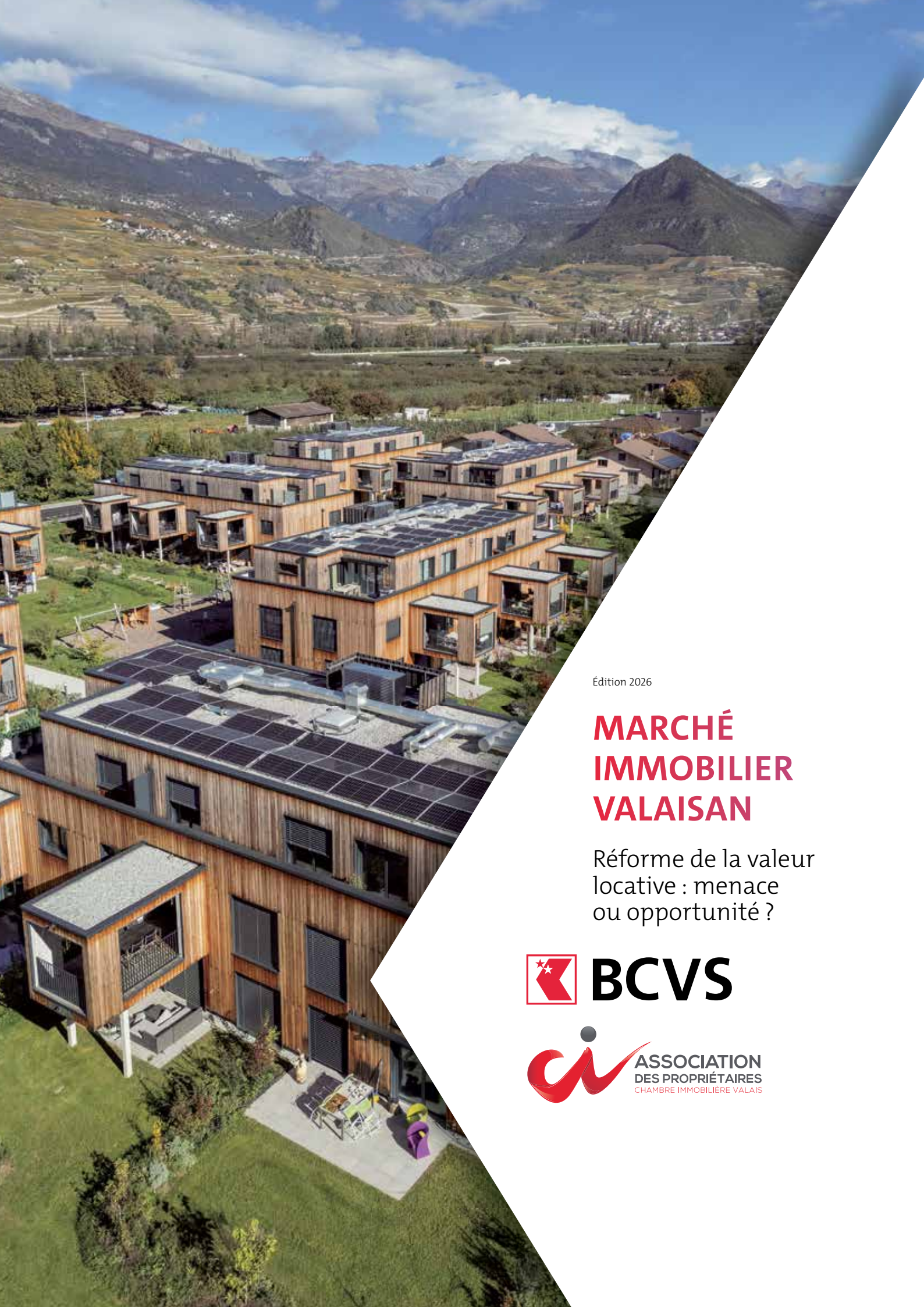


Édition 2026

MARCHÉ IMMOBILIER VALAISAN

Réforme de la valeur locative : menace ou opportunité ?

BCVS

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS

Éditorial

En 2026, l'immobilier valaisan confirme sa solidité, malgré un marché toujours sous tension. Portés par une économie plus dynamique qu'attendu et une croissance démographique soutenue, les prix des logements en propriété poursuivent leur progression, à un rythme toutefois plus modéré : +2,1 % pour les villas et +3,8 % pour les appartements en PPE. Le marché locatif reste, quant à lui, sous forte pression, avec un taux de logements vacants ramené à 1,0 %. Élaboré par la Banque Cantonale du Valais (BCVS) et la Chambre Immobilière Valaisanne (CIV), en collaboration avec Wüest Partner, cet Indicateur 2026 permet de mesurer ces évolutions et d'en éclairer les enjeux.

