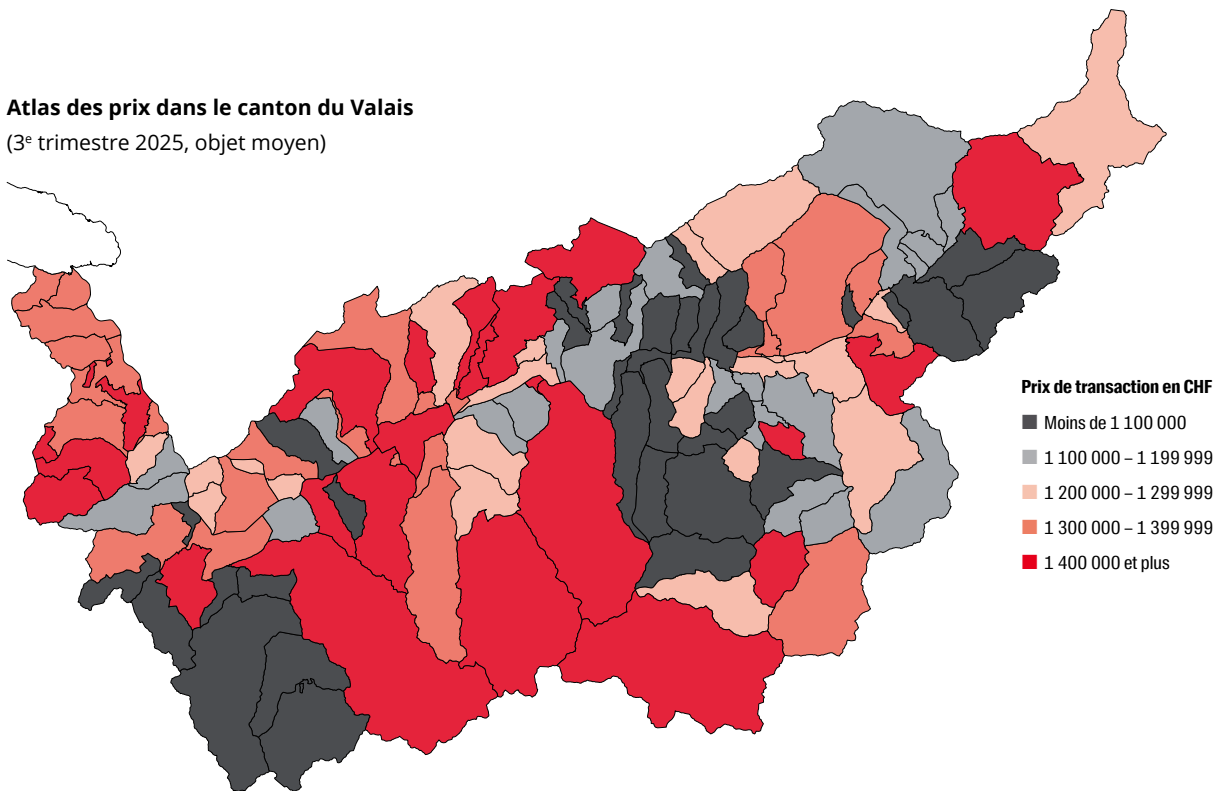
Tendances sur le marché immobilier du Valais pour 2026

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

Le marché de la villa

Atlas des prix dans le canton du Valais

(3^e trimestre 2025, objet moyen)



Le marché des maisons individuelles en Valais a poursuivi sa dynamique positive en 2025, avec une hausse des prix de +5,7 % sur un an, largement supérieure à la moyenne nationale (+4,4 %). Cette tendance se retrouve dans les quatre régions du canton, mais ce sont surtout le Valais central (+7,2 %) et le Haut-Valais (+7,4 %) qui tirent la croissance. Ces deux régions enregistrent une dynamique de rattrapage par rapport aux stations, bien plus onéreuses. La demande s'oriente donc davantage vers les zones plus abordables.

Construction neuve modérée, davantage de rénovations

La construction de maisons individuelles reprend doucement mais reste globalement modérée. Environ 850 demandes de permis ont été déposées au cours des douze derniers mois, soit +7 % sur un an et +16 % par rapport au creux atteint fin 2023, tandis qu'au niveau national, les demandes de permis ont encore reculé de 8 % sur cette période. Cette reprise ne doit toutefois pas être surestimée : le niveau reste 5 % inférieur à la moyenne des dix dernières années.

Le faible nombre de nouvelles villas construites est également à l'origine du manque d'offre : le taux de l'offre des villas atteignait 4,8 % au 3^e trimestre 2025, une légère hausse sur un an, mais toujours inférieur d'un point à la moyenne décennale. Dans toutes les régions valaisannes,

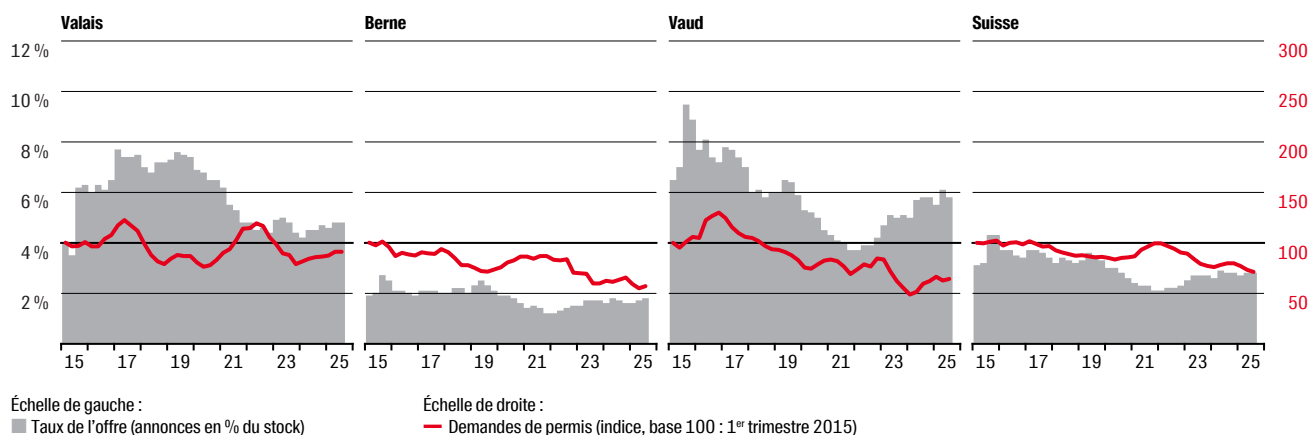
l'offre demeure faible en comparaison historique, signe d'une liquidité de marché limitée. Elle est particulièrement restreinte dans le Haut-Valais, où cette rareté alimente directement la forte progression des prix.

Parallèlement, les rénovations progressent nettement : 801 permis ont été déposés en un an pour transformer ou rénover des villas, soit +16 % par rapport à la moyenne décennale. Ces investissements répondent autant à des objectifs d'économie d'énergie qu'à une valorisation patrimoniale, et sont favorisés par des coûts de financement bas.

