

Le Nouvelliste data

RETROUVEZ NOS CARTES INTERACTIVES DANS  
NOTRE DOSSIER «LE NOUVELLISTE DATA» SUR  
WWW.LENOUVELLISTE.CH

Une fois par mois, nous décortiquons une tendance forte du canton du Valais à partir de données récoltées par la Haute école de gestion Arc, notre partenaire.



# Qui investit dans l'habitation en Valais?

**STATISTIQUES** Pour notre opération Data de ce mois, nous nous sommes intéressés aux acteurs qui construisent et qui rénovent les logements en Valais. Les chiffres officiels montrent que notre canton est plus dynamique que la moyenne nationale.

PAR OLIVIER.HUGON@LENOUVELLISTE.CH

## NOS QUESTIONS À...

**THIERRY THEURILLAT** professeur à la Haute école de gestion Arc



## «En Valais, le marché du logement a été dopé par les résidences secondaires»

**En Suisse romande, pour le logement, on investit énormément dans les cantons de Genève et de Vaud. Pourquoi?**

Ce sont des cantons essentiellement urbains et, si on affine les choses, c'est tout le pourtour de l'Arc lémanique qui est concerné par un processus d'urbanisation très important ces vingt ou trente dernières années.

Dans notre recherche en cours sur «le nouveau rôle de l'immobilier dans le développement urbain et régional en Suisse» (HEG-Arc et Unine), on montre les différentes dynamiques de l'immobilier selon les spécialisations économiques des régions, industrielles, touristiques, résidentielles ou encore de services aux entreprises.

**Construction ou rénovation, le Valais se situe au septième rang national en termes de dépenses par habitant. Comment peut-on expliquer ce dynamisme au-dessus de la moyenne nationale – devant Zurich par exemple?**

Le Valais fait partie des cantons touristiques dont les marchés du logement ont été dopés par les résidences secondaires. Et la lex Weber n'a pas complètement freiné les investissements immobiliers. On peut aussi relever que, dans les stations huppées, comme Zermatt, Verbier ou Crans-Montana, les prix immobiliers sont aussi élevés qu'à Zurich ou à Genève.

L'immobilier a été un secteur économique très important non seulement pour le canton du Valais, mais également pour toutes les régions touristiques principales dans les Alpes, dans l'Oberland bernois ou dans les stations des Grisons, comme Flims-Laax, Arosa, Lenzerheide. La vente de terrains pour la construction de résidences secondaires a bénéficié aux propriétaires fonciers, aux entreprises de construction et de gérance immobilière ainsi qu'aux communes.

**En général, en Suisse, qui investit dans l'immobilier? Les entreprises de construction? Les privés? Les institutionnels?**

Cela dépend des stratégies. En premier lieu, il y a les professionnels de la construction dont le modèle économique consiste précisément à construire pour des tiers.

Des sociétés comme Piller dans le canton de Fribourg, Nicod dans le canton de Vaud ou encore Radicchi dans le canton de Neuchâtel vendent des appartements en PPE ou des maisons individuelles à des privés. Les privés, en tant que maîtres d'ouvrage, sont également des investisseurs importants. Ils achètent des logements principalement pour leur propre usage, mais également comme rendement.

**«De manière générale, le taux de propriétaires est beaucoup plus élevé dans les cantons moins urbains.»**

Une pratique qui est devenue un facteur très important de la hausse des prix immobiliers ces dernières décennies. Les profils des investisseurs sont variés, avec des sociétés individuelles, des sociétés de capitaux ou encore des fondations. Mais il y a surtout les investisseurs institutionnels.

**Les caisses de pension et les fonds immobiliers sont plus puissants aujourd'hui qu'hier?**

Historiquement, l'immobilier en Suisse a été un secteur d'investissement très important pour les caisses de pension. Mais, aujourd'hui, seul un petit noyau de grandes caisses, essentiellement publiques, comme celles de la Confédération (Publica) ou de cantons romands, possèdent des immeubles.

