

Indicateur immobilier BCVs-CIV

Marché immobilier valaisan, tendances et perspectives

NOVEMBRE 2020



**Banque Cantonale
du Valais**

Contenu

3	Editorial
4	Synthèse
5	Evolution des prix des appartements en propriété par étages
6	Niveau des prix des propriétés par étages
7	Evolution des prix des villas
8	Niveau des prix des villas
9	Taux de vacance
10	Activité de construction, population et migration
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 périodiquement, depuis 2014, un indicateur 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.

Le baromètre immobilier BCVs-CIV vous propose 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, toujours très sensibles, impactent fortement le développement du marché immobilier cantonal. Cette étude n'aurait pas été complète si elle n'abordait pas, pandémie oblige, les premiers impacts engendrés par la crise de la COVID-19.




La Banque Cantonale du Valais attache une importance particulière au marché immobilier. Elle est en particulier très active sur le marché des hypothèques, avec des créances hypothécaires ayant enregistré en 2019 une croissance de 4,3% pour atteindre 10,3 milliards de francs, tout en respectant des critères qualitatifs très élevés.

L'Association des propriétaires CIV s'engage depuis plus de cinquante ans dans la promotion et la défense de la propriété foncière. Une mission d'autant plus importante alors que le Valais, première région de Suisse en terme d'accès à la propriété, y est représentée avec un taux d'accession à la propriété de 60%. Dans un tel contexte, l'indicateur BCVs-CIV propose aux acteurs économiques et politiques ainsi qu'aux professionnels des clés utiles pour répondre au mieux aux conséquences dues à la crise sanitaire sur le marché immobilier.

Bonne lecture!

Synthèse

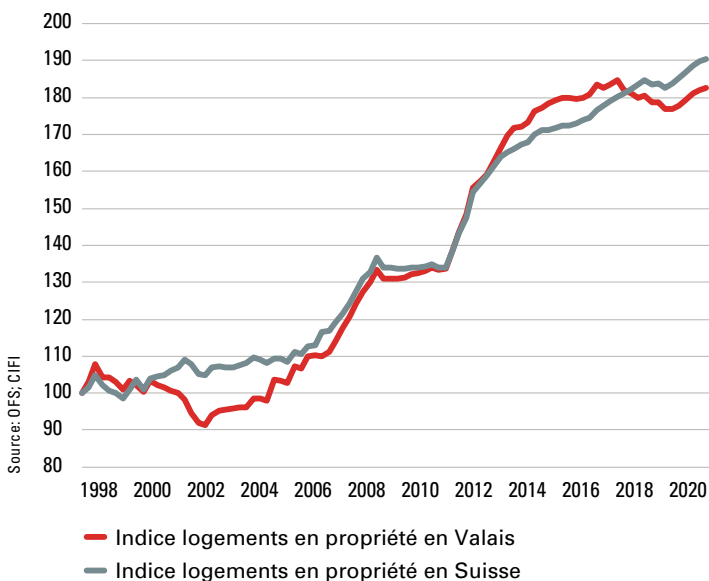
Tendance

3T2019-3T2020	 Prix	 Loyers	 Taux de vacance
Canton du Valais	↗	↗	↗
Bas-Valais	↗	↗	↗
Valais central	↗	↘	↗
Haut-Valais	↗	↗	→
Communes touristiques ¹⁾	↗	↗	→

Source: OFS, CIFI

¹⁾ voir tableau en page 7

Indice des prix des logements en propriété



L'augmentation des taux de vacance est préoccupante

À première vue, le marché immobilier valaisan a connu une évolution robuste au cours des douze derniers mois. Les prix de l'immobilier résidentiel et des loyers sont en hausse, ce qui devrait se traduire par à une demande continue de logements. Toutefois, les données les plus récentes sur les logements vacants sont peu réjouissantes, particulièrement pour les propriétaires de logement destiné à la location: 6'251 unités d'habitation étaient vacantes dans le canton, le jour de référence du 1^{er} juin - soit une augmentation de près de 900 unités en un an. Environ deux tiers des objets inoccupés sont des logements destinés à la location. Par rapport au parc immobilier, le taux de vacance des logements destinés à la location est actuellement de 3,8% (2019: 3,3%). Pour tous les types de biens immobiliers, le taux de vacance cantonal est de 2,4%.

Le marché immobilier se développe différemment selon les régions. Le Haut-Valais, par exemple, qui a déjà un taux de vacance beaucoup plus faible que les autres parties du canton, ne connaît pas une augmentation des logements vacants. Il en va de même pour les communes touristiques telles que définies par l'Office fédéral des statistiques. Une grande partie des logements vacants supplémentaires se trouve donc dans le Bas-Valais et surtout dans la partie centrale du canton. Dans cette dernière région, une correction des loyers offerts liée au taux de logements vacants peut également être observée.

