

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

## CONJONCTURE L'effet (canon) papillon.

# Un nouveau cycle immobilier s'amorce

On pourrait paraphraser la fameuse question métaphorique de E. Lorenz sur l'effet papillon, par «Les battements des canons en Europe de l'Est peuvent-ils provoquer une tornade économique mondiale?»

La crise géopolitique actuelle a entraîné une pénurie de certains biens et de matières premières. Conjugée à une demande forte issue d'un effet de rattrapage post-Covid, cela a débouché sur une inflation importante selon les pays (+10% dans la zone euro depuis un an, +8% aux Etats-Unis, +3% en Suisse). La conséquence a été un relèvement des taux directeurs par les banques centrales, dont la mission centrale est d'assurer la stabilité des prix. A cela s'ajoute maintenant des risques en matière d'approvisionnement énergétique. Après une année record pour les marchés financiers en 2021, l'année 2022 est très compliquée avec une grande volatilité liée aux incertitudes.

### Et l'immobilier dans tout ça?

En vingt ans, à la faveur de taux attractifs, les prix des logements en propriété ont plus que doublé. Le prix moyen des terrains résidentiels a lui été multiplié par quatre.

Toutefois, comme les arbres, les courbes ne montent jamais jusqu'au ciel. L'économie fonctionne par cycles et une nouvelle phase s'amorce. Ainsi, après avoir été bercé par des taux inférieurs à 3% depuis plus de dix ans, notre réveil est brutal. Par ef-

«Il ne s'agit pas ici de faire preuve d'un optimisme forcé mais de constater que notre pays se repose sur des fondamentaux solides.»

fet de cascade – augmentation de l'attrait pour d'autres types de placement et rééquilibrage des portefeuilles institutionnels – l'immobilier d'investissement pourrait perdre de son attractivité. Les conditions moins avantageuses pour l'accession à la propriété, conjuguées à une évolution conjoncturelle incertaine pourraient induire une baisse de la demande. On devrait donc voir les prix se stabiliser, voire diminuer dans certains segments. A relever

toutefois que ces derniers mois l'offre a diminué (Covid, difficulté d'approvisionnement, report de projets) et la demande est restée élevée (croissance de la population et des emplois). Ces facteurs ont soutenu l'augmentation des prix. L'enjeu, comme dans toute évolution du marché, consistera à gérer les équilibres en particulier si ces variations sont rapides et fortes.

La hausse des coûts de l'énergie impactera également le marché immobilier par la pression sur les prix des objets moins efficaces. Sur ce plan, il serait pertinent de faire évoluer le droit du bail afin d'accélérer les rénovations. En effet, l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments doit pouvoir profiter tant aux locataires (baisse du coût total du logement grâce aux économies d'énergie) qu'aux propriétaires (possibilité d'augmenter le loyer net, ce qui n'est pas forcément le cas aujourd'hui).

### Le verre à moitié plein

Le cumul de messages négatifs qui entraîne un climat anxieux peut être contrasté avec le fait que «le verre est à moitié plein» et pas «à moitié vide...» Notre économie nationale résiste bien avec une inflation inférieure à celle de la zone euro

en raison notamment de la force du franc. Le plein-emploi, un niveau d'épargne élevé et une paix sociale sont autant d'éléments qui soulignent la situation privilégiée dans laquelle se trouve la Suisse. A l'échelle locale, les signaux sont bons aussi. On observe une forte croissance du PIB, une immigration importante d'entreprises, une baisse du taux de logements vacants et un niveau des prix en propriété et en location toujours attractif.

Il ne s'agit pas ici de faire preuve d'un optimisme forcé mais de constater que notre pays se repose sur des fondamentaux solides. Nous sommes certes arrivés au sommet d'une courbe et un nouveau cycle économique se présente, avec les risques et incertitudes qui l'accompagnent. Mais qui dit risques, dit également opportunités: demande importante en matière de rénovation et d'amélioration du parc immobilier existant, attractivité de la périphérie, nouveaux circuits commerciaux. Certains secteurs seront forcément plus touchés que d'autres. Je suis néanmoins convaincu que nous disposons d'une capacité d'innovation et de résilience qui nous permettront de traverser la situation qui se présente et d'en sortir renforcés.