Cette édition se penche sur une réforme majeure pour les propriétaires : la suppression de la valeur locative dès le 1er janvier 2029. L'analyse révèle des effets contrastés. Selon les simulations de Wüest Partner, l'achat d'un logement pourrait devenir financièrement plus avantageux que la location dans 103 communes valaisannes sur 122, contre 95 avec le régime fiscal actuel. Cet avantage potentiel reste toutefois lié aux hypothèses retenues et à la situation de chaque ménage, notamment à son endettement et aux travaux prévus.

La question des rénovations mérite une vigilance particulière. La disparition des déductions fiscales liées à l'entretien pourrait inciter les propriétaires à avancer leurs investissements avant l'entrée en vigueur de la réforme. Le mouvement se dessine déjà : 477 autorisations de rénovation de maisons individuelles ont été délivrées en un an, un niveau inédit depuis dix ans. Mais cette accélération soulève aussi la question des capacités des entreprises et des coûts des travaux. À plus long terme, il importe de préserver les incitations à entretenir et à assainir les bâtiments. Le maintien éventuel des déductions cantonales pour les rénovations énergétiques sera, à cet égard, déterminant.

La fiscalité des résidences secondaires constitue une autre interrogation majeure. Le canton devra examiner les moyens de compenser les pertes de recettes annoncées, sans ignorer la diversité des situations : chalets familiaux, biens loués ou résidences dans les stations touristiques. Toute solution devra tenir compte de la place de ce patrimoine dans les régions de montagne et éviter des charges disproportionnées.

Dans un tel contexte, le rôle de la BCVS se renforce lui aussi. Acteur central du marché immobilier cantonal, elle accompagne sa clientèle avec des solutions de financement adaptées aux projets de transformation, de rénovation énergétique et d'amélioration du confort des logements. De manière générale, l'accès à la propriété ne se dément pas en Valais. Il se lit dans les chiffres de la BCVS qui voit, année après année, ses crédits hypothécaires progresser. À l'actif du bilan du premier semestre 2026, ils s'établissaient à CHF 14,3 milliards (+2 %). Innovante et responsable, la BCVS contribue au développement et à la valorisation durable du parc immobilier valaisan.

La CIV continuera d'informer et de représenter les propriétaires dans cette transition, en défendant des règles lisibles, équilibrées et favorables à l'entretien du patrimoine bâti. Aux côtés de la BCVS, elle entend contribuer à une compréhension rigoureuse du marché et à des décisions qui préservent, dans la durée, l'attractivité immobilière du Valais.



Oliver Schnyder
Président de la Direction générale de la Banque Cantonale du Valais



Benjamin Roduit
Président de l'Association des propriétaires CIV

BCVS
Place des Cèdres 8
1951 Sion
0848 765 765
www.bcvs.ch

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS
Secrétariat permanent
Avenue de la gare 52
1920 Martigny
027 722 99 39
www.civ.ch

En collaboration avec :
wüestpartner
Rue du Stand 60-62
1204 Genève
022 319 30 00
www.wuestpartner.com

Contexte économique

Une économie qui déjoue les pronostics

Malgré le conflit en Iran et ses répercussions sur les prix de l'énergie, l'économie suisse s'est montrée particulièrement robuste au premier semestre 2026. Selon le Secrétariat d'État à l'économie (SECO), le PIB a progressé de 2,3 % sur un an au 2e trimestre, porté notamment par l'industrie pharmaceutique, l'hôtellerie-restauration et la finance. Sur l'ensemble de l'année, la croissance est attendue à 1,8 %. Le marché du travail a lui aussi surpris par sa vigueur : selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), l'emploi en équivalents plein temps a progressé de 1,9 % sur un an au 2e trimestre. Dans la région lémanique (Genève, Vaud et Valais), la hausse a même atteint 2,7 %.

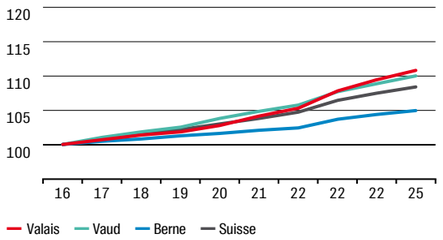
Une croissance démographique soutenue

En 2025, la population valaisanne s'est accrue de 4'825 personnes (+1,3 %), ce qui en fait le troisième canton le plus dynamique de Suisse, après Schaffhouse et Bâle-Ville. Le solde naturel ayant été quasi nul, cette croissance repose entièrement sur le solde migratoire : environ un quart provient de la migration intercantonale, le Valais attirant notamment des ménages vaudois en quête de prix plus abordables, et trois quarts de l'immigration internationale.