Le modèle dominant a été de diversifier les placements en investissant dans l'immobilier



Le Valais construit beaucoup de logements. FRANÇOIS ALLANOU

papier, c'est-à-dire dans des actions de fonds immobiliers de banques ou d'assurances, cotés ou non en Bourse. Cette concentration des institutionnels a d'ailleurs profité à Zurich, la principale place financière du pays.

**Si le Valais est encore un canton de propriétaires, la Suisse est un pays de locataires.**

Oui. Malgré des taux d'intérêt très faibles et des mesures d'encouragement à la propriété individuelle comme le retrait d'une partie du deuxième pilier, la Suisse reste de loin le premier pays de locataires au monde, avec un taux de 64%.

Cette particularité provient du rôle très important joué par notre système de retraites par capitalisation. Comme souligné ci-dessus, l'immobilier est au cœur de ce système.

De manière générale, le taux de propriétaires est beaucoup plus élevé dans les cantons moins urbains. Dans les villes comme Genève (18,7%) ou encore Bâle-Ville (16%), le marché de la location est dominant.

**Globalement, dans quel genre de canton les personnes privées**

**ont-elles le plus de chances de pouvoir investir?**

Schématiquement, les prix diminuent avec la distance au centre. Depuis 2000, on observe que les gens se sont installés à une distance toujours plus éloignée de leur lieu de travail.

La croissance démographique a été particulièrement forte dans les communes, petites et moyennes, situées dans un rayon de 50 km autour de Zurich ou de Lausanne notamment, en raison de leur attractivité résidentielle.

C'est par exemple le cas du canton de Glaris. Dans notre étude, nous avons pu montrer que la dynamique immobilière de toute la partie nord du canton de Glaris a été marquée par l'installation de ménages travaillant dans l'agglomération de Zurich.

Cette migration pendulaire est le résultat d'investissements dans les réseaux de transport, autoroutier et ferroviaire, depuis la fin des années 1990.

**En Valais, ce sont majoritairement des privés qui investissent dans l'habitat. Principalement pour leur usage propre?**

Les investisseurs privés peuvent être des locaux. En tant

que canton historiquement agricole, la terre se transmet d'une génération à l'autre par l'héritage. Cependant, le fort taux de propriété en Valais est également associé aux résidences secondaires, achetées par des particuliers provenant hors du canton, voire de l'étranger.

**«Les effets de la lex Weber restent à nuancer.»**

**Avec la raréfaction des terrains à construire, l'explosion des coûts de l'immobilier, les fluctuations des taux hypothécaires, l'accès à la propriété devient, ici aussi, compliqué. C'est une tendance de fond, irréversible?**

La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire qui pousse à la densification et la lex Weber qui concerne quasiment toutes les communes du Valais en dehors de la plaine du Rhône constituent les facteurs structurels de l'évolution du marché du logement. Associés à la hausse récente des taux hypothécaires, quand bien même historiquement très bas, on

peut s'attendre à un frein des projets de construction pour ces prochaines années.

**Si l'on descend à l'échelle régionale, on remarque que ce sont principalement dans les districts urbains – Sion, Sierre, Martigny – que les investissements sont les plus importants. Comment interpréter cette tendance?**

Les données actuelles sont à prendre avec des pincettes. On a schématiquement deux marchés de l'immobilier en Valais. L'un pour la plaine du Rhône et l'autre pour les vallées latérales. Qui plus est, le marché du locatif est prépondérant dans les villes, alors que celui de la propriété est davantage l'apanage des petites communes. Si l'on regarde plus précisément les choses, on a une division par acteurs et par espace qu'il faut nuancer.

