

Cette semaine:
Grégoire Crettaz



VICE-PRÉSIDENT
USPI VALAIS
TITULAIRE DU BREVET
FÉDÉRAL D'EXPERT
EN ESTIMATIONS
IMMOBILIÈRES
ÉCONOMISTE
D'ENTREPRISE HES

LA SEMAINE
PROCHAINE

La chronique
de la
RAIFFEISEN

ÉCONOMIE Prise de température du marché valaisan.

Le taux des logements vacants a-t-il vraiment baissé en Valais?

La question de la situation du marché immobilier valaisan est souvent au cœur des discussions. Ce marché est divers et varié. Il se découpe par régions géographiques, mais aussi par affectations ou typologies d'objets.

Les évolutions récentes ont passablement perturbé l'économie valaisanne tout comme les marchés immobiliers. Les impacts ont été très différents en fonction des segments de marché. Les surfaces commerciales ou l'hôtellerie d'affaires ont été généralement plus exposées. Les objets logistiques, en revanche, sont restés bien positionnés. De même, les logements en propriété continuent de bénéficier d'une demande importante. En effet, une majorité de Suisses rêve toujours d'accéder à la propriété et les taux hypothécaires durablement avantageux devraient, a priori, le rester encore un certain temps.

Qu'en est-il des logements locatifs?

L'Office fédéral de la statistique (OFS) indique qu'au 1er juin 2021, plus de 6000 logements sont vacants en Valais (soit 2,29% du parc total), dont près de deux tiers sont destinés à la location. Ce taux est en baisse par

«Une majorité de Suisses rêve toujours d'accéder à la propriété et les taux hypothécaires avantageux devraient le rester encore un certain temps.»

rapport à la même date l'année dernière (2,40%). D'aucuns diront que le marché est en train d'atterrir gentiment.

Pour mieux apprécier l'évolution de ce marché qui a une grande inertie, il est intéressant de l'observer sur une période plus longue que douze ou dix-huit mois. Ainsi, durant les cinq dernières années, ce sont plus de 19 000 logements qui ont été construits alors que la croissance de population a été de 12 800 habitants. En considérant environ deux personnes par ménage, cela représente 6400 nouveaux ménages, soit une production excédentaire de plus de 12 600 loge-

ments, dont une majorité est destinée à la location. Cette situation débouche sur une très forte concurrence entre les objets locatifs, particulièrement dans certaines poches de suroffres. Elle pousse les loyers – et donc les rendements – à la baisse. Le phénomène est préoccupant pour les acteurs institutionnels présents sur le marché. Il l'est encore plus pour les petits investisseurs privés, qui n'auront pas la même capacité de résistance à la baisse des revenus.

Ce décalage important entre la production de nouveaux logements et le nombre de nouveaux habitants se traduit par un taux de vacance élevé. Il semble toutefois que l'indicateur fourni par l'OFS ne reflète pas l'excédent démontré ci-dessus. Cette problématique n'est pas nouvelle. Plusieurs initiatives ont d'ailleurs été mises en place (ou sont en discussion) dans plusieurs cantons. Elles visent à disposer d'outils d'observation du marché plus pointus pour anticiper ces phénomènes. La réflexion est également en cours au sein de l'USPI Valais pour rassembler les acteurs concernés autour d'un projet qui permettrait de produire des indicateurs fiables et utiles pour la planification.

Quelles sont les perspectives?

La production de logements devrait idéalement s'aligner sur la demande, car l'inverse n'est pas possible. La demande induite par l'arrivée de nouveaux ménages est principalement liée à la création de nouveaux emplois. Ces derniers ne progressent que d'environ 2000 unités par an (moyenne sur cinq ans). Dès lors, un effort encore plus important en termes de promotion économique doit être fait. Il n'est pas pertinent de tabler sur de potentielles aspirations des citoyens à se retrancher en périphérie. Les ménages souhaitent majoritairement être le plus proche possible de leur lieu de travail. Inverser la tendance actuelle nécessitera aussi de mettre en place des indicateurs pour aider à mieux gérer la production. En parallèle, une approche encore plus qualitative des futurs projets ou quartiers devra être retenue par les développeurs et les collectivités publiques. Dans un marché détendu comme le nôtre, il ne s'agit plus d'offrir simplement des logements, mais bien d'identifier finement les cibles d'utilisateurs potentiels et de répondre à leurs aspirations. Ces mesures devraient éviter une nouvelle augmentation du taux de vacance.

LOCATION

A louer à Venthône

**Café du Centre
recherche gérant-e
avec patente**

Dès novembre 2021.
Tél. 079 224 16 76.

A LOUER A MOLLENS

Bâtiment la Cure – St Maurice de
Laques, rte de l'église 13

**Appartement 3½ p.
au 1^{er} étage, spacieux,
confortable**

Prix de location : Fr. 1400.- par mois +
charges Fr. 250.- toutes comprises

Renseignements, contacts,
informations :
A.Berclaz 079 606 42 20
a.berclaz@bluewin.ch

MARTIGNY

A louer dans quartiers tranquilles
**studios, 2½, 3½, 4½,
5½, 7½ pièces. Garderies
d'enfants à proximité**

places de parc
dans parkings intérieurs
et extérieurs

**Pas de garantie
de loyer demandée**

Léonard Gianadda, ing.
Avenue de la Gare 40
1920 Martigny
Tél. 027 722 31 13
www.gerance-gianadda.ch

Un parc immobilier de 420 objets

VENTE



A VENDRE

Chemin Clos de Liddes à Fully

du studio au 3.5 pièces

Proche du centre et des commodités,
petit immeuble de 12 appartements
répartis sur deux étages.

Architecture contemporaine et finitions
de qualités aux choix de l'acquéreur.

Prix dès CHF 220'000.-

Place(s) de parc disponible(s) en
sus du prix de vente

Informations et contact : Elena Bruchez, Rieser Immobilier SA - www.rieserimmobilier.ch - 024 471 36 83



messengerdurhône

A1277 — Monthey Appartement 3.5 pièces

- En centre ville
- Surface pondérée: 122 m²
- Excellente état, suite parentale
- 1 place souterraine en sus

CHF 595 000.-

KUNZLE

FIDUCIAIRE/GÉRANCE

079 239 71 30
PHILIPPE BATTAGLIA
COURTIER EN IMMEUBLE
AVEC BREVET FÉDÉRAL

TOUS NOS OBJETS
À VENDRE SUR
KUNZLE.CH

A1272 — Monthey Appartement 3.5 pièces

- Surface pondérée: 86 m²
- Proche des transport en commun
- Idéal pour investisseurs
- 1 place extérieure en sus

CHF 310 000.-



Accédez à l'offre
immobilière valaisanne sur

imm.lenouvelliste.ch

Accéder

avec **immobilier.ch**

**Cherche à acheter
appartement de
vacances ou chalet**

proche d'un domaine skiable
accessible en voiture

Tél : 027 203 00 14

CRANS-MONTANA

Couple de retraités achète

**1 appartement
3 à 4 pièces
avec ascenseur**

Situation au centre.

Résidence principale.

Agences s'abstenir.

Écrire sous chiffre 171228 à impactme-
dias SA, rue de l'Industrie 13, 1950 Sion.