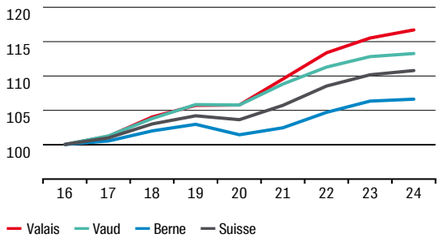
Légère augmentation des taux hypothécaires fixes

Alors que l'Europe a connu cet été de nouvelles pressions inflationnistes à la suite des événements dans le détroit d'Ormuz, l'inflation est restée très modérée en Suisse, sans jamais dépasser 1,0 % au cours des trois premiers trimestres 2026. La Banque nationale suisse (BNS) a ainsi maintenu son taux directeur à 0 %, alors que les taux ont été relevés à deux reprises dans la zone euro. Une hausse d'ici la fin de 2026 ou en 2027 n'est toutefois pas exclue : le resserrement monétaire européen affaiblit le franc, ce qui pourrait importer de l'inflation, et la bonne tenue de l'économie permettrait à la BNS de se redonner une marge de manœuvre face à de futurs chocs.
Si les taux des hypothèques SARON restent bas (autour de 1,1 %), les taux fixes à long terme subissent une légère pression haussière, sous l'effet de rendements obligataires européens plus élevés et des anticipations d'inflation. Selon la BNS, le taux hypothécaire à 10 ans s'établissait à 2,0 % en août 2026, soit quelque 15 points de base de plus qu'un an auparavant, un niveau qui reste toutefois attrayant en comparaison historique. Cette hausse discrète pourrait se poursuivre dans les prochains mois.

Évolution démographique
(base 100 : 2016)



Évolution de l'emploi
(équivalent temps plein, base 100 : 2016)



Économie valaisanne : indicateurs clés en un coup d'œil
(état : novembre 2026)

	Prévisions actuelles (2026)	Moyenne à long terme (2016–2025)
PIB (croissance annuelle réelle)	2,1 %	1,9 %
Taux d'inflation (Suisse)	0,7 %	0,7 %
Taux de chômage	3,3 %	3,1 %
Ménages (taux de croissance annuelle)	1,5 %	1,9 %
Taux de construction (neuf, résidentiel)	1,0 %	0,9 %

Marché immobilier valaisan : perspectives

Logement en propriété : des prix toujours orientés à la hausse

Les prix des villas comme des PPE devraient continuer de progresser en 2027, la plupart des facteurs qui ont soutenu le marché en 2026 restant à l'œuvre. Le taux de l'offre se maintient à un niveau stable mais faible pour les villas, tandis que pour les PPE, il continue de reculer et atteint son plus bas niveau de la décennie. La demande devrait quant à elle rester stimulée par une économie toujours robuste, par les créations d'emplois et par la croissance démographique qui en découle.
Les conditions de financement resteront attrayantes, mais sans doute un peu moins qu'en 2026 : la pression haussière sur les taux longs et une éventuelle hausse du taux directeur, qui renchérirait également les hypothèques SARON, pourraient freiner légèrement la demande. Cela ne devrait toutefois pas suffire à inverser la tendance. Nous tablons sur une hausse des prix de 4,3 % pour les PPE et de 2,6 % pour les maisons individuelles en Valais.

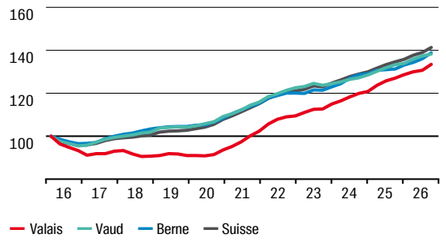
Logement locatif : une pénurie qui se prolonge

Avec un taux de logements vacants de 1,0 %, la pénurie persiste en Valais. La construction reprend certes de l'élan et l'offre augmente légèrement, mais cela ne suffit pas à couvrir la demande. Plusieurs années de pénurie ont en effet généré une importante demande latente de ménages souhaitant déménager sans trouver de logement. Toute nouvelle offre est ainsi rapidement absorbée. Les loyers de l'offre devraient donc rester orientés à la hausse, avec une progression attendue de 1,5 % en 2027 dans le canton du Valais. Les loyers des baux en cours devraient en revanche rester stables : une hausse n'interviendrait qu'en cas de relèvement des taux d'intérêt, et au plus tôt à la fin de 2027, voire en 2028.

