



**LOGEMENTS** Tant en plaine qu'en montagne, l'achat et la construction d'habitations tendent à la baisse. Conseils de spécialistes lors de la journée de l'économie à la Foire du Valais.

# Le marché immobilier à repenser

JEAN-YVES GABBUD

Le Valais doit changer sa manière de voir les logements touristiques. Au lieu de chercher à réaliser des bénéfices immédiats, les investisseurs doivent orienter leur réflexion sur le long terme.

C'est le constat principal qui ressort de la journée de l'immobilier, organisée pour la dixième fois par UBS dans le cadre de la Foire du Valais. Une réunion qui s'est penchée sur l'avenir de l'immobilier touristique en Valais, mais aussi sur les tendances du marché.

## Ce qui a provoqué le boom immobilier

Le boom immobilier qu'a connu la Suisse pendant plusieurs années a pour cause, selon l'économiste d'UBS Thomas Veraguth, la bonne situation économique et la croissance démographique.

L'économie suisse se porte mieux que celle des pays voisins et que les grandes économies occidentales comme les USA, l'Allemagne, la France, la Grande-Bretagne ou l'Italie. Le PIB et le taux de chômage illustrent la meilleure situation suisse, qui a provoqué une croissance démographique en Suisse, surtout due à l'immigration.

Pendant plusieurs années, cette situation a causé une forte progression immobilière. «Entre 2008 et 2013, la croissance de l'investissement dans la construction a été supérieure à la croissance de la richesse en Suisse.»

Les Suisses se sont massivement endettés pour construire. Les crédits hypothécaires accordés aux ménages helvétiques atteignent désormais les 700 milliards de francs.

## Des chiffres trompeurs

Les chiffres ne nous permettent pas de voir toute la réalité économique. «Il y a une croissance du PIB suisse, mais elle est en grande partie liée à la croissance démographique. Ce qui fait que le PIB par habitant est stable. Individuellement, les gens ne disposent pas d'une plus grande capacité à acheter un bien immobilier.»

Les acheteurs ne disposent donc pas de plus d'argent et en parallèle les biens immobiliers voient leurs coûts augmenter.

## Les prix de l'immobilier vont diminuer

«Je pense que nous avons atteint le sommet du marché immobilier en 2013. Depuis, les taux hypothécaires extrêmement bas n'ont plus d'effet sur ce marché», constate l'économiste. Comme le taux de vacances est relativement haut, le marché devrait stopper la hausse, voire amorcer une légère décline.

En plus des indicateurs économiques, une certaine logique



Investisseurs, analystes, responsables bancaires ou politiques se sont penchés sur l'état du marché immobilier en Valais. SACHA BITTEL

## LES SOLUTIONS QUI SE PROFILENT POUR LE VALAIS

«Les changements s'accumulent pour l'économie immobilière de montagne», constate Yvan Schmidt, fondateur et administrateur de la société i Consulting. Il y a les effets de la lex Weber, le fait que l'échange automatique d'informations fait fuir certains riches étrangers, la crise économique que traversent plusieurs pays européens et la force du franc suisse. «Les prix de l'immobilier en montagne ont reculé de 15 à 20%. C'est un marché beaucoup plus volatil que celui de plaine. Aujourd'hui, l'offre y est plus importante que la demande.»

A la question de savoir si le Valais touristique a un avenir, 62% des personnes présentes à cette journée de l'immobilier qui ont répondu à ce sondage spontané ont dit: oui, mais ce sera très difficile. 27% ont répondu simplement oui et 11% ont pensé qu'au contraire ce secteur va s'étioler.

viens appuyer cet élément. «Aujourd'hui, il est moins cher d'acheter que de louer, ce qui n'est pas logique. Cela devrait être corrigé.» Reste à savoir à quelle échéance.

## L'avis des professionnels

Un sondage a été organisé parmi les participants à la journée de l'immobilier. 76% d'entre eux estiment que les prix de l'immobilier en Suisse vont diminuer faiblement ces pro-



**YVAN SCHMIDT**  
ADMINISTRATEUR  
D'I CONSULTING

### «Il faut offrir des logements alternatifs»

► Il faut avoir une orientation client. Par exemple, en offrant des logements alternatifs. Ou en reliant la plaine à une station de montagne par un téléphérique, cela crée une offre nouvelle, ce qui peut attirer une nouvelle clientèle.

