

Région alpine valdo-valaisanne

Les marchés s'uniformisent de part et d'autre de la frontière

Les différences qui existent dans la manière de construire s'estompent. Mais l'activité est plus intense en Valais que dans le canton de Vaud. Explications.

Laurent Buschini

L'attrait des régions de montagne est un fait constaté par les professionnels de l'immobilier depuis quelques années. Le phénomène a pris de l'ampleur avant la crise du coronavirus que nous traversons depuis un an. Mais cette dernière lui a donné un élan supplémentaire (*lire notre dossier du 23 septembre 2020*).

Qu'en est-il en 2021? Le mouvement est confirmé et l'appel devient toujours plus insistant. De plus en plus de personnes s'intéressent à vivre en altitude, que ce soit en station ou dans les villages intermédiaires, mais aussi au pied des Alpes. Le mouvement est particulièrement marqué dans le Chablais, vaudois et valaisan, à toutes les altitudes. Cet attrait pour cette région a des répercussions sur la manière de construire de part et d'autre de la frontière qui sépare le canton de Vaud de celui du Valais, même si on dénote une activité de construction bien plus importante dans le Vieux-Pays. Explication des points saillants avec trois spécialistes de l'immobilier de cette région.

Logements plus grands

Premier constat: la frontière cantonale est toujours plus poreuse. En clair, la population vaudoise a tendance à déborder en Valais, où les nouvelles promotions et les projets immobiliers les plus récents proposent plus souvent des logements plus grands. «C'est une tendance très récente, indique Vincent Collet, directeur des transactions en Suisse romande pour DBS Group - qui englobe une trentaine d'agences en Suisse romande et est présent depuis deux ans dans la partie germanophone du pays -, lui-même basé à l'agence Domicim d'Aigle. Auparavant, les promoteurs valaisans veillaient à limiter le nombre de mètres carrés par ap-

partement pour ne pas trop rencherir la construction et le prix des logements. Cela vient du fait que le pouvoir d'achat est moins élevé en Valais que dans le canton de Vaud. Les nouveaux logements plus vastes intéressent cette nouvelle clientèle vaudoise, mais cela concerne aussi les pendulaires valaisans qui travaillent dans le canton de Vaud. On constate de plus en plus loin dans la vallée du Rhône et plus seulement dans les communes valaisannes proches de la frontière cantonale avec Vaud. On voit des annonces pour des 4 et 5 pièces jusqu'à Martigny et alentours qu'on ne voyait pas souvent avant.»

La recherche de logements plus grands est toujours davantage renforcée du fait de la généralisation du télétravail. «Les gens recherchent aussi des logements plus grands pour cette raison car la situation sanitaire se prolonge depuis une année et le télétravail aussi, indique Timothée Saumade, responsable de la gamme montagne chez DBS Group et de l'agence Duc-Sarrasin à Martigny. De ce fait, les gens passent davantage de temps dans leur logement. C'est une situation valable à toutes les altitudes et la montagne ne fait pas exception. Il y a un intérêt accru pour construire des résidences principales en altitude. Mais on reçoit aussi des demandes pour des locations de logements plus grands, voire des chalets. Ce sont des demandes qu'on ne voyait pas avant, en provenance de personnes domiciliées sur l'arc lémanique. Elles se disent qu'elles peuvent travailler à distance en Valais la semaine et recevoir, dans les périodes où c'est possible, leur famille ou leurs amis le week-end.»

L'attrait pour les régions de montagne a des conséquences sur toutes les catégories de logements, y compris ceux dont la conception a été étudiée il y a quelques années selon des critères qui ont moins cours. Ils peinent davantage à trouver des occupants. «Mais ils sont tout de même loués ou achetés, assure Timothée Saumade. Ces logements désormais moins prisés correspondent à la gamme de clientèle qui ne peut pas financièrement s'offrir quelque chose de plus spacieux.»

Vincent Collet constate que le changement concerne aussi une partie des immeubles plus anciens qui doivent être modernisés. «S'il y avait, par exemple, deux logements de 2



L'activité de construction est importante dans les régions de montagne (ici à Leysin). On note toutefois que les projets sont beaucoup plus nombreux en Valais que dans le canton de Vaud. VANESSA CARDOSO



Vincent Collet
Directeur des transactions en Suisse romande pour DBS Group



Timothée Saumade
Responsable de la gamme montagne chez DBS Group



Vincent Warpelin
Directeur de WARPELIN Immobilier

pièces, la tendance est de faire un appartement de 4 pièces actuellement.»

Espaces de coworking

Des innovations font leur apparition dans certains nouveaux projets résidentiels. «Pour éviter d'agrandir trop la surface les logements, nous voyons des architectes incorporer des lieux de coworking dans l'immeuble qu'ils projettent, relève Vincent Collet. Cette nouvelle approche avec un lieu commun de travail pour les résidents se rencontre principalement dans les cantons du Valais et de Fribourg pour ce qui concerne la Suisse romande. Dans le canton de Vaud, elle est moins présente sans doute par manque de nouveaux projets.»

Pourquoi y a-t-il davantage de projets en Valais? «Les autorisations de construire sont plus rapides à obtenir, souligne Vincent Collet. Non pas que les administrations cantonales et communales vaudoises travaillent moins bien ou plus lentement que celles du Valais. Mais il y a moins d'oppositions dans le Vieux-Pays. Le bâti y est moins concentré, il y a moins de voisinage, d'où le nombre limité d'oppositions, ce qui réduit considérablement le temps entre le dépôt du projet et le début de la construction.»