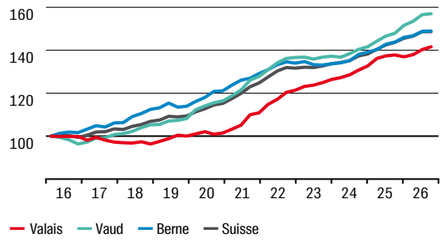
Bureaux : une demande et des loyers stables

L'emploi progresse, mais surtout dans des branches qui occupent relativement peu de surfaces de bureaux, comme l'industrie, la restauration ou la construction : la demande ne devrait donc augmenter que modérément. La construction restant faible, le risque de suroffre est limité. Si les surfaces modernes et bien situées trouvent preneur, certains objets moins attractifs pourraient toutefois être plus difficiles à commercialiser. Les loyers de l'offre devraient rester globalement stables en 2027.

PPE : indices des prix de transaction
(objet moyen, base 100 : 1er trim. 2016)



Villas : indices des prix de transaction
(objet moyen, base 100 : 1er trim. 2016)

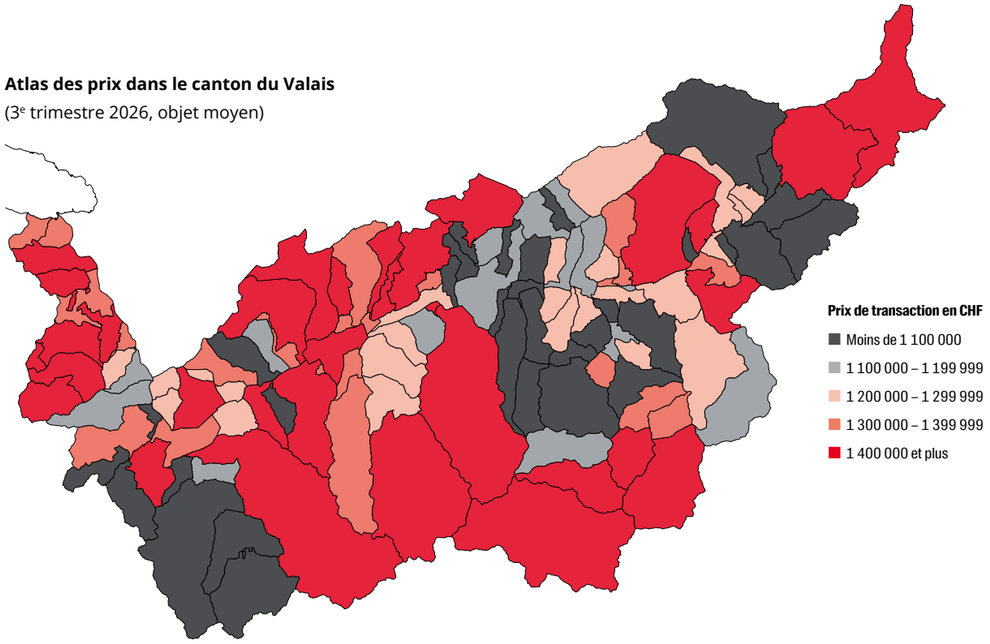


Tendances sur le marché immobilier du Valais pour 2027

	Offre	Demande	Prix/loyers
Appartements en PPE	→	↗	↗
Maisons individuelles	↘	↗	↗
Appartements (location)	↗	↗	↗
Bureaux (location)	→	→	→

Le marché de la villa

Atlas des prix dans le canton du Valais
(3e trimestre 2026, objet moyen)



La construction de villas recule, mais résiste mieux qu'ailleurs

Entre le 4e trimestre 2025 et le 3e trimestre 2026, 760 maisons individuelles ont fait l'objet d'une demande de permis de construire en Valais, soit 11 % de moins que la moyenne des dix dernières années. Ce recul reste toutefois bien plus contenu que dans les cantons voisins de Berne (–36 %) et de Vaud (–23 %) ou qu'en moyenne suisse (–22 %). Plusieurs facteurs expliquent cette résistance : des terrains à bâtir encore disponibles, un territoire largement rural et montagneux, un fort attachement à la propriété et une attractivité intacte auprès des nouveaux ménages, notamment en raison de prix plus attrayants que dans les cantons voisins.

Par ailleurs, si la construction neuve continue de reculer, les travaux de rénovation et de transformation se multiplient. Les propriétaires cherchent à réduire leur facture énergétique, à préserver la valeur de leur bien ou encore à profiter une dernière fois des déductions fiscales avant la suppression de la valeur locative (voir chapitre spécial).