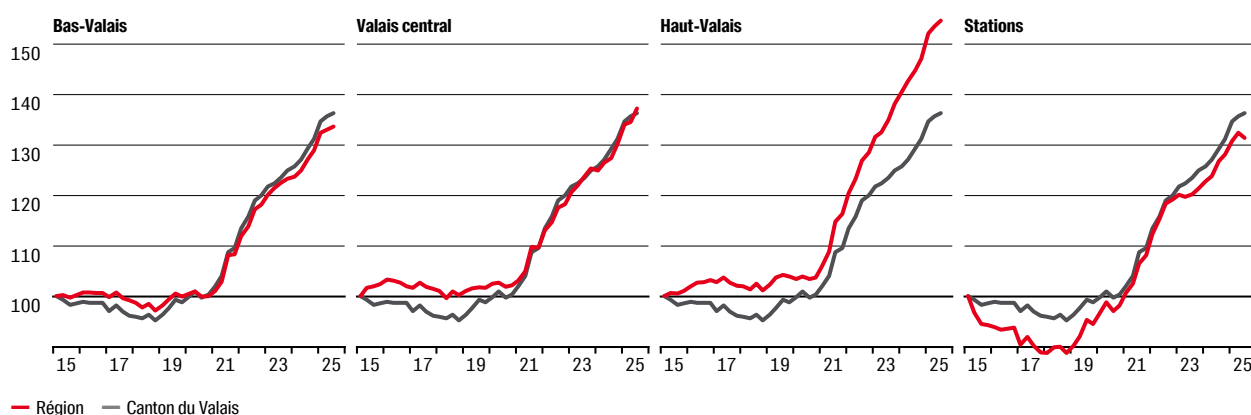
Suppression de la valeur locative

Le vote en faveur de la suppression de la valeur locative devrait amplifier l'essor des rénovations dans les deux prochaines années. Beaucoup de propriétaires chercheront à anticiper leurs travaux durant la période de transition, afin de pouvoir encore bénéficier des déductions fiscales. À terme, la suppression de la valeur locative devrait offrir un avantage fiscal à de nombreux ménages propriétaires de leur résidence principale, avantage qui dépendra toutefois de leur niveau d'endettement, des taux d'intérêt et de l'état de leur bien, et pourrait ainsi soutenir légèrement la demande et la dynamique des prix. En revanche, l'introduction possible d'un impôt sur les résidences secondaires, dont les modalités restent à préciser, pourrait limiter leur attractivité.

Taux de l'offre et activités de construction



Indices des prix de transaction (base 100 : 1^{er} trimestre 2015)



Villas : principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2023–2024	+1,5 %	+0,7 %	+1,1 %	+1,0 %
2014–2024	+1,1 %	+0,6 %	+1,2 %	+0,9 %
Emplois				
Évolution 2022–2023	+1,9 %	+1,6 %	+1,4 %	+1,5 %
Taux de construction				
Taux 2023	0,9 %	0,4 %	0,7 %	0,5 %
Moyenne 2013–2023	1,0 %	0,6 %	0,8 %	0,7 %
Taux de l'offre				
Taux 2025	4,8 %	1,8 %	5,5 %	2,8 %
Moyenne 2015–2025	5,8 %	1,9 %	5,9 %	3,0 %
Prix				
Prix 2024	1 285 000	1 446 000	1 931 000	1 729 000
Prix 2025	1 358 000	1 505 000	2 031 000	1 805 000
Évolution 2024–2025	+5,7 %	+4,0 %	+5,2 %	+4,4 %
Évolution 2015–2025	+3,2 %	+3,8 %	+3,6 %	+3,7 %

	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2023–2024	+2,0 %	+1,4 %	+1,3 %	+0,9 %
2014–2024	+1,5 %	+1,2 %	+0,9 %	+0,7 %
Emplois				
Évolution 2022–2023	+2,5 %	+1,7 %	+2,0 %	+1,2 %
Taux de construction				
Taux 2023	0,9 %	1,2 %	0,7 %	0,6 %
Moyenne 2013–2023	1,0 %	1,2 %	0,9 %	0,8 %
Taux de l'offre				
Taux 2025	4,8 %	5,5 %	2,4 %	5,7 %
Moyenne 2015–2025	5,5 %	6,3 %	2,9 %	7,4 %
Prix				
Prix 2024	1 206 000	1 220 000	1 099 000	1 523 000
Prix 2025	1 276 000	1 307 000	1 179 000	1 603 000
Évolution 2024–2025	+5,8 %	+7,2 %	+7,4 %	+5,3 %
Évolution 2015–2025	+2,9 %	+3,0 %	+4,4 %	+3,2 %

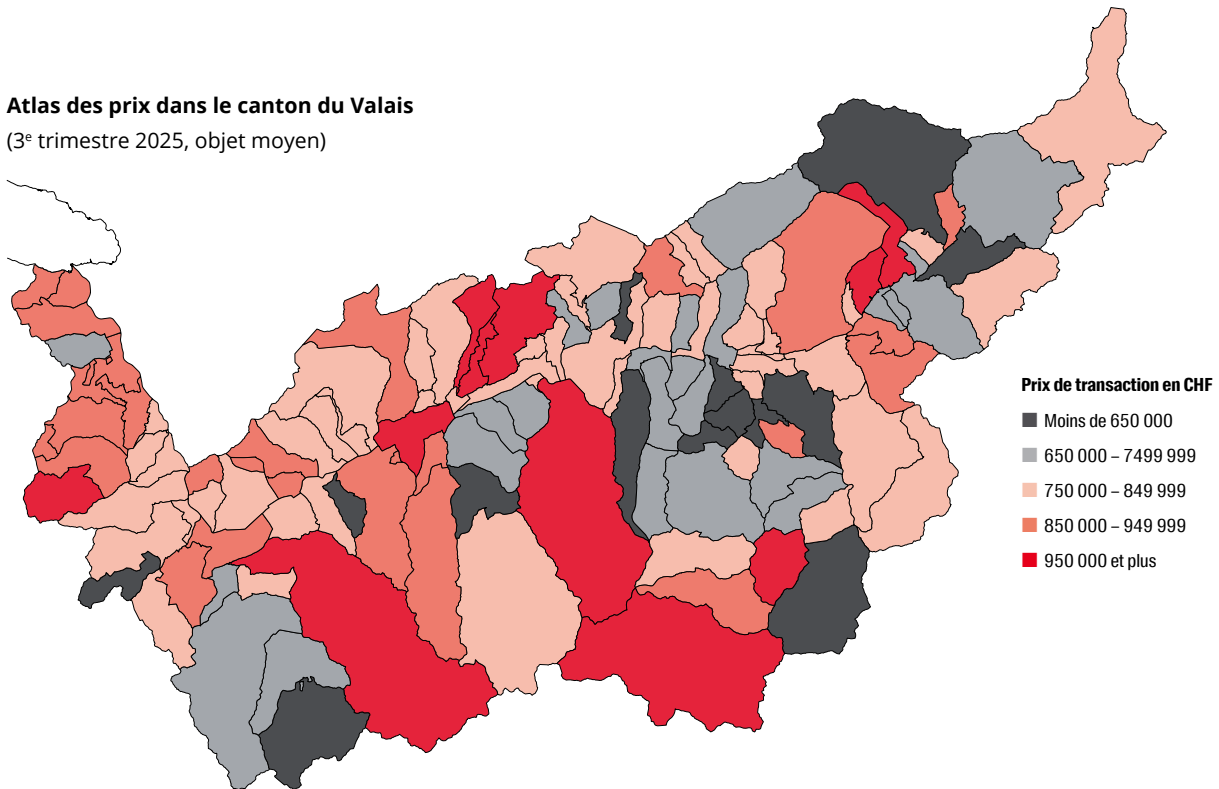
Prix : les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 16). Prix 2024 : moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2025 : moyenne sur les 3 premiers trimestres. Évolution : taux de croissance annuel moyen pour la période définie.