La différence a aussi d'autres sources. «Le Valais a une politique plus permissive en termes de densification et d'esthétique des construc-

tions, explique Vincent Warpelin, directeur de l'agence Warpelin Immobilier à Monthey (VS). Les permis de construire sont accordés pour une durée plus longue et sont plus facilement renouvelables que dans le canton de Vaud.»

Le prix du terrain est une raison primordiale qui explique cette différence. «Tout concourt à doper la construction en Valais, relève Vincent Warpelin. Le prix plus bas du foncier, bien entendu, la quantité de terrains constructibles encore disponibles, et jusqu'aux frais de notaire, moins onéreux. De ce fait, les caisses de pension et des assureurs nationaux construisent abondamment en Valais. C'est la raison pour laquelle on

a une grande part de logements vides dans les régions où la suroffre sévit, par exemple dans les alentours de Monthey, et on voit fleurir des annonces de locations qui comprennent des mois de loyers offerts.»

Malgré l'offre abondante, les projets de construction se poursuivent dans le Chablais valaisan. «C'est contradictoire, reconnaît Vincent Warpelin. Mais cela vient du fait que les caisses de pension et les assureurs s'y retrouvent tout de même car leur marge est suffisante pour leur assurer le rendement souhaité. De plus, l'appel des nouveaux logements a tendance à vider les anciens immeubles et à déplacer le problème de la vacance ailleurs. Mais cela ne va pas perdurer: la saturation va finir par freiner les projets.»

Vincent Warpelin voit encore une dernière raison qui explique cette différence. «Les Valaisans ont une mentalité de propriétaires. Le taux de ceux qui possèdent leur habitation y est beaucoup plus élevé que dans les autres cantons romands, de l'ordre de 65 à 70%. Il n'est pas rare de voir que des parents donnent les fonds nécessaires à leurs enfants pour acheter un logement au moment où ceux-ci entrent dans la vie active. Quitte à le mettre en location par la suite.»

Reste que la saturation constatée dans certaines régions valaisannes (et pas seulement dans la plaine du Chablais) ne se retrouve pas partout. Dans certaines stations, c'est plutôt la pénurie de l'offre qui sévit.

Pour preuve de cette situation: Leysin. La station vaudoise est sur un territoire exigu. «Mais c'est l'endroit où nous avons réalisé le plus grand nombre de ventes chez DBS Group, relève Vincent Collet. La problématique n'est pas de vendre, mais de trouver des objets à vendre. L'offre est quasi nulle. Au contraire, nous perdons parfois des mandats parce que le propriétaire, qui pensait vendre son bien auparavant, change d'avis et conserve sa maison.»

Pression sur les prix

Le résultat ne se fait pas attendre sur les prix. Alors qu'un lissage était observé ces dernières années entre les prix des logements dans les stations comme Leysin et des bourgs comme Aigle, les prix des premiers baissent pour se rapprocher de ceux des seconds, le déséquilibre entre plaine et montagne se reconstruit peu à peu. «Les prix sont en hausse de 3 à 5%

dans les stations et les villages bien orientés, observe Vincent Collet. Pour l'instant, l'offre, réduite, trouve preneur même avec cette augmentation, du fait de la forte demande. Mais il y a une limite. Les prix peuvent encore monter mais certainement pas aller du simple au double!»

Les villages d'altitude souffrent d'un autre problème qui explique en partie le manque d'offre actuel: le dézonage après l'acceptation de la LAT en 2013 et par conséquent la raréfaction des terrains constructibles. «À cela s'ajoute la frilosité des investisseurs dans l'immobilier, regrette Timothée Saumade. La montagne n'est pas non plus le cœur de cible des caisses de pension. Cela pourrait le devenir dans les villages intermédiaires qui s'urbanisent toujours plus.»

Uniformisation de l'architecture

Vincent Collet souligne néanmoins que la différence entre les marchés immobiliers vaudois et valaisan tend globalement à s'estomper. «C'est une vague de fond. On construit désormais un peu partout davantage de logements pour des gens qui veulent y vivre à l'année et moins de résidences secondaires.»

La différence ne s'estompe pas seulement au niveau de la surface des logements. Il y a aussi une uniformisation au niveau de l'architecture. «L'esthétique des bâtiments évolue, note Vincent Warpelin. On voit des façades et des lignes plus épurées comme on peut le voir sur des bâtiments de la région lausannoise, par exemple. On cherche à attirer une clientèle plus large, plus jeune. Les architectes cherchent moins à intégrer leur construction dans le bâti existant, à en reprendre quelques codes. Cela peut apporter un certain décalage, donner une impression moins chaleureuse. Cela dénote d'une uniformisation des constructions qui vient aussi du fait que de nombreux architectes qui travaillent en Valais viennent de l'arc lémanique.»

Le directeur de l'agence immobilière montheyenne rappelle toutefois que de nombreux villages tentent avec succès de préserver leur cachet. «Les projets qui répondent à cette nouvelle esthétique se trouvent en dehors des villages. Mais à l'intérieur des localités qui ont une histoire, on cherche à préserver une certaine cohérence.»