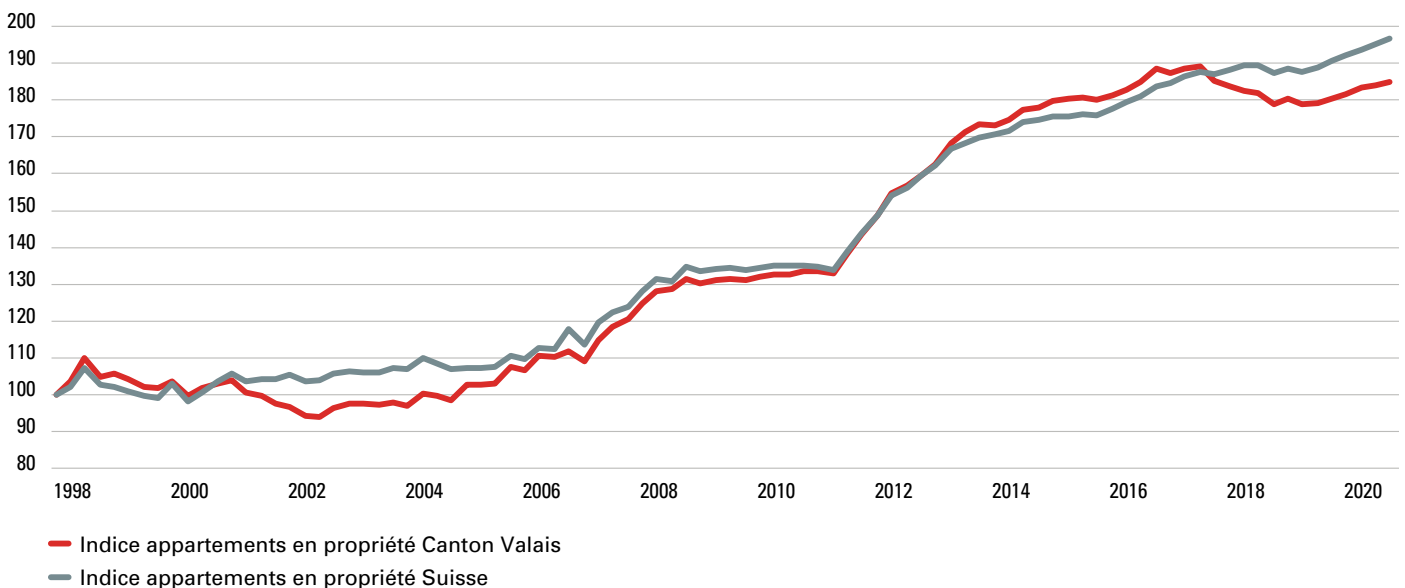
Une demande soutenue pour des logements privés

Avec un taux d'accession à la propriété de près de 60%, le Valais est la première région de Suisse en terme d'accès à la propriété. Cette forte demande de villas et d'appartements se reflète également dans l'évolution de leur valeur: au cours des douze derniers mois, les prix des logements en propriété ont augmenté de 2,6% - pratiquement en phase avec le taux de croissance nationale de 2,8%. Quels sont les facteurs à l'origine de l'augmentation des prix? L'année dernière, le canton du Valais a de nouveau enregistré une augmentation de la demande de logements en raison de la croissance démographique. Cette situation est principalement due à l'immigration en provenance de Suisse et de l'étranger, mais aussi à un excédent constant de naissances. La pandémie de coronavirus a aussi probablement donné un élan supplémentaire: on attache plus d'importance à avoir son propre logement et le désir d'avoir plus d'espace et de proximité avec la nature est grandissant.

Cependant, le taux de propriété élevé a un inconvénient, surtout pour les propriétaires d'immeubles: le marché de la location au niveau cantonal est extrêmement compétitif. Cette année encore, un grand nombre de logements destinés à la location ont été mis sur le marché, ce qui a entraîné une nouvelle augmentation du taux de vacance (voir ci-dessus). En conséquence, le pouvoir de négociation continue à basculer vers le segment, relativement petit, des locataires du canton.