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 2025, objet moyen)



Recul de l'offre malgré une construction plus dynamique

L'offre d'appartements en PPE continue de se contracter en Valais : au 3^e trimestre 2025, quelque 6600 appartements en PPE étaient proposés à la vente, soit une baisse de 6 % sur un an. Le taux de l'offre s'établit désormais à 6,1 % : un niveau aussi bas n'avait plus été observé depuis 2015. La situation reste toutefois très contrastée selon les régions : dans le Haut-Valais (taux de l'offre : 3,5 %) et les stations touristiques (4,3 %), il devient difficile de trouver un bien à acquérir, tandis que les marchés du Bas-Valais (8,1 %) et du Valais central (13,4 %) présentent une offre bien plus abondante.

Pourtant, la construction d'appartements en PPE a retrouvé un certain dynamisme depuis 2023. Les demandes de permis de construire au 3^e trimestre 2025 se situent 27 % au-dessus de la moyenne des dix dernières années. Ce regain d'activité s'explique par la baisse des taux d'intérêt observée ces deux dernières années, ce qui a amélioré la rentabilité des projets immobiliers, mais aussi par la stabilisation des coûts de construction et la forte demande pour la propriété. Toutefois, ces demandes de permis n'aboutissent pas toutes à des réalisations concrètes, et les projets mettent du temps à se matérialiser. Dans un contexte de demande élevée, les nouvelles offres sont rapidement absorbées, maintenant la pression sur le marché. Pour cette raison, la construction et l'offre évoluent encore de façon opposée.

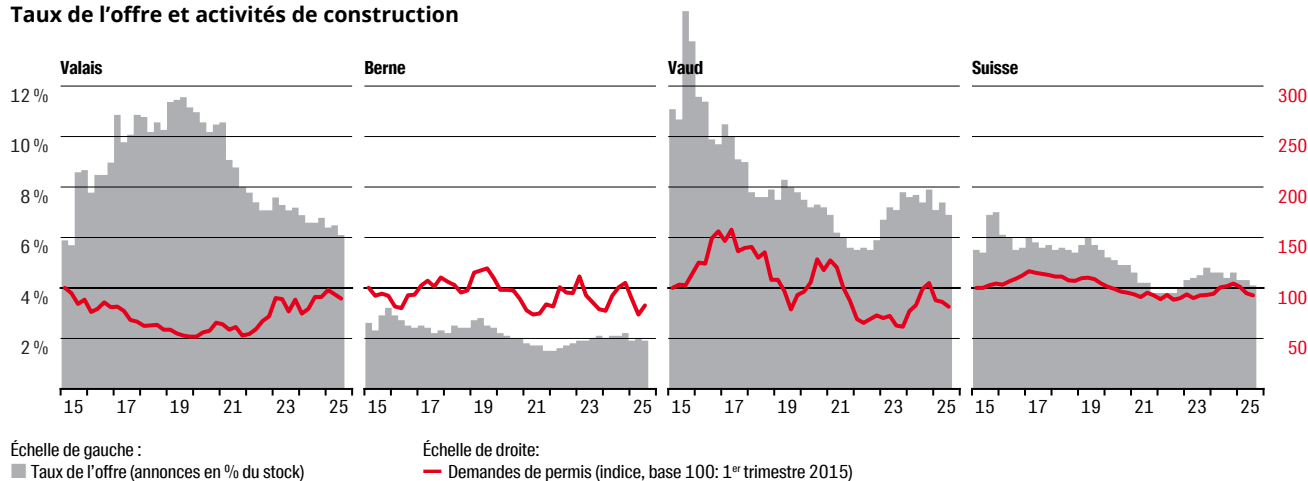
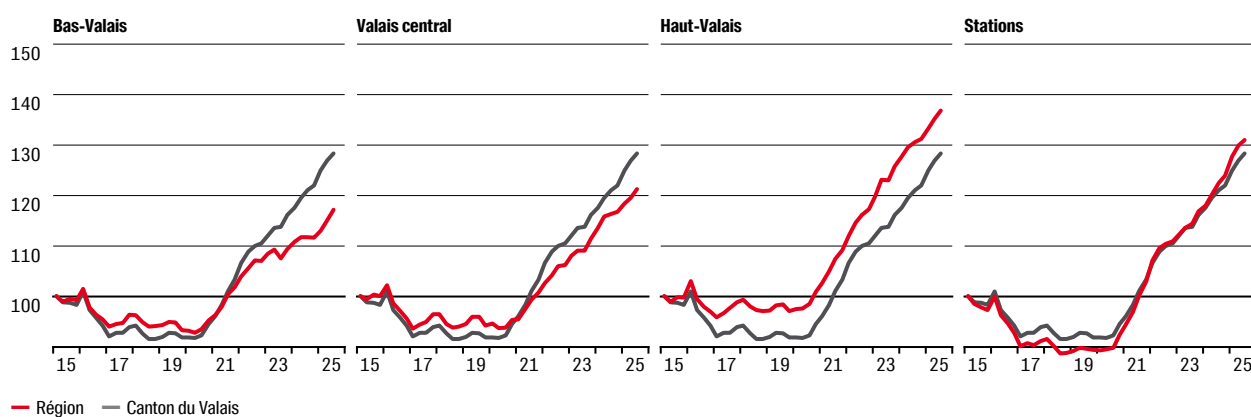
Demande soutenue, mais qui pourrait légèrement ralentir

Parallèlement, la demande s'est renforcée en 2025, soutenue par trois moteurs principaux. D'abord, la baisse des taux d'intérêt a redonné de l'attrait à l'achat immobilier. Ensuite, la croissance démographique valaisanne reste soutenue : +1,4 % entre le 2^e trimestre 2024 et le 2^e trimestre 2025, contre +0,9 % en moyenne suisse. Enfin, la hausse marquée des loyers (+20 % en trois ans) rend la propriété d'autant plus attrayante.

