

Communiqué de presse

Sion, le 16 novembre 2022

Indicateur immobilier BCVs-CIV

Des prix toujours en forte hausse en 2022

La Banque Cantonale du Valais (BCVs) et l'Association des propriétaires CIV (Chambre immobilière Valais) ont publié ce jour leur indicateur d'automne du marché immobilier valaisan. Cette année a été marquée, une fois de plus, par une croissance sensible des prix des logements en propriété due à un marché toujours très dynamique, particulièrement dans les stations. En 2023, cette tendance devrait se poursuivre en montagne* qui profite toujours de l'engouement post-COVID pour la nature et de l'essor du télétravail. Mais en plaine, il faut s'attendre à une stagnation de la demande et des prix, sous l'effet de l'inflation et de la hausse des taux hypothécaires.

Réalisé par le cabinet de conseil immobilier Wüest Partner, l'indicateur immobilier BCVs-CIV montre qu'en dépit des incertitudes économiques et de la hausse des taux d'intérêt, les prix des logements en propriété ont encore grimpé en Valais : +8,9% pour les villas et +8,2% pour les PPE en 2022 par rapport aux prix moyens en 2021. Ces hausses sont supérieures à la moyenne suisse (7,8% pour les villas et 6,5% pour les PPE sur la même période). Les chiffres valaisans s'expliquent en particulier par une croissance démographique et des créations d'emploi plus soutenues qu'au plan national, alors que l'offre accuse une réduction plus forte.

En 2023, cet emballement des prix devrait toutefois fortement se calmer en plaine. En effet, l'inflation élevée ainsi que de très probables nouvelles hausses des taux hypothécaires rendront le financement d'un achat immobilier encore plus difficile pour bien des ménages. De ce fait, la tendance pour 2023 serait plutôt à une stagnation de la demande. Quant aux prix, tout en s'appréciant encore un peu, ils tendront eux aussi vers le statu quo.

La villa type désormais au-dessus du million

En 2022, pour la première fois, le prix de la villa type a franchi la barre du million de francs en Valais, pour s'établir à CHF 1'063'000 (+8,9% en un an, comme indiqué plus haut). Mais la moyenne valaisanne est tirée vers le haut par les stations où les prix ont atteint CHF 1'212'000 (+9,6%), alors qu'ils sont sensiblement moins élevés en plaine : CHF 1'048'000 (+6,7%) dans le Valais central, CHF 1'018'000 (+8,4%) dans le Bas-Valais et CHF 896'000 (+11,8%) dans le Haut – une hausse particulièrement importante imputable à l'effet Lonza. En dépit de cette forte croissance en toutes régions, la villa valaisanne type est toujours nettement moins chère que son pendant suisse, qui a dépassé cette année le million et demi de francs.

Comment expliquer de telles hausses de prix en Valais? Alors que la demande pour les villas est restée soutenue, le taux de l'offre (annonces en % du stock) a continué à se contracter (de 7,1% en 2020 à 5,3% en 2021 puis à 4,8% au 3^e trimestre 2022). En cause, le ralentissement des activités de construction, comme le montre le nombre de demandes de permis de construire pour des villas qui a globalement baissé de 25% en dix ans. Toutefois, un léger rebond a été observé au cours de cette dernière année, la question étant de savoir s'il résistera à l'inflation et aux hausses des taux d'intérêt. Cela dit, le marché valaisan de la villa reste toutefois nettement plus liquide que sur le plan suisse (taux de l'offre moyen : 2,5%).