Une offre stable à un bas niveau

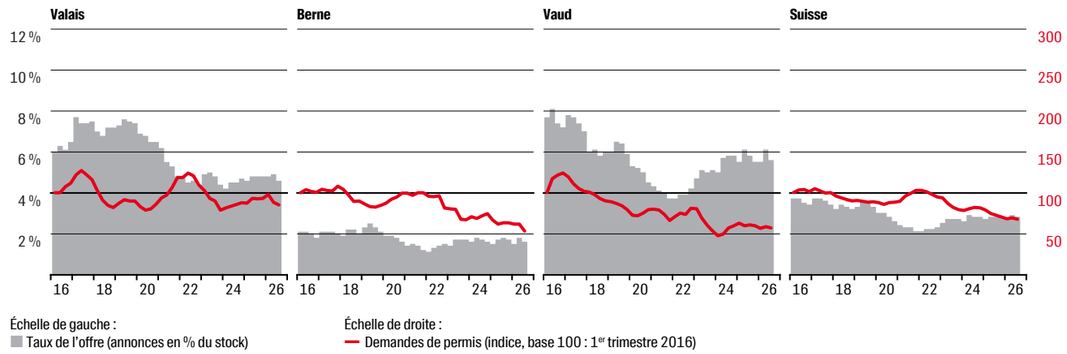
Au 3e trimestre 2026, le taux de l'offre des villas s'établissait à 4,6 %, en léger recul de 0,2 point de pourcentage sur un an. Depuis le début de 2025, il oscille entre 4,6 % et 4,9 %, un niveau nettement inférieur à la moyenne des dix dernières années, de 5,8 %. Le marché a ainsi trouvé un certain équilibre : les nouvelles constructions sont bien absorbées et l'offre ne s'accumule pas, sans pour autant que l'excès de demande ne s'accentue.

Des hausses de prix plus modestes

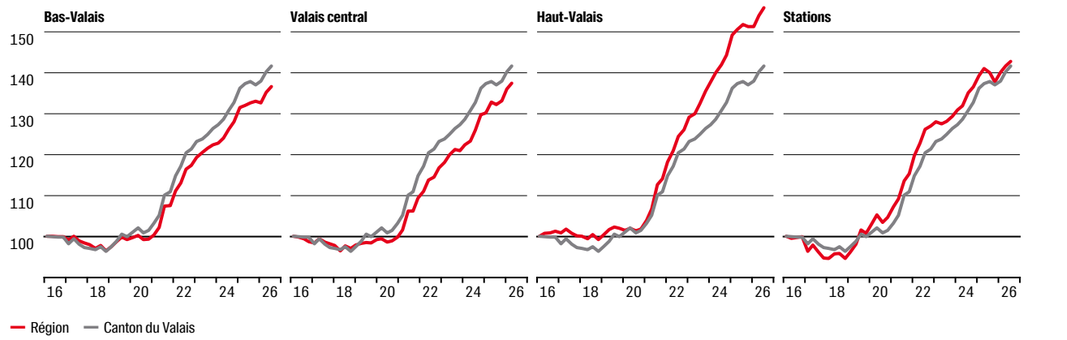
Cette relative stabilité se reflète dans les prix, qui restent soutenus par la rareté de l'offre et un contexte économique favorable. Entre 2025 et 2026, les prix des maisons individuelles ont progressé de 2,1 %, contre 5,7 % un an plus tôt. Alors que le Valais devançait sensiblement le reste du pays l'an dernier, la hausse y est désormais inférieure à celle des cantons de Vaud et de Berne, ainsi qu'à la moyenne suisse.

Les prix augmentent dans toutes les régions, de +1,4 % dans les stations à +3,3 % dans le Valais central, mais la progression ralentit partout. Le Valais central reste le plus dynamique, tout en restant loin des +7,2 % de l'an dernier. Le coup de frein est encore plus net dans le Haut-Valais, qui affichait la plus forte hausse en 2025 (+7,4 %) et ne progresse plus que de 1,9 %. Les deux régions où les prix augmentent le moins, les stations et le Haut-Valais, sont aussi celles où la croissance démographique a été la plus faible ; dans les stations, le niveau déjà élevé des prix pèse en outre sur l'accessibilité financière au logement.