En conséquence, les prix des PPE ont progressé de 5,5 % en 2025, soit davantage que la moyenne suisse (+4,0 %) et que dans les cantons voisins de Vaud et Berne (+4,1 % resp. +2,7 %). On observe toutefois une polarisation des prix : les hausses les plus marquées concernent la région des stations (+6,9 %). Les prix y étaient déjà élevés, en raison de la rareté de l'offre et du poids important des résidences secondaires, qui réduisent le stock de logements disponibles pour les résidents permanents.

En 2026, la demande devrait se modérer légèrement, sous l'effet d'un contexte économique moins porteur (ralentissement de la création d'emplois et de la croissance démographique) mais elle demeurera supérieure à l'offre. Cette situation devrait maintenir une pression haussière sur les prix, attendus en hausse de 4,0 % en moyenne pour le canton du Valais.

Taux de l'offre et activités de construction

Indices des prix de transaction (base 100 : 1^{er} trimestre 2015)

Appartements en PPE : principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2023–2024	+1,5 %	+0,7 %	+1,1 %	+1,0 %
2014–2024	+1,1 %	+0,6 %	+1,2 %	+0,9 %
Emplois				
Évolution 2022–2023	+1,9 %	+1,6 %	+1,4 %	+1,5 %
Taux de construction				
Taux 2023	1,2 %	1,0 %	1,2 %	1,3 %
Moyenne 2013–2023	1,5 %	1,0 %	1,5 %	1,5 %
Taux de l'offre				
Taux 2025	6,1 %	2,0 %	6,9 %	4,1 %
Moyenne 2015–2025	8,7 %	2,4 %	8,2 %	5,1 %
Prix				
Prix 2024	1 017 000	1 030 000	1 372 000	1 251 000
Prix 2025	1 073 000	1 059 000	1 429 000	1 301 000
Évolution 2024–2025	+5,5 %	+2,7 %	+4,1 %	+4,0 %
Évolution 2015–2025	+2,7 %	+3,1 %	+3,1 %	+3,2 %

	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2023–2024	+2,0 %	+1,4 %	+1,3 %	+0,9 %
2014–2024	+1,5 %	+1,2 %	+0,9 %	+0,7 %
Emplois				
Évolution 2022–2023	+2,5 %	+1,7 %	+2,0 %	+1,2 %
Taux de construction				
Taux 2023	1,7 %	1,7 %	1,0 %	0,6 %
Moyenne 2013–2023	2,5 %	2,2 %	1,2 %	0,6 %
Taux de l'offre				
Taux 2025	8,0 %	13,4 %	3,5 %	4,3 %
Moyenne 2015–2025	11,2 %	15,4 %	4,5 %	7,6 %
Prix				
Prix 2024	812 000	841 000	747 000	1 234 000
Prix 2025	839 000	870 000	778 000	1 319 000
Évolution 2024–2025	+3,2 %	+3,5 %	+4,1 %	+6,9 %
Évolution 2015–2025	+1,5 %	+1,8 %	+3,2 %	+2,8 %

Prix : les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 16). Prix 2024 : moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2025 : 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

Logements locatifs : un marché toujours tendu

La situation du marché locatif reste très tendue en Valais. Le taux de logements vacants est passé de 1,4 % en 2024 à 1,2 % en 2025. Cette raréfaction des logements disponibles atteste d'une pénurie grandissante, qui touche particulièrement le segment locatif. Cela se manifeste également dans la baisse des durées d'insertion des appartements à louer, lesquelles sont, au 3^e trimestre 2025, encore inférieures de 30 % à la moyenne des dix dernières années.

Fortes hausses des loyers au cours des trois dernières années

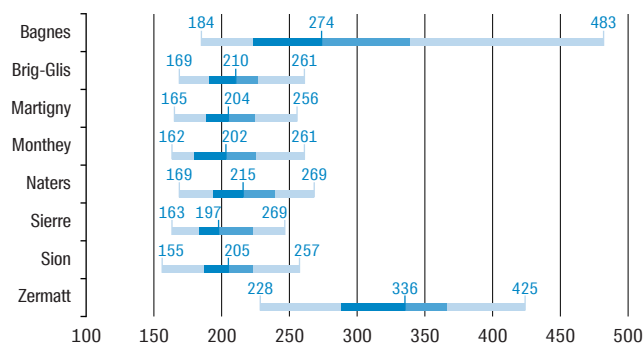
La tension du marché se reflète directement dans les loyers. Si l'on ajuste les loyers de l'offre en fonction de la qualité (autrement dit, en isolant l'évolution pure des loyers en neutralisant les différences de composition de l'offre), on constate que les loyers dans le canton du Valais ont progressé de 20,4 % en trois ans (du 3^e trimestre 2022 au 3^e trimestre 2025). Il s'agit d'une hausse très marquée, reflet clair de la situation de pénurie sur le marché. À titre de comparaison, la hausse moyenne en Suisse sur la même période s'élève à +13 %, alors qu'elle atteint environ +10 % dans les cantons de Vaud et de Berne. Le rythme valaisan est donc le double de celui observé dans les cantons voisins.

Offre : le creux est dépassé

Les premiers signes d'une légère détente apparaissent néanmoins : au 3^e trimestre 2025, environ 3900 logements locatifs étaient proposés à la location, soit 4,2 % du parc locatif total, une hausse de 1 point de pourcentage par rapport à la même période de l'année précédente. Cette détente devrait se poursuivre, pour plusieurs raisons : une reprise modérée de l'activité de construction, un renouveau d'intérêt pour la propriété qui entraîne un certain déplacement de la demande vers ce segment, et un ralentissement prévisible de la croissance démographique.

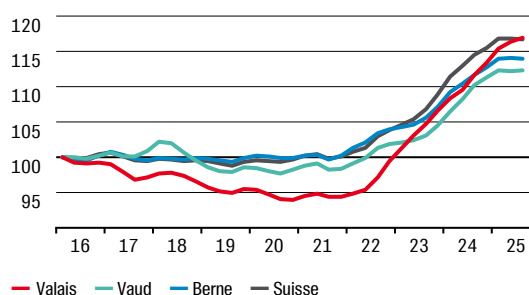
Enfin, les loyers des baux en cours devraient afficher une légère baisse en 2026, à la suite de deux diminutions du taux hypothécaire de référence en 2025. Cette baisse contribuera également à modérer l'évolution des loyers de l'offre. Ainsi, on s'attend à ce que les loyers de l'offre progressent encore en 2026, mais de manière beaucoup plus contenue, soit +1,2 % pour le canton du Valais.