Évolution des prix des appartements en propriété par étages

Indice des prix des appartements en propriété par étage



Appartement en propriété par étage – évolution des prix	Valais	Suisse
6 Mois (31.03.2020 – 30.09.2020)	0,8%	1,5%
12 Mois (30.09.2019 – 30.09.2020)	2,4%	3,2%
depuis 1998 (31.12.1997 – 30.09.2020)	84,9%	96,8%

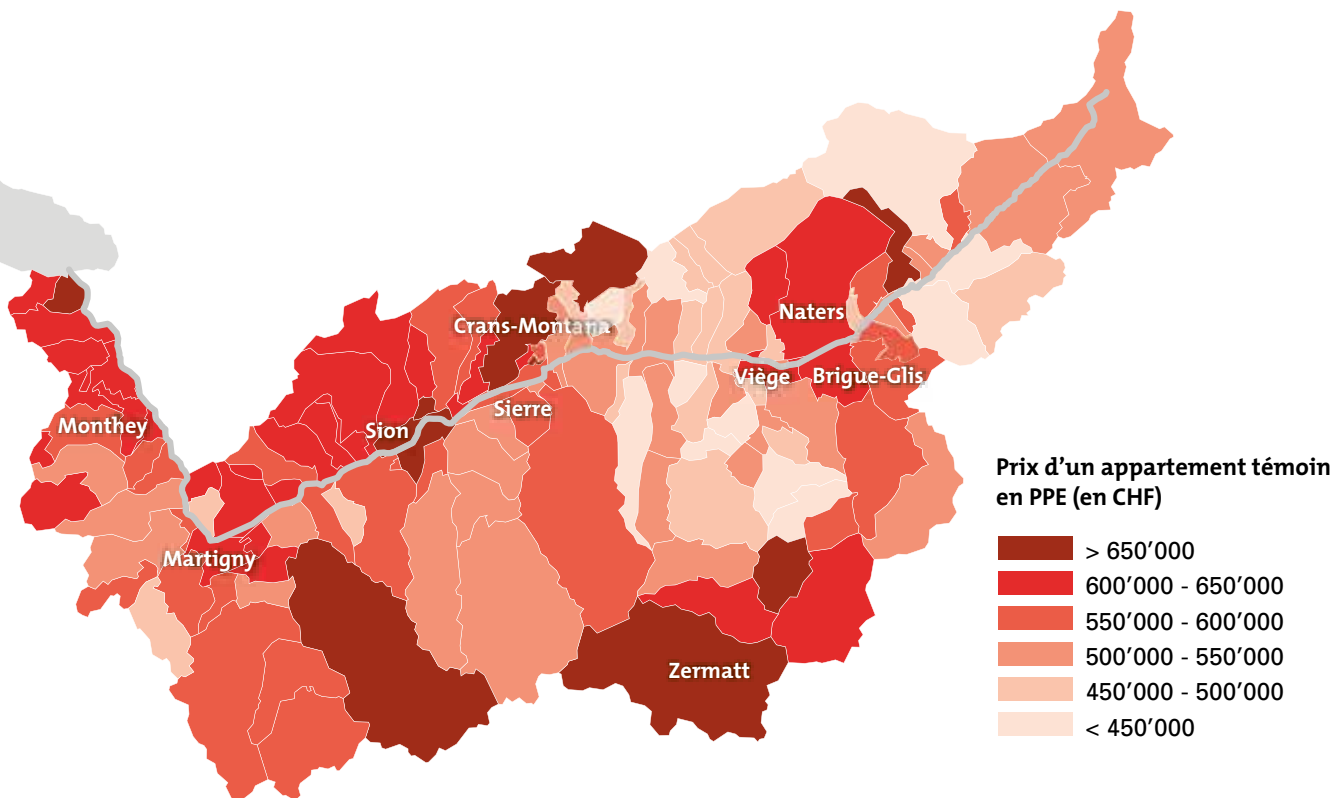
Les appartements sont légèrement plus chers

La demande d'appartements en PPE en Valais a de nouveau augmenté. Au cours des six derniers mois, les prix des appartements ont augmenté de 0,8%, comme le montre l'analyse des transactions actuelles du marché. La tendance à la hausse se confirme également sous un autre angle: les appartements sont commercialisés à des prix 2,4% plus élevés qu'il y a douze mois. Cela signifie que la dynamique du marché cantonal ne correspond pas tout à fait à celle du marché suisse dans son ensemble. En moyenne, les prix des appartements en PPE en Suisse ont augmenté de 1,5% au cours des six derniers mois et de 3,2% sur l'ensemble de l'année.

Néanmoins, la légère augmentation des prix des appartements doit être prise comme un signal positif. Apparemment, la demande n'a pas encore subi de pression trop forte malgré la crise de la COVID-19 alors que le canton du Valais est particulièrement concerné par cette situation en tant que destination touristique. Toutefois, certains secteurs pourraient quand même bénéficier de la pandémie, comme les industries pharmaceutiques et chimiques. Les effets à long terme sur l'économie et la population cantonales restent encore flous.