Une publication de WEB Caution

## GARANTIE DE LOYER: LES CONSEILS DE L'EXPERT



### Libérer sa garantie bancaire

Qu'importe quel moment, tous les locataires qui ont opté - même depuis très longtemps - pour la garantie de loyer par dépôt bancaire peuvent la récupérer au profit d'une solution par cautionnement. «En quelques étapes simples, nous vous aidons à reprendre la main sur cette somme d'argent importante bloquée à la banque en choisissant la garantie par cautionnement. En récupérant cet argent, vous pourrez ainsi retrouver une liberté financière pour un achat, des travaux ou tout autre investissement, explique Régis Thales, directeur du service informatique chez WEB Caution. Après avoir informé et obtenu l'accord de votre bailleur sur ce changement, il suffit de vous rendre sur le site de WEB Caution pour faire une demande de

certificat de garantie de loyer. Grâce à la digitalisation du système, il peut être délivré dans la journée, laissant ainsi la possibilité de débloquer vos fonds immédiatement». En effet, précurseur, WEB Caution fait partie des premiers à digitaliser l'ensemble du processus, tout en baissant les prix. Rapide, facile et sûre, la garantie par cautionnement revêt de nombreux avantages pour le locataire, mais aussi pour le bailleur ou l'agence immobilière qui pourront plus facilement récupérer des fonds qu'auprès d'un établissement bancaire. Envie d'en apprendre davantage sur ces différentes prestations et mieux comprendre comment libérer son argent bloqué ou éviter de le bloquer? Rendez-vous dans cette rubrique, chaque dernier mercredi du mois, avec un nouvel expert. ■



Rue Pré-Fleuri 12 · 1950 Sion · 027 552 20 30  
Route de Pré-Bois 20 · 1215 Genève  
[www.webcaution.ch](http://www.webcaution.ch)



**RÉGIS THALES**  
DIRECTEUR DU SERVICE  
INFORMATIQUE WEB CAUTION  
Chef de projets, Régis Thales est le lien indispensable entre la direction et les développeurs informatiques. Son expérience lui permet également de maîtriser, entre autres, les domaines de l'assurance et de l'immobilier. Véritable gage de réussite et de succès pour l'ensemble des parties!

Prochain rendez-vous du  
Conseil de l'expert: **le 30 novembre 2022**

Ce quart de page a été réalisé par [impact\\_narrative](https://www.impactnarrative.com), le studio de création de contenus personnalisés d'ESH Médias, pour WEB Caution. Pour toute information complémentaire: [charte-partenariat.lenouvelliste.ch](https://www.charte-partenariat.lenouvelliste.ch)

## LOCATION

### MARTIGNY

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

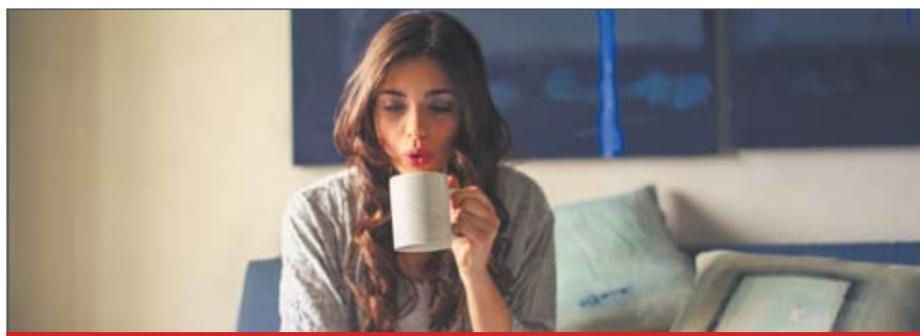
local-dépôt dans un parking  
souterrain de 17m²

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](http://www.gerance-gianadda.ch)

Un parc immobilier de 420 objets



Accédez à l'offre  
immobilière valaisanne sur  
**imm. lenouvelliste.ch**

avec **immobilifer.ch**