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

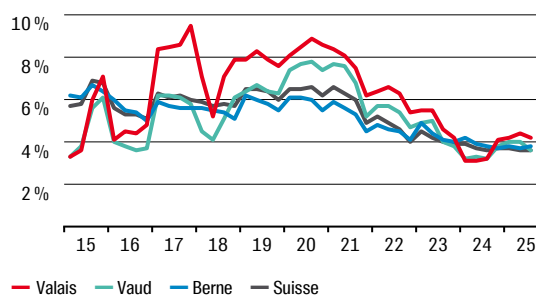


Résidentiel : loyers de l'offre

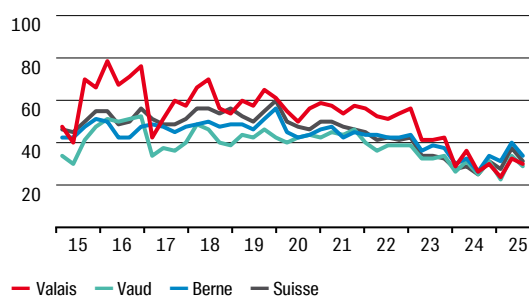
(corrigés de la qualité, base 100 : 1^{er} trim. 2016)



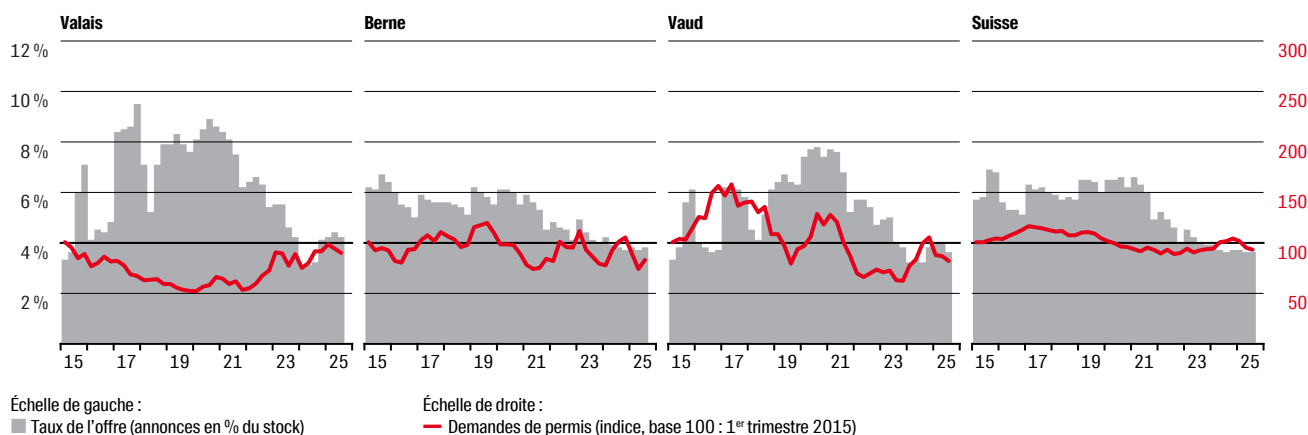
Résidentiel : taux de l'offre



Résidentiel : durée d'insertion (nombre de jours)



Résidentiel : taux de l'offre et activités de construction



Bureaux : des perspectives prudentes

L'offre de surfaces de bureaux a légèrement augmenté en Valais, le taux de l'offre passant de 1,6 % au 3^e trimestre 2024 à 2,6 % au 3^e trimestre 2025. Cette évolution s'explique par un affaiblissement de la demande. En effet, la construction de bureaux neufs, contrairement à celle des immeubles résidentiels, ne montre aucun signe de relance et demeure à des niveaux historiquement bas.

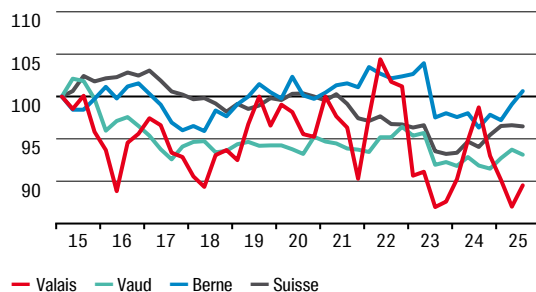
La croissance de l'emploi dans les secteurs de bureaux n'a atteint que +0,9 % en Suisse entre le 2^e trimestre 2024 et le 2^e trimestre 2025, soit nettement en dessous de la moyenne des dix dernières années (+1,7 %). Dès lors, les effets structurels liés au télétravail et au « desk sharing » se font davantage sentir. Le fait que peu de nouveaux projets arrivent sur le marché limite toutefois le risque d'une suroffre durable.

En Valais, le loyer médian des bureaux s'établit à environ 190 CHF par m² et an au 3^e trimestre 2025, contre 230 CHF en moyenne nationale. Malgré une certaine volatilité liée à la composition de l'offre, les loyers demeurent nettement sous pression : au 3^e trimestre 2025 ils se situent environ 6 % en dessous de la moyenne des dix dernières années, signe d'un marché encore fragile.

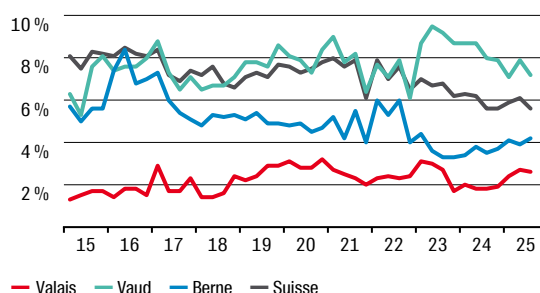
Pour 2026, les perspectives demeurent prudentes. Le net ralentissement de la croissance de l'emploi devrait rendre la commercialisation des surfaces de bureaux plus exigeante, avec des durées d'insertion plus longues et une légère hausse de l'offre. Les loyers de l'offre devraient reculer de 0,6 % à l'échelle nationale.

Bureaux : loyers de l'offre

(base 100 : 1^{er} trim. 2015)



Bureaux : taux de l'offre



Le marché de montagne

Villas : normalisation des prix après le pic post-pandémie

Entre 2020 et 2022, l'offre de villas dans les stations valaisannes avait fortement reculé, reflet d'un engouement marqué pour les résidences alpines. Depuis la fin de 2023, le marché s'est toutefois largement normalisé : le taux d'offre s'est stabilisé autour de 6 %, un niveau faible mais désormais constant depuis deux ans. Cette stabilité est la résultante de deux facteurs : d'une part, un ralentissement de la demande, et d'autre part, une production de nouvelles villas quasi inexistante.

L'analyse de l'évolution des prix confirme ce ralentissement. Si l'on considère la période entre 2020 et 2025, les prix des villas en montagne affichent encore une progression de plus de 8 % par an en moyenne. Sur les trois dernières années, la croissance des prix s'est nettement tassée et n'atteignait plus que 5,3 % en moyenne annuelle. Sur un an, la progression atteint 5,0 % dans les stations, que ce soit dans les localités de montagne ou celles de plaine, un rythme légèrement en retrait par rapport à la moyenne cantonale (5,4 %). Autrement dit, l'effet d'attraction propre à la montagne, qui s'était fortement affirmé au sortir de la pandémie, tend aujourd'hui à s'estomper.