**Des exemples?**

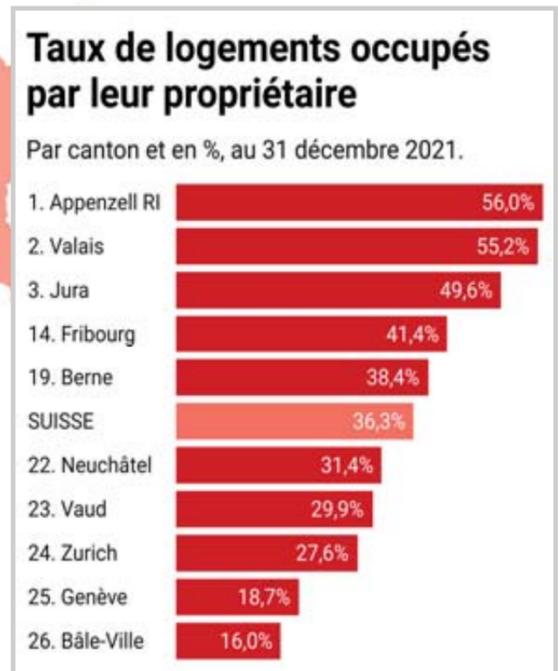
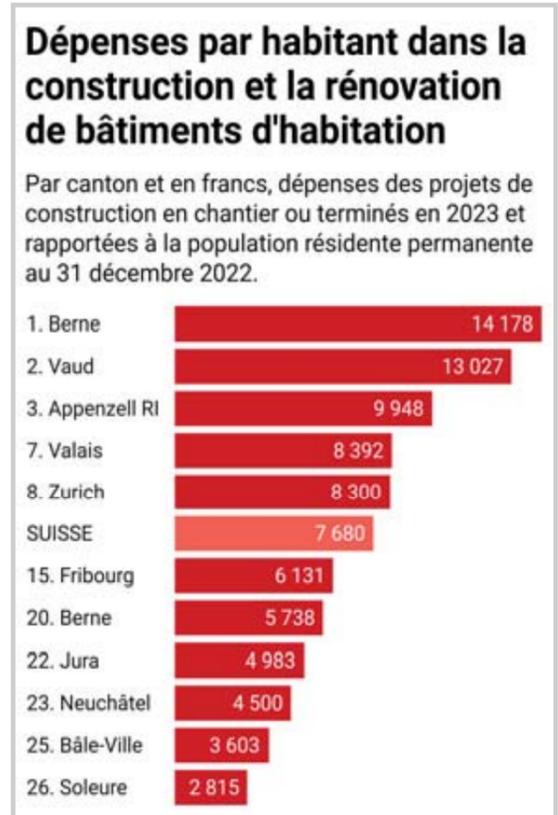
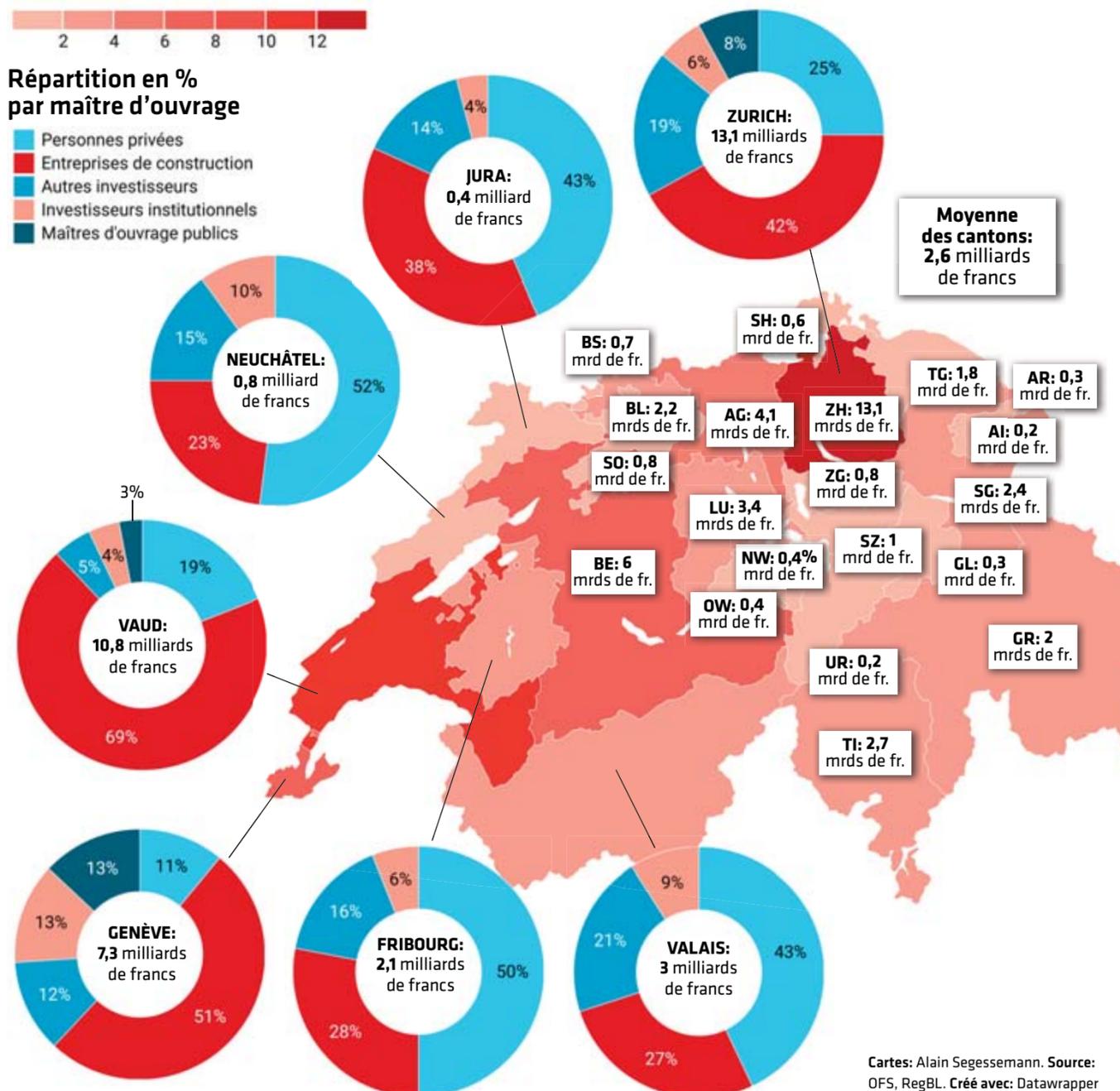
Le district de Sierre comprend tout le val d'Anniviers et les privés sont les principaux maîtres d'ouvrage. Dans le district de Martigny, les logements ont été mis sur le marché par les entreprises de construction, selon un modèle de vente à des privés ou à d'autres investisseurs. Quant au district de Sion, il concentre quasiment tous les investissements immobiliers des institutionnels. Le fait que Sion soit le siège social de la caisse de pension de l'Etat du Valais joue un rôle clé. Elle a investi dans son marché de proximité.

**En s'intéressant aux dépenses par habitant, par contre, ce sont plutôt les districts touristiques qui se taillent la part du lion, avec Viège et Entremont en tête.**

En effet, cela indique que les effets de la lex Weber restent à nuancer. La construction reste toujours essentiellement axée sur les logements touristiques dans les stations. La première position occupée par le val d'Hérens est liée à quelques grands projets immobiliers.

# En 2023, 3 milliards de francs investis en Valais dans le logement, le canton au-dessus de la moyenne suisse

Dépenses dans la construction et la rénovation de bâtiments d'habitation par canton. Coûts de construction et de rénovation pour des projets en chantier et terminés en 2023 (en milliards de francs).



# Le district de Sion dopé par la caisse de pension de l'Etat du Valais

Dépenses dans la construction et la rénovation de bâtiments d'habitation par région et terminés en 2023 (en millions de francs).