Des nuages se forment également à l'horizon en raison du nombre croissant d'appartements vides. Le taux de vacance dans le segment des appartements en PPE a également augmenté continuellement ces dernières années et s'élève maintenant à 2,1%. Actuellement, environ 1'500 unités de PPE attendent des acheteurs dans le canton du Valais. Combiné à l'offre tout aussi importante d'appartements modernes à louer, cela devrait limiter la possibilité de nouvelles hausses de prix durant les trimestres à venir.

Niveau des prix des propriétés par étages



Augmentation des prix dans le Bas-Valais et le Valais central

Un bien immobilier type¹⁾ d'une surface habitable nette de 120 m² et construit en 2015 peut être acquis, dans le canton du Valais, pour un peu plus de CHF 500'000. Cela signifie que le niveau des prix au niveau cantonal est, dans l'ensemble, toujours très attractif par rapport à d'autres régions. Cependant, il existe des différences considérables au sein du canton selon la commune et la région. Par exemple, les prix dans le Bas-Valais ainsi que dans le Valais central ont augmenté de manière disproportionnée ces dernières années: les valeurs de l'appartement témoin sont de CHF 600'000 et plus dans une grande partie des agglomérations de Sion, Siere, Martigny et Monthey.

Dans les villes, ainsi que dans les communes touristiques bien connues comme Verbier, Crans-Montana ou Zermatt, les appartements peuvent également être vendus pour des sommes beaucoup plus élevées. En revanche, la région du Haut-Valais est plus modérée en termes de prix. Dans de nombreuses communes, les prix de transaction de l'appartement témoin sont inférieurs à CHF 500'000, voire même nettement en-dessous dans certaines d'entre elles.

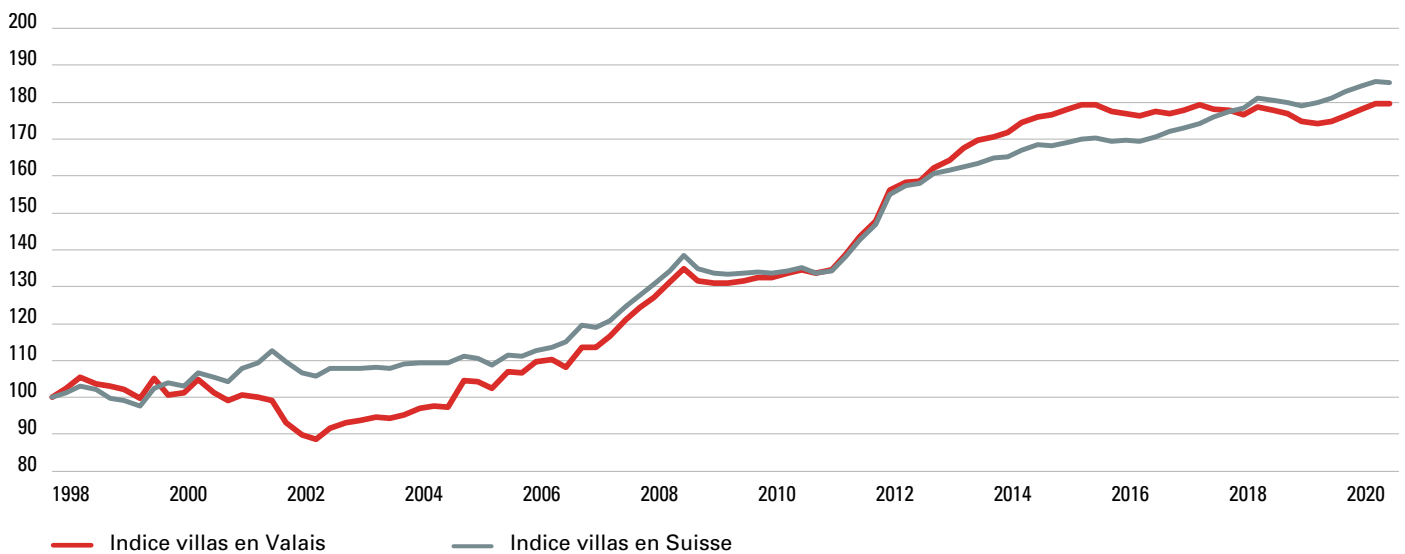
¹⁾ voir tableau en p. 11

Prix d'un appartement témoin au T3 2020 (en CHF)

Commune	Prix 3T20	Prix 3T19	Diff.
Brigue-Glis	635'000	622'000	2,1%
Naters	632'000	613'000	3,1%
Bagnes	700'000	687'000	1,9%
Martigny	647'000	664'000	-2,6%
Champéry	626'000	648'000	-3,4%
Monthey	648'000	649'000	-0,2%
Siere	590'000	581'000	1,5%
Crans-Montana	664'000	674'000	-1,5%
Sion	697'000	665'000	4,8%
Saas Fee	693'000	642'000	7,9%
Viège	615'000	630'000	-2,4%
Zermatt	928'000	957'000	-3,0%

