



MOTION

Auteur Les Verts, par Mathieu Clerc et Emmanuel Revaz
Objet Le marché du logement en surchauffe?
Date 14.09.2018
Numéro 5.0365

Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), le pourcentage de propriétaires de logements en Suisse en 2016 se montait à 38.2%. En Valais, ce pourcentage est le plus élevé du pays, et atteint 56.8%.

Malgré une situation positive en terme de propriétaires de logements par rapport à la moyenne Suisse, le Valais souffre d'un taux de logements vacants élevé. Selon l'OFS, le nombre de logements vacants des 4 villes du Valais Romand a augmenté drastiquement entre 2016 et 2017:

- Monthey a passé de 387 logements vacants à 483
- Martigny a passé de 458 logements vacants à 558
- Sion a passé de 650 logements vacants à 920
- Sierre a passé de 553 logements vacants à 1051

Au 1^{er} juin 2017, le taux de logements vacants du Valais est l'un des plus hauts de Suisse avec 2.25%, tandis que la moyenne nationale se trouve à 1.47%. Selon les différents professionnels (architectes, économistes, politiques), la situation va encore s'empirer et le déséquilibre va encore s'amplifier dans les prochaines années. Le taux de logements vacants atteindrait même 16% pour le district de Sierre.

L'inquiétude dans le marché de l'immobilier est présente. La surconstruction fait place à la sur-offre. La bulle immobilière est de plus en plus menaçante, et l'éclatement de la bulle est une hypothèse à prendre au sérieux.

D'après les acteurs immobiliers valaisans, l'origine du déséquilibre provient des investisseurs institutionnels helvétiques: assureurs et caisses de pension. Afin de combler des faibles voire l'absence de rendements dans les actions/obligations, les investisseurs ont placé leurs fonds dans un marché qui restait attractif, à savoir la pierre.

Si rien n'est fait, des pans entiers de l'économie valaisanne risque de s'effondrer ainsi que toute une économie. Une solution serait de geler toute construction lorsque le taux de logements vacants d'une commune est trop élevé.

Conclusion

Afin de proposer une solution à la surconstruction et d'atténuer voire de supprimer la bulle immobilière, il est demandé au Conseil d'Etat d'introduire dans une base légale un gel de toute construction immobilière lorsque le taux de logements vacants (à définir) est dépassé.