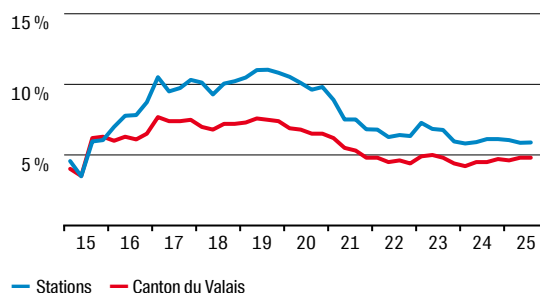
Plusieurs facteurs expliquent cette perte de vitesse. Le premier est le niveau déjà très élevé des prix : après les hausses fulgurantes de 2020–2022, de nombreuses villas de montagne ne sont plus accessibles pour la majorité des acquéreurs potentiels. Le deuxième facteur concerne les risques naturels, devenus plus visibles et plus fréquents. Les coulées torrentielles de l'été 2024 et la destruction du village de Blatten en 2025 ont profondément marqué les esprits. S'y ajoutent des phénomènes moins spectaculaires mais récurrents : glissements de terrain, fermetures temporaires de routes ou difficultés d'accès. Ces événements nourrissent une inquiétude croissante quant à la sécurité et à la valeur future des biens situés dans des zones exposées.

Appartements en PPE : un segment résilient

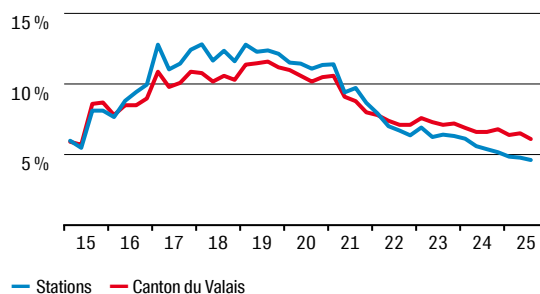
Le segment des appartements en PPE continue de se montrer robuste. L'offre y est plus rare, avec un taux de l'offre de seulement 4,6 % dans les stations, soit 1,5 point de pourcentage en dessous de la moyenne cantonale : un écart inédit qui perdure depuis fin 2024. Ce déséquilibre résulte d'une combinaison de facteurs : une demande encore solide, mais aussi la limitation de la construction dans les stations en raison de la Lex Weber, qui interdit les nouvelles résidences secondaires dans les communes où leur part dépasse 20 %.

Les appartements en PPE bénéficient également d'un positionnement plus abordable que les villas, permettant à un

Villas : taux de l'offre



Appartements en PPE : taux de l'offre



public plus large d'accéder à la propriété. Ils attirent aussi des ménages cherchant à se détourner d'un marché locatif saturé et cher. Par ailleurs, les charges énergétiques plus faibles de ces logements représentent un atout non négligeable en haute altitude, où les hivers rigoureux entraînent des coûts de chauffage élevés. Ces avantages expliquent que la demande pour les PPE demeure soutenue. Les prix ont encore progressé de 6,6 % en moyenne sur un an dans les stations, contre 5 % en plaine.

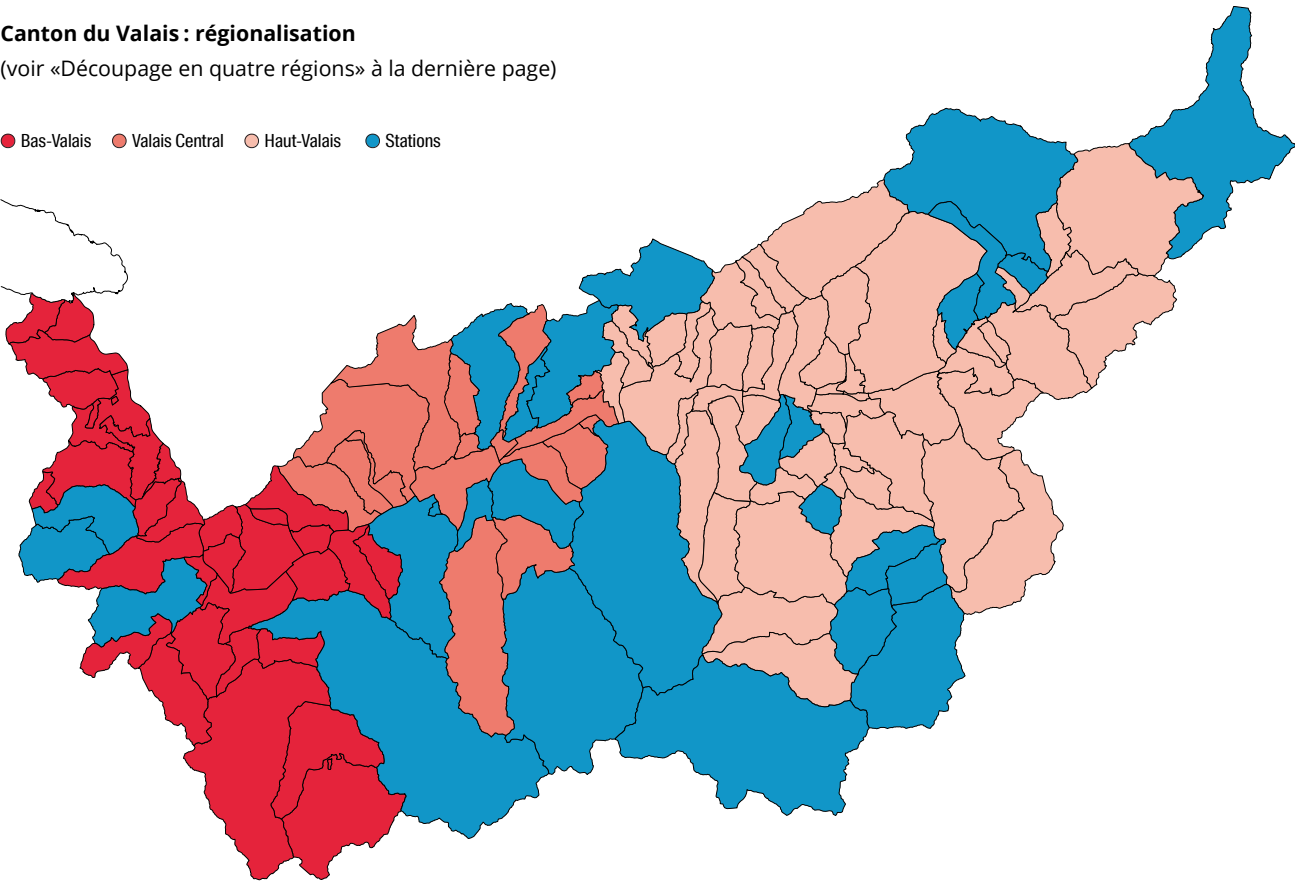
Suppression de la valeur locative : des effets contrastés et encore incertains

Le vote du 28 septembre en faveur de la suppression de la valeur locative, assorti de la possibilité pour les cantons d'introduire un impôt sur les résidences secondaires, devrait avoir des effets contrastés sur le marché immobilier de montagne. D'une part, les appartements en PPE et les maisons individuelles occupés en résidence principale devraient encore gagner en attractivité. D'autre part, un éventuel impôt sur les résidences secondaires, dont les modalités ne sont pas encore définies, pourrait freiner la demande et peser sur les prix de ce segment.