► Il faut réduire les coûts de la construction: en octroyant des droits distincts permanents gratuits, en construisant différemment et en réduisant les marges bénéficiaires.

► Il faut créer des coopératives d'investissement.



**PHILIPPE LATHION**  
PRÉSIDENT D'UN  
FONDS  
D'INVESTISSEMENTS

### «L'investisseur doit viser un rendement à long terme»

► Il faut revoir le logement comme un bien permettant d'acquiescer une prestation touristique et non plus comme un investissement. En quelques années, le prix des résidences secondaires a pris l'ascenseur. Moralité, elles n'ont plus été mises en location, ce qui a privé les stations d'une certaine clientèle.

► L'investisseur ne doit pas chercher à réaliser un coup de court terme, mais doit viser l'obtention d'un rendement à long terme. Nous devons vendre une expérience touristique. Le lit est un outil permettant d'y arriver.



**BEAT RIEDER**  
CONSEILLER AUX  
ÉTATS ET PRÉSIDENT  
DE LA CHAMBRE  
DU TOURISME

### «Nous avons besoin d'une banque d'investissement»

► Il faut accorder une plus grande flexibilité légale pour permettre de nouvelles formes d'exploitations touristiques. En Suisse, 60 hôtels ferment leurs portes chaque année. Il faut permettre de transformer les hôtels qui ne sont pas rentables. Une motion a été déposée dans ce sens.

► Nous avons besoin d'une banque d'investissement en Suisse; les soutiens sont trop différents entre l'Autriche et notre pays. Les privés ne peuvent pas tout financer, l'Etat du Valais non plus. Le financement du tourisme est un problème national.

## ÉMOSSON Tremblement de terre de 3,4

Un tremblement de terre de magnitude 3,4 sur l'échelle de Richter a secoué la région de Chamonix-Mont-Blanc dans la nuit de samedi à dimanche, à 1 h 17. L'épicentre se trouvait à proximité directe de la frontière suisse, soit à 11 kilomètres au nord de Chamonix, près d'Emosson.

Le Service sismologique suisse de l'EPFZ indique qu'il n'y a généralement pas de dégâts pour des tremblements de terre de cette magnitude. En raison de sa situation géographique au cœur des Alpes, le Valais est le canton le plus exposé aux tremblements de terre. En Suisse, on en compte entre 500 et 800 par an. ◉ JR

## AGENDA

### LITTÉRATURE Abdellah Taïa en Valais

**SIÈRE** Dans le but d'initier les étudiants valaisans à l'écriture du «je» et de «l'exotisme», Abdellah Taïa part à leur rencontre via des ateliers autour de ses textes autobiographiques et de ses romans. Le grand public lui aussi est invité à échanger avec le lauréat du Prix Flore en 2010.

Un premier rendez-vous cinématographique est prévu le mercredi 5 octobre à 18 h au cinéma du Bourg à Sierre avec la projection du film qu'Abdellah Taïa a réalisé à partir de son roman «L'armée du salut». Le vendredi 7 octobre à 19 h 30 au TLH, les étudiants et le public débattront après une lecture de textes d'Abdellah Taïa. ◉ FM

## EN BREF

### RECTIFICATIF

### Lignes THT

Une erreur s'est glissée dans notre édition de samedi sur la soirée-débat au sujet des lignes THT. Le président de la commune de Chalais, Alain Perruchoud, n'était pas présent. Il s'agit bien de Marcel Bayard, président de la commune de Grône, qui s'exprimait. ◉ RÉD

PUBLICITÉ

## Implantologie dentaire de qualité, à Domodossola.

RADIOGRAPHIE PANORAMIQUE + SCANNER 3D CONE BEAM DANS LA CLINIQUE



Implants de haute qualité + Couronne en Céramique € 1.180

Prothèse dentaire complète fixe supérieure ou inférieure avec implants en 24 h € 9.900

hôtel gratuit

Certification de tous les implants • Garantie sur tous les traitements

[www.clinichedentalquality.ch](http://www.clinichedentalquality.ch)

Le cabinet dentaire se trouve proche de la gare de Domodossola (Italie)

Téléphone:  
+39 0324 242292



CLINICHE DENTAL QUALITY®