Taux de l'offre et activités de construction



Indices des prix de transaction (base 100 : 1er trimestre 2016)



Villas : principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2024–2025	+1,3 %	+0,5 %	+1,0 %	+0,8 %
2015–2025	+1,1 %	+0,6 %	+1,1 %	+0,9 %
Emplois				
Évolution 2023–2024	+1,0 %	+0,3 %	+0,4 %	+0,6 %
Taux de construction				
Taux 2024	0,9 %	0,5 %	0,6 %	0,4 %
Moyenne 2014–2024	0,9 %	0,5 %	0,7 %	0,6 %
Taux de l'offre				
Taux 2026	4,6 %	1,6 %	5,1 %	2,8 %
Moyenne 2016–2026	5,8 %	1,8 %	5,7 %	2,9 %
Prix				
Prix 2025	1 358 000	1 519 000	2 050 000	1 815 000
Prix 2026	1 387 000	1 574 000	2 162 000	1 878 000
Évolution 2025–2026	+2,1 %	+3,6 %	+5,5 %	+3,5 %
Évolution 2016–2026	+3,4 %	+3,8 %	+4,6 %	+3,9 %

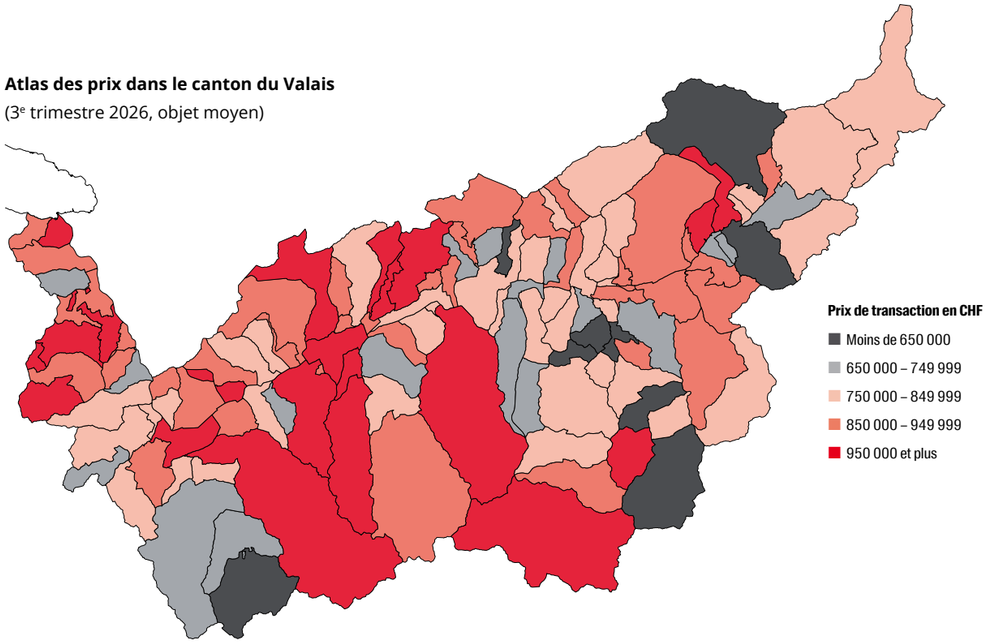
	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2024–2025	+1,4 %	+1,6 %	+1,1 %	+0,8 %
2015–2025	+1,5 %	+1,2 %	+0,9 %	+0,7 %
Emplois				
Évolution 2023–2024	+1,6 %	+0,6 %	+1,0 %	+0,9 %
Taux de construction				
Taux 2024	1,0 %	1,1 %	0,7 %	0,7 %
Moyenne 2014–2024	0,9 %	1,0 %	0,8 %	0,8 %
Taux de l'offre				
Taux 2026	4,3 %	5,1 %	2,3 %	5,9 %
Moyenne 2016–2026	5,4 %	6,3 %	2,8 %	7,5 %
Prix				
Prix 2025	1 276 000	1 304 000	1 176 000	1 591 000
Prix 2026	1 302 000	1 348 000	1 198 000	1 613 000
Évolution 2025–2026	+2,0 %	+3,3 %	+1,9 %	+1,4 %
Évolution 2016–2026	+3,1 %	+3,2 %	+4,3 %	+3,6 %

Prix : les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 16). Prix 2025 : moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2026 : moyenne sur les 3 premiers trimestres. Évolution : taux de croissance annuel moyen pour la période définie.

Construction et offre : taux actuels et taux moyens pour les périodes définies.

Le marché de la PPE

Atlas des prix dans le canton du Valais
(3e trimestre 2026, objet moyen)



L'activité de construction se dirige davantage vers le locatif

Au cours des douze derniers mois, environ 3100 appartements dans des immeubles multifamiliaux ont fait l'objet d'une demande de permis de construire en Valais. Ce niveau, proche de celui des deux années précédentes (environ 3000 logements par an), dépasse de 32 % la moyenne des dix dernières années. Il convient toutefois de rester prudent : l'effort de construction est actuellement davantage orienté vers les logements locatifs que vers les appartements en PPE, qui ne représenteraient qu'environ 30 % des logements collectifs planifiés en Valais.

