

Le Temps

Le Valais vend moins de résidences secondaires

Xavier Lambiel

Malgré une baisse des prix de 15%, les transactions sont rares, relève la BCVs

En 2014, le taux de résidences secondaires proposées sur le marché a augmenté de presque 3% dans les stations. C'est l'une des conclusions d'une étude réalisée par Wüest & Partner, sur un mandat de la Banque Cantonale du Valais. Parmi les causes de cette augmentation, une réaction à la Lex Weber, votée en mars 2012, et qui limite le taux de résidences secondaires des communes à 20%. En Valais, les demandes de permis de construire ont presque triplé dans les mois qui ont suivi, parce que les promoteurs ont voulu faire des réserves avant son entrée en vigueur. Aujourd'hui, ces projets sont sur le marché, souvent sous forme de vente au plan.

Pendant que l'offre augmente, la demande diminue. Le chalet de luxe est devenu plus cher pour les étrangers avec l'abandon du taux plancher. «Et ceux qui sont déjà propriétaires ont peut-être la tentation de vendre», explique Hervé Froidevaux, qui a piloté l'étude. Le prix des transactions a chuté de 25% en trois ans, 15% en 2014, accentuant une baisse qui date déjà de la crise des «subprime».

Malgré ces rabais, la Confédération nous apprend que ce sont seulement 250 résidences secondaires qui ont été vendues en 2014, sur les 330 autorisées par les contingents de la Lex Koller, qui limite les ventes immobilières aux étrangers. C'est la première fois en trente ans que le Valais ne sollicite pas le solde inutilisé des autres cantons. En 2014, une propriété haut de gamme en station restait, en moyenne, plus d'une année sur le marché avant de trouver acquéreur.

La BCVs accumule plus de 1 milliard de fonds propres

En 2012, les prêts hypothécaires liés aux résidences secondaires représentaient 5 à 10% du bilan de la Banque Cantonale du Valais. Le président de la direction générale, Pascal Perruchoud, se veut rassurant. La banque a accumulé 1,12 milliard de francs de fonds propres, «pour absorber ces nouvelles exigences sans devoir instaurer de contraintes dans sa politique commerciale». Les conditions d'octroi des crédits se sont aussi durcies depuis 2012.

Pour le président de la Chambre immobilière du Valais, «le climat est sombre», mais les prix vont remonter d'ici trois à cinq ans. Paul-André Roux soutient que les résidences secondaires vont se raréfier, puisque la Lex Weber empêche les nouvelles constructions. Hervé Froidevaux se montre plus mesuré. La croissance, l'immigration, les taux hypothécaires et le casse-tête juridique de l'application de cette loi sont autant d'incertitudes qui relativisent les prévisions.