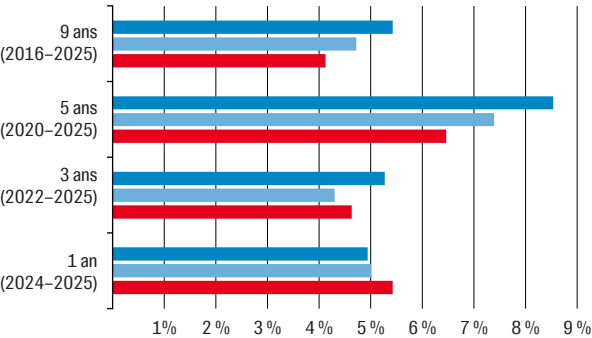
Canton du Valais : régionalisation

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

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

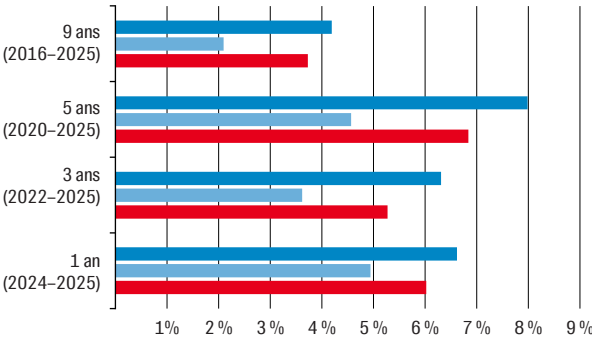


Villas : taux de croissance annuel moyen des prix de transaction (chaque 3^e trimestre)



■ 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

Les dangers naturels et leurs impacts sur les prix

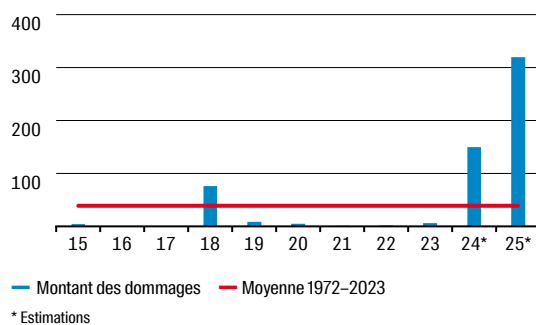
Le canton du Valais est particulièrement exposé aux dangers naturels en raison de la combinaison de facteurs géographiques (relief alpin), climatiques (fortes précipitations, fonte glaciaire) et humains (urbanisation dans des zones à risque). Entre 2014 et 2023, l'Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage (WSL) a recensé plus de 330 événements dommageables dans le canton, dont 13 ont entraîné des pertes supérieures à 2 millions de francs, soit la catégorie la plus élevée dans la classification du WSL. Les deux dernières années se distinguent par l'ampleur des dommages. En 2024, des précipitations extrêmes ont entraîné crues soudaines, laves torrentielles et glissements de terrain, détruisant routes et habitations pour 150 millions de francs (estimation ASA). Ces épisodes reflètent une tendance liée au réchauffement climatique : l'air plus chaud retient davantage d'humidité, favorisant des pluies intenses et soudaines. L'année 2025 a été marquée par l'éboulement dramatique du glacier du Birch, au-dessus de Blatten, qui a enseveli près de 90 % du village. Le recul des glaciers et le dégel du pergélisol, qui fragilise les versants alpins, expliquent ces phénomènes. Les dommages financiers sont estimés à 320 millions de francs (dont 260 uniquement pour les bâtiments). Si de tels événements restent exceptionnels, leur occurrence tend à s'intensifier avec le réchauffement climatique : 2024 et 2025 figurent déjà parmi les années les plus coûteuses depuis 1972.

Impact des dangers naturels sur les prix des villas

Une étude récente de Wüest Partner met en évidence l'impact significatif de l'exposition aux dangers naturels

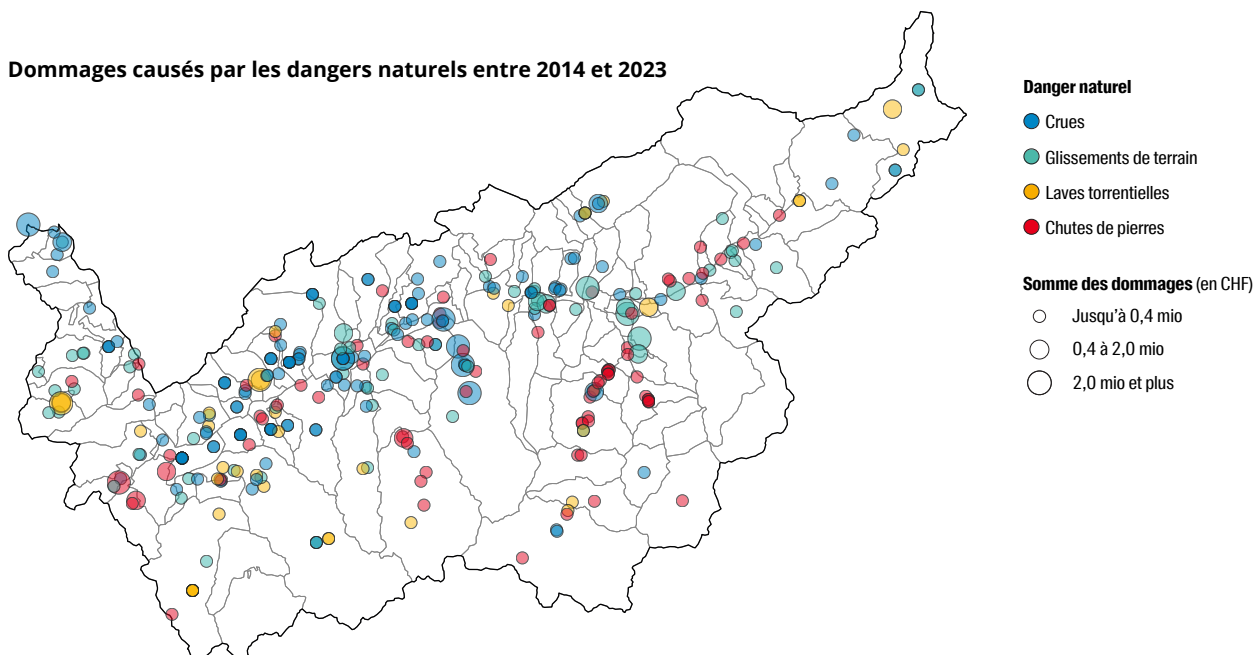
Dommages totaux liés aux dangers naturels

(en mio. CHF, corrigés de l'inflation, base : 2024)



sur la valeur des maisons individuelles. L'analyse, fondée sur environ 28 000 transactions réalisées en Suisse entre 2022 et 2024, s'appuie sur les cartes de dangers qui indiquent l'intensité et la probabilité d'occurrence des événements naturels (de 1 = aucun danger à 5 = danger élevé). Les résultats montrent qu'une maison située en zone de danger élevé présente une valeur inférieure de 1,8 % pour les crues, 2,3 % pour le ruissellement de surface, 3,0 % pour les glissements de terrain et jusqu'à 4,9 % pour les avalanches, comparée à un bien similaire en zone sûre. Pour une villa valaisanne standard d'une valeur de 1,25 million de francs, la décote correspondante varie ainsi entre 22 500 francs en cas de risque élevé de crue et jusqu'à 61 300 francs pour une exposition maximale aux avalanches.