L'offre au plus bas depuis dix ans

L'offre continue de se contracter : le taux de l'offre est passé de 6,1 % au 3e trimestre 2025 à 5,3 % au 3e trimestre 2026, son niveau le plus bas de la décennie. Il a reculé dans toutes les régions, à l'exception du Haut-Valais, où il est resté stable à faible niveau (3,5 %). La baisse est particulièrement marquée dans le Valais central, où il est passé de 13,4 % à 10,9 %, soit un recul de 2,5 points de pourcentage.

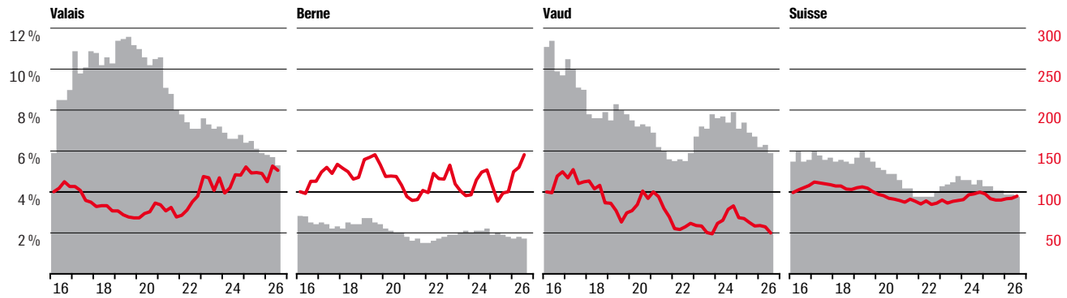
Ces évolutions suggèrent que la production de logements neufs en PPE ne suit pas le rythme de la demande. Celle-ci bénéficie notamment de la croissance démographique, d'une économie plus robuste que prévu, de la bonne tenue des marchés boursiers – le SPI (Swiss Performance Index) a progressé de 26 % entre le début de 2025 et fin septembre 2026 – et de taux d'intérêt toujours favorables, malgré une légère pression haussière. Les nouveaux logements sont donc rapidement absorbés et l'offre continue de s'étioler.

Des prix en hausse et un rééquilibrage régional

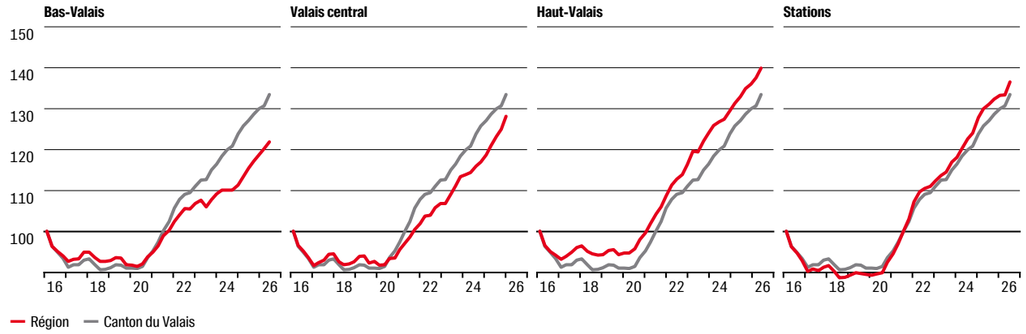
Dans ce contexte, les prix des PPE valaisannes progressent de 3,8 % sur un an. C'est un peu moins que la moyenne suisse, mais davantage que la moyenne des dix dernières années et près du double de la hausse observée pour les villas. La dynamique s'essouffle certes légèrement (+5,5 % l'an dernier), mais bien moins que pour les maisons individuelles.

Au niveau régional, on observe un rééquilibrage. Les stations, où les prix avaient fortement augmenté l'an dernier (+6,9 %), affichent cette année la hausse la plus faible du canton, mais qui reste néanmoins robuste à +3,1 %. À l'inverse, le Valais central (+6,3 %) et le Bas-Valais (+5,1 %), qui progressaient de respectivement 3,5 % et 3,2 % l'an dernier, deviennent les moteurs du marché. Moins chères que la moyenne cantonale, ces régions attirent les ménages en quête d'une alternative abordable pour accéder à la propriété, alors que les prix ont fortement augmenté presque partout en Suisse. Cette attractivité se reflète dans leur croissance démographique (+1,6 % dans le Valais central et +1,4 % dans le Bas-Valais). Conjuguée à une baisse de l'offre plus marquée qu'ailleurs, elle explique la vigueur des prix.