Evolution des prix des villas

Indice des prix des villas



Villa – évolution des prix	Valais	Suisse
6 Mois (31.03.2020 – 30.09.2020)	0.8%	0.6%
12 Mois (30.09.2019 – 30.09.2020)	2.7%	2.4%
depuis 1998 (31.12.1997 – 30.09.2020)	79.6%	85.4%

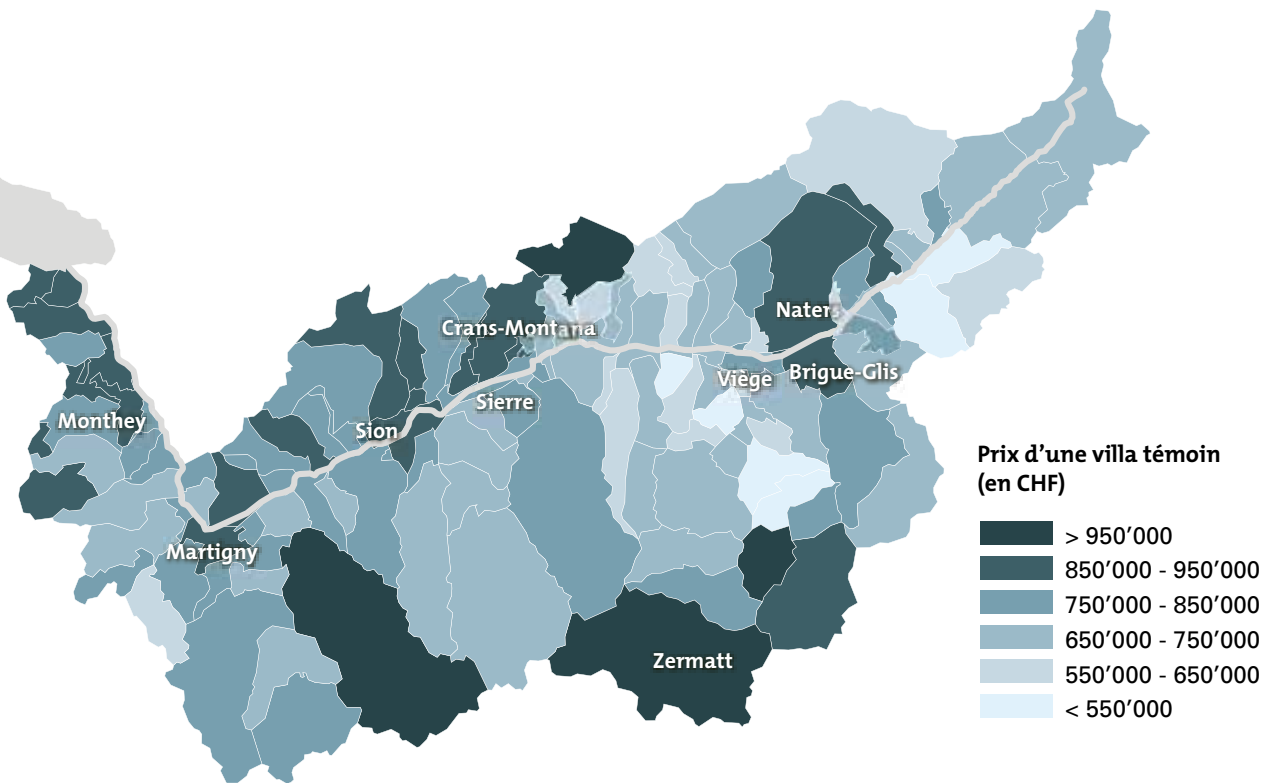
La crise du coronavirus fait grimper les prix des villas

Les maisons individuelles connaissent également une nouvelle augmentation de leur valeur en dépit du niveau de prix déjà élevé. À la fin du troisième trimestre, les villas du canton du Valais se commercialisaient à des valeurs supérieures de 0,8% par rapport à celles de six mois auparavant. Cette augmentation se confirme sur une plus longue période avec une hausse de 2,7% au cours de l'année écoulée. Cela signifie que le marché cantonal dépasse légèrement les hausses de prix moyennes observées dans le pays, soit 0,6% (6 mois) et 2,4% (12 mois).