Dommages causés par les dangers naturels entre 2014 et 2023



Le réchauffement climatique redessine l'exposition du bâti aux dangers naturels

Le réchauffement climatique ne se traduit pas uniquement par une hausse des températures, mais agit comme un amplificateur des dangers naturels. Chaque degré supplémentaire fonctionne comme un bouton de volume climatique : il rend les phénomènes extrêmes plus fréquents et plus intenses, ce qui peut entraîner des pertes financières plus importantes selon l'exposition et la vulnérabilité du bâti.

Estimation du nombre de bâtiments exposés aux risques climatiques jusqu'en 2080

Une étude conjointe de CLIMADA Technologies et Wüest Partner a analysé l'évolution de quatre risques climatiques majeurs, à savoir fortes précipitations, crues, tempêtes et canicules, à l'horizon 2080, en estimant la part de bâtiments suisses exposés. Pour le canton du Valais, seuls les trois premiers aléas sont présentés, la région étant largement épargnée par les vagues de chaleur. L'analyse repose sur un scénario central, caractérisé par des progrès limités dans la réduction des émissions de CO₂.

Fortes pluies et tempêtes menaceront davantage de bâtiments à l'avenir

Les résultats sont sans équivoque : les risques de fortes pluies et de tempêtes, déjà marqués en Valais, vont encore s'intensifier. Le risque de fortes pluies, qui concernait 89 % des bâtiments pendant la période de référence (autour de l'an 2000), s'étendra à l'ensemble du parc bâti d'ici 2050. Un air plus chaud favorise davantage d'évaporation et donc des pluies plus intenses, en particu-

lier dans les régions de montagne où le relief force les masses d'air à s'élever, accentuant la condensation et les précipitations. Les conséquences peuvent être multiples : infiltrations dans les sous-sols, dommages aux toitures et façades, surcharge des canalisations, ou fragilisation structurelle liée à l'humidité.

Le risque de tempêtes suit la même tendance : 86 % des bâtiments sont actuellement exposés, et cette part atteindra 96 % d'ici 2030, avant de se stabiliser. L'augmentation de la température de l'air accroît l'énergie disponible dans l'atmosphère, ce qui renforce l'intensité des tempêtes. Les dommages attendus incluent toitures arrachées, vitres brisées, façades endommagées et chutes d'arbres, avec des effets en cascade sur l'environnement bâti.

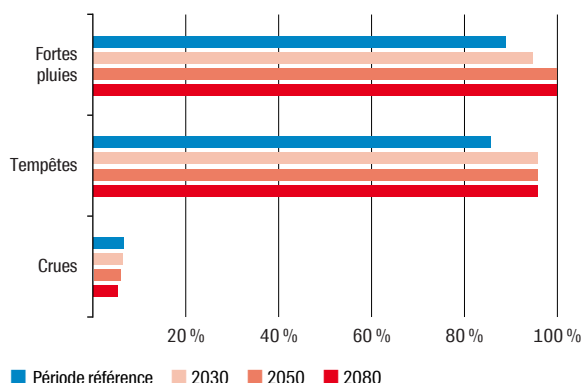
Crues : un risque contenu mais localement fort

À l'inverse, le risque de crues fluviales devrait légèrement reculer, passant de 6,6 % des bâtiments exposés aujourd'hui à 5,2 % en 2080. Ce résultat, en apparence paradoxal, s'explique par une baisse prévue des précipitations prolongées en été, un déplacement des pluies vers l'hiver et l'effet des mesures de protection contre les crues. Ce risque demeure toutefois localement élevé, notamment dans la région de Martigny, où près de 20 % des bâtiments resteront exposés à l'horizon 2050.

L'évaluation des risques climatiques résulte d'une collaboration entre CLIMADA Technologies et Wüest Partner, fondée sur des modèles climatiques et sur les données du Registre fédéral des bâtiments et des logements de l'OFS (état : 2025).

Part des bâtiments exposés à des risques climatiques

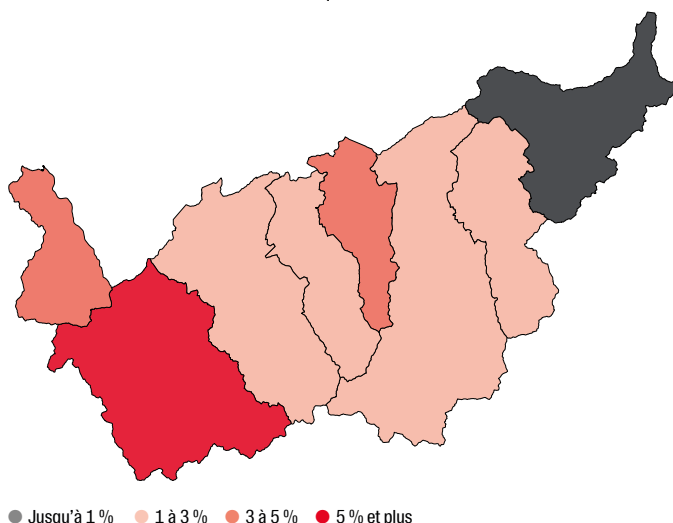
(scénario central, niveaux de risque : 4 = élevé ou 5 = très élevé)



Les risques climatiques sont mesurés sur une échelle allant de 1 (très faible) à 5 (très élevé).
Période de référence: 1995–2014 (fortes pluies), 1986–2014 (tempêtes), 1980–2020 (crues).
Le scénario central désigne un développement modéré sans tendances claires vers plus ou moins de durabilité. L'évolution de l'économie et de la politique reste alignée sur le modèle actuel, avec des progrès seulement limités en termes de réduction des émissions.

Part des bâtiments exposés au risque de crues en 2050

(scénario central, niveaux de risque : 4 = élevé ou 5 = très élevé)



Méthodologie

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner (état au 3^e trimestre 2025). Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a 5 ans dont le standard d'aménagement et la micro-situation sont légèrement supérieurs 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 a une valeur supérieure et l'autre moitié une valeur inférieure. Le quantile des 10 % sépare les 10 % 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 stock 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 Va-

lais (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 équivalents plein temps, inflation), Infopro Digital (demandes de permis), BAK Economics (chômage valaisan), Secrétariat d'État à l'économie (chômage, PIB suisse), Institut fédéral de recherches sur la forêt, la neige et le paysage WSL (dangers naturels), Association suisse d'assurances ASA (dangers naturels) CLIMADA Technologies (risques climatiques).

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. Ce découpage a été obtenu à partir du modèle de mobilité spatiale (OFS, Berne 1994) qui considère les huit 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 l'évolution des prix des logements (villas et appartements en PPE) entre la plaine et la montagne. 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 situées à 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