PPE : la demande toujours au rendez-vous

Le marché valaisan de la PPE a connu une évolution relativement similaire à celui de la villa, avec une demande toujours au rendez-vous – le nombre d'abonnements de recherche pour la PPE s'est accru de 3,4% en un an – et des prix en forte hausse (pour rappel, en moyenne + 8,2% en un an). La PPE valaisanne

type a atteint CHF 825'000 en 2022 et, pour la première fois, plus d'un million de francs en station (près de +10%). En plaine, les prix moyens de transaction ont connu une augmentation plus modérée mais tout de même non négligeable : ils ont atteint CHF 706'000 (+6,3% en un an) dans le Bas-Valais, CHF 697'000 (+6,1%) dans le Valais central et CHF 610'000 (+7,2%) dans le Haut-Valais. Du fait de la performance de la montagne, la hausse des prix moyens des PPE au niveau cantonal est sensiblement supérieure aux cantons voisins et à la moyenne suisse.

En ce qui concerne le taux de l'offre, il est, comme celui des villas, lui aussi en décline (de près de 13% en 2020 à 9,3% en 2021 puis à 7,8% aujourd'hui) mais il reste deux fois plus haut que le taux suisse, signe d'une liquidité toujours élevée en Valais. Une fois de plus, la contraction de l'offre est due au ralentissement des activités de construction – -41% de demandes de permis de construire en dix ans. Un léger rebond a été observé au cours de l'année écoulée, dans le Haut-Valais surtout, mais il est moins net que pour la villa, et son avenir est encore plus incertain.

Les loyers des logements et des bureaux repartent à la hausse

Après plusieurs années consécutives de baisse, les loyers proposés sur le marché du locatif sont repartis à la hausse (+3,8% en Valais contre +1,1% en Suisse en un an – état au 3e trimestre 2022). Plusieurs explications à ce retournement de situation : à l'instar de la tendance générale dans le pays, le taux de l'offre a diminué, de 10 à 9% en un an dans le canton, et le taux de vacance, de 2,3 à 1,9% (au 1er juin 2022 par rapport à l'année précédente, même date). Il devient de ce fait plus difficile pour les ménages de trouver un logement à leur convenance. De plus, les loyers ont tendance à augmenter en période d'inflation et de hausse hypothécaire. Ils pourraient ainsi poursuivre leur progression en 2023.

Les surfaces de bureaux connaissent une évolution semblable, avec des loyers moyens en hausse de 5,6% en un an dans le canton. La forte progression de l'emploi stimule la demande, avec des effets plus importants que les forces de contraction de ce marché induites par l'essor du télétravail.

Les prix s'envolent en montagne

Comme le montrent les différents indicateurs ci-dessus, le marché de montagne profite d'un fort regain de dynamisme. L'envol des prix, nettement plus important qu'en plaine, tient à une conjonction de facteurs : le COVID et le désir d'habiter au vert ainsi que l'avènement du télétravail ont passé par là, tandis que l'offre décline, sous l'effet de la Lex Weber et de la LAT. Les experts de Wüest Partner ont analysé de manière approfondie dix communes sous le coup de la Lex, qui limite à 20% le taux de résidences secondaires par commune : Champéry, Val de Bagnes, Nendaz, Ayent, Evolène, Crans-Montana, Anniviers, Loèche-les-Bains, Zermatt et Goms. Dans ce panel, le taux de l'offre a dégringolé de 37% en deux ans (de 8,4% en 2020 à 5,3% en 2022, en moyenne annuelle) pour les chalets individuels et de 43% pour les appartements en PPE sur la même période.

L'engouement actuel pour la montagne ne devrait pas être qu'une mode passagère mais s'inscrire dans la durée. L'immobilier de montagne profite en effet de plusieurs tendances de fond : avec le réchauffement climatique, la recherche de fraîcheur en été devrait renforcer encore l'attractivité des logements en altitude; d'autre part, les seniors sont de plus en plus nombreux à opter pour un cadre de vie tranquille et proche de la nature. Enfin, l'important potentiel de rénovation du parc existant est également un atout pour le futur.

*l'indicateur BCVs-CIV donne une orientation globale (résidences principales et secondaires) sur le marché de montagne.

Contact
presse BCVs

Philippe Glassey
Responsable communication

058 324 60 32
presse@bcvs.ch

Contact
presse CIV

Pascal Perruchoud
Président

079 220 71 72
info@civ.ch