À court terme, la pandémie de coronavirus pourrait également avoir contribué à l'augmentation de la demande de villas. La question du logement est devenue plus importante pour de nombreuses personnes en période de mobilité limitée. Les acheteurs potentiels recherchent plus d'espace et de proximité avec la nature: autrement dit, ils s'intéressent à la maison individuelle classique à la campagne. Ceux qui peuvent travailler à domicile ont également besoin de plus d'espace pour aménager un lieu de travail au sein de leurs quatre murs. Pour les pendulaires qui ne doivent plus se déplacer tous les jours pour se rendre au travail, se pose la question d'un domicile éloigné des centres. Même s'il est probable que beaucoup d'entre eux reprendront leurs anciennes habitudes une fois que la pandémie de coronavirus se sera atténuée, pour d'autres, le changement sera probablement durable et aura donc un effet notable sur le marché des villas.

Toutefois, il est encore trop tôt pour évaluer l'impact économique de la crise de la COVID-19 dans le canton du Valais. Si l'économie continue à être sous pression, cela risque d'avoir, à long terme, un impact sur les entreprises, les offres d'emploi, les revenus et la démographie. Cela pourrait entraîner une chute des prix des villas. Cependant, celles-ci ont également constitué un certain «matelas financier» en une vingtaine d'années avec une hausse des prix: le niveau des prix est actuellement environ 85% plus élevé qu'en 1998.

Niveau des prix des villas



Opportunités pour les lieux en périphérie?

160 m² de surface habitable sur un terrain de 600 m² avec une bonne micro-situation et un garage - une villa témoin de ce type¹⁾ est disponible dans le canton du Valais pour en moyenne CHF 750'000, comme le montrent les transactions actuelles du marché. Toutefois, le niveau des prix varie considérablement selon la région et la commune. La villa témoin se vend à des prix supérieurs à la moyenne, à partir de CHF 850'000, dans de nombreux endroits du Bas-Valais et du Valais central. Dans de nombreuses communes, ce n'est pas seulement la proximité des centres qui compte, mais également le rapprochement avec la région du lac Léman. Par exemple, le trajet de Sion jusqu'à l'agglomération lausannoise dure environ une heure, et la ville est accessible en train toutes les 30 minutes. Le niveau élevé d'accessibilité et d'autres facteurs de localisation ont entraîné une augmentation de la demande et donc des prix de l'immobilier ces dernières années.

Toutefois, la pandémie de coronavirus remet également en lumière les lieux en périphérie. Si la distance par rapport au lieu de travail ne joue qu'un rôle mineur en raison de la flexibilité du travail et du télétravail, de nombreux futurs acheteurs ont considérablement élargi leur rayon de lieux de résidence potentiels. Les lieux éloignés des centres promettent également une densité résidentielle plus faible et ont tendance à être moins chers.

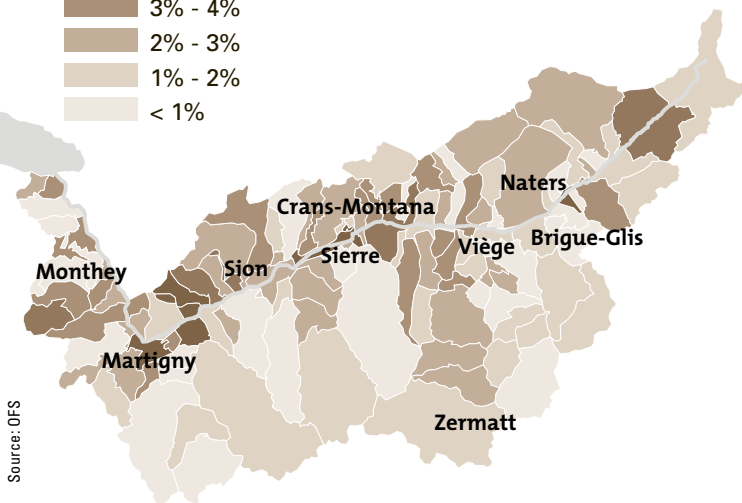
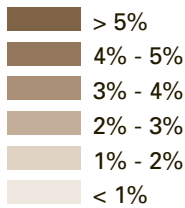
Prix d'une villa témoin au T3 2020 (en CHF)

Commune	Prix 3T20	Prix 3T19	Diff.
Brigue-Glis	877'000	864'000	1,5%
Naters	869'000	847'000	2,6%
Bagnes	964'000	951'000	1,4%
Martigny	887'000	915'000	-3,1%
Champéry	854'000	889'000	-3,9%
Monthey	888'000	893'000	-0,6%
Sierre	808'000	801'000	0,9%
Crans-Montana	896'000	902'000	-0,7%
Sion	929'000	886'000	4,9%
Saas Fee	965'000	900'000	7,2%
Viège	847'000	873'000	-3,0%
Zermatt	1'319'000	1'370'000	-3,7%

¹⁾ voir tableau en page 11

Taux de vacance

Taux de vacance

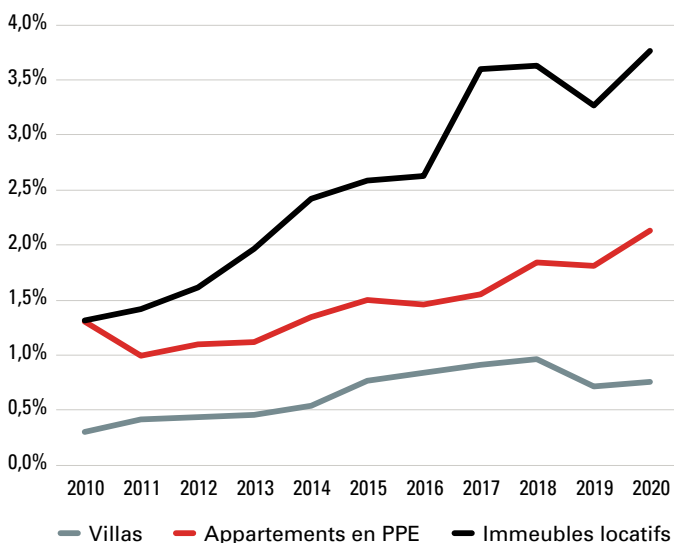


Un nouveau record de taux de vacance

Après un bref recul l'année précédente, le nombre de logements vacants dans le canton du Valais a atteint un nouveau record. Selon l'Office fédéral de la statistique, 6'251 logements étaient vacants à la date de référence du 1^{er} juin 2020, dont la majorité était des logements loués (voir ci-dessous). L'augmentation par rapport à l'année précédente est d'environ 900 appartements vides supplémentaires. Par rapport au parc immobilier total, cela correspond à un taux de 2,4%. Par rapport à la moyenne nationale de 1,7%, le taux de vacance valaisan est nettement plus élevé.

Un coup d'œil sur la carte montre que toutes les communes et les régions ne sont pas touchées de la même manière. Des taux de vacance élevés sont particulièrement évidents dans le Bas-Valais et le Valais central, par exemple dans les villes de Martigny (5,2%) et de Sierre (6,1%) et leurs communes d'agglomération respectives. La situation de vacance est plus modérée dans le Haut-Valais. A Brigue-Glis et Viège, le taux de vacance reste faible à 1,3% respectivement 1,2%, tandis qu'à Naters, le taux de 2,2% est également inférieur à la moyenne cantonale. Cependant, certaines communes du Haut-Valais présentent également des taux de vacance élevés, par exemple 4,0% des logements sont vides à Conches.

Logements vacants par catégorie, canton du Valais



Les logements destinés à la location principalement vacants

Environ 4'200, soit deux tiers des objets vacants dans le canton du Valais, sont des logements destinés à la location. Par rapport au parc total, le taux de vacance dans cette catégorie est donc de 3,8%. Cette situation s'est développée presque sans exception ces dernières années. En 2010, par exemple, le taux de vacance des logements destinés à la location était encore modéré avec 1,3%. Pourquoi des immeubles locatifs ont-ils été et sont-ils encore construits malgré des taux de vacance élevés? Le nombre d'unités d'habitation vides augmente parallèlement à la persistance du contexte de taux d'intérêt bas et négatifs. Dans la recherche d'opportunités d'investissement, les investisseurs canalisent de plus en plus de capitaux dans l'acquisition et la construction d'immeubles d'habitation. Apparemment, de nombreux acteurs du marché acceptent d'investir dans des immeubles avec des logements vacants dans l'espoir de futurs revenus locatifs.

Une autre caractéristique frappante du canton du Valais est le taux de vacance relativement élevé dans le domaine des logements en propriété, plus précisément dans les appartements en PPE. Environ 1'500 logements sont actuellement invendus, ce qui correspond à un taux de vacance de 2,1%. En revanche, le taux de vacance des villas est relativement constant et à un niveau beaucoup plus bas, à 0,8% du parc.

Activité de construction, population et migration

Plus de 3'000 logements supplémentaires

Le taux d'occupation élevé ne semble guère freiner l'activité de construction dans le canton du Valais. L'année dernière, le parc immobilier a augmenté de plus de 3'000 logements. Au cours des cinq dernières années, le parc a augmenté en moyenne de 1,6% par an. Cela signifie que le canton construit beaucoup plus que la moyenne nationale, qui affiche une augmentation annuelle moyenne de 1,3%. Pourquoi tant de logements sont-ils construits malgré des taux de vacance déjà élevés? La raison se trouve dans le contexte de taux d'intérêt bas et négatifs: les investisseurs institutionnels tels que les compagnies d'assurance et les fonds de pension doivent continuellement investir de grandes sommes de capitaux pour générer des rendements. L'immobilier reste une alternative d'investissement recherchée malgré le risque accru de vacance.

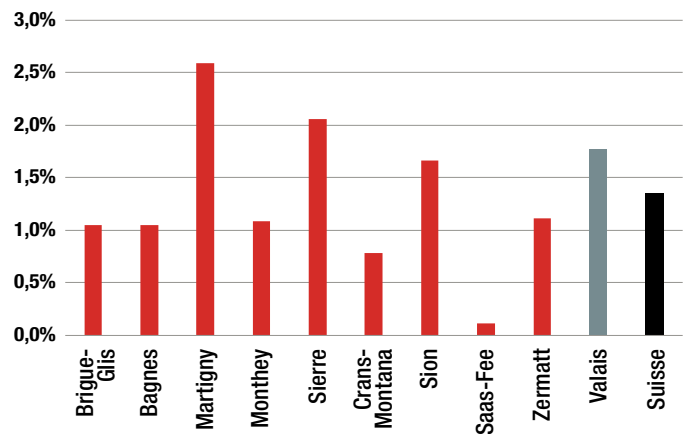
Environ 2'000 nouveaux habitants

Fin 2019, 345'525 personnes vivaient dans le canton du Valais. La forte croissance démographique est une autre raison qui explique l'importance de l'activité de construction dans le canton du Valais: environ 2'000 habitants ont rejoint le canton l'année dernière, dont la majorité venant d'autres cantons et de l'étranger. Dans une moindre mesure, elles sont également dues à l'excédent de naissances. La croissance à long terme est également impressionnante: depuis 2000, la population du Valais a augmenté de 25%, tandis que la population de la Suisse a augmenté de 19%. En ce qui concerne des villes comme Sion, Martigny ou Brigue-Glis, certains signes indiquent toutefois que la croissance démographique pourrait ralentir. Dans ces centres, la population est restée constante au cours de l'année dernière.

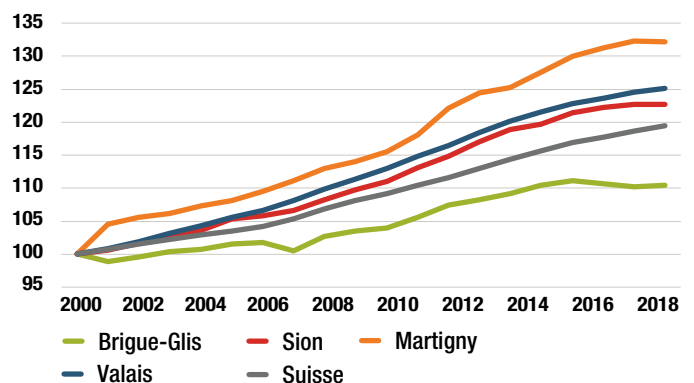
Moins d'arrivées internationales

Le fait que la population n'augmente plus aussi rapidement que par le passé est principalement dû au développement de l'immigration. Selon le solde migratoire, c'est-à-dire les immigrés moins les émigrants, environ 1'800 personnes se sont installées dans le canton l'année dernière. Bien que ce chiffre soit encore considérable, il est bien inférieur à la moyenne de plusieurs années de plus de 3'000 immigrants nets. Un bon 60% des immigrés valaisans viennent d'autres cantons, 40% de l'étranger. L'immigration internationale dépend avant tout des disparités économiques entre la Suisse et les pays européens. L'immigration intérieure, en revanche, reflète le niveau plus faible des prix de l'immobilier en Valais par rapport à l'Arc lémanique.

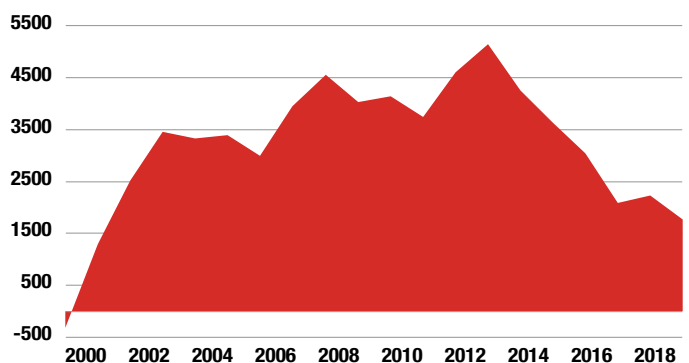
Activité de construction annuelle moyenne (2014-2019)



Evolution démographique (2000-2019)



Solde migratoire national et international (2000-2019)



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 ²	120
Nombre de pièces	4
Nombre de salles de bains	2
Surface du balcon / de la terrasse en m ²	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 ²	600
Surface habitable nette en m ²	160
Nombre de pièces	5.5
Nombre de salles de bains	2
Volume du logement en m ³	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**