Taux de l'offre et activités de construction



Indices des prix de transaction (base 100 : 1er trimestre 2016)



Appartements en PPE : principaux indicateurs

	Valais	Berne	Vaud	Suisse
Évolution démographique				
2024–2025	+1,3 %	+0,5 %	+1,0 %	+0,8 %
2015–2025	+1,1 %	+0,6 %	+1,1 %	+0,9 %
Emplois				
Évolution 2023–2024	+1,0 %	+0,3 %	+0,4 %	+0,6 %
Taux de construction				
Taux 2024	1,1 %	0,6 %	1,2 %	1,4 %
Moyenne 2014–2024	1,5 %	0,9 %	1,5 %	1,4 %
Taux de l'offre				
Taux 2026	5,3 %	2,0 %	5,9 %	4,1 %
Moyenne 2016–2026	8,6 %	2,4 %	7,6 %	4,8 %
Prix				
Prix 2025	1 079 000	1 064 000	1 436 000	1 308 000
Prix 2026	1 120 000	1 095 000	1 494 000	1 362 000
Évolution 2025–2026	+3,8 %	+2,9 %	+4,0 %	+4,1 %
Évolution 2016–2026	+3,4 %	+3,5 %	+3,7 %	+3,8 %

	Bas-Valais	Valais central	Haut-Valais	Stations
Évolution démographique				
2024–2025	+1,4 %	+1,6 %	+1,1 %	+0,8 %
2015–2025	+1,5 %	+1,2 %	+0,9 %	+0,7 %
Emplois				
Évolution 2023–2024	+1,6 %	+0,6 %	+1,0 %	+0,9 %
Taux de construction				
Taux 2024	1,1 %	1,8 %	1,1 %	0,6 %
Moyenne 2014–2024	2,3 %	2,1 %	1,2 %	0,6 %
Taux de l'offre				
Taux 2026	7,1 %	10,9 %	3,5 %	3,8 %
Moyenne 2016–2026	10,9 %	15,6 %	4,3 %	7,4 %
Prix				
Prix 2025	845 000	878 000	783 000	1 326 000
Prix 2026	889 000	933 000	817 000	1 367 000
Évolution 2025–2026	+5,1 %	+6,3 %	+4,3 %	+3,1 %
Évolution 2016–2026	+2,3 %	+2,7 %	+3,7 %	+3,4 %

Prix : les prix sont définis pour un bien moyen (voir définition à la page 16). Prix 2025 : moyenne sur les 4 trimestres. Prix 2026 : moyenne sur les 3 premiers trimestres. Évolution : taux de croissance annuel moyen pour la période définie.

Construction et offre : taux actuels et taux moyens pour les périodes définies.

Immeubles de rendement

L'offre se redresse, mais les loyers poursuivent leur hausse

Les loyers de l'offre continuent de progresser fortement dans le canton du Valais. Au cours des quatre derniers trimestres, ils ont encore augmenté de 4,2 %, dans le prolongement des fortes hausses observées ces dernières années. Le Valais fait une nouvelle fois figure d'exception en Suisse : dans les cantons de Vaud et de Berne, comme en moyenne nationale, la hausse reste inférieure à 2,0 %.
Pourtant, l'offre de logements locatifs s'est quelque peu étoffée ces derniers trimestres : le taux est passé de 3,9 % au 1er trimestre à 4,3 % au 3e trimestre 2026. Le point bas atteint au début de 2024 (3,1 %) est donc bel et bien dépassé, mais cela ne suffit pas (encore) à détendre le marché.

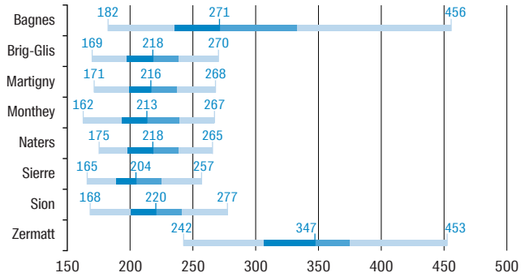
Une pénurie qui persiste

Avec un taux de logements vacants de seulement 1,0 % en 2026, un niveau qui n'avait plus été atteint depuis 2011, le Valais demeure en situation de pénurie. Les locataires peinent toujours à se loger : la légère hausse des annonces est loin de couvrir la demande. Celle-ci est alimentée par une croissance démographique soutenue, mais aussi par une demande latente accumulée au fil des années de pénurie : de nombreux ménages qui n'ont pas trouvé de logement ou souhaitent déménager continuent de chercher et absorbent rapidement chaque nouvelle offre. En témoignent les durées d'insertion des logements locatifs qui restent courtes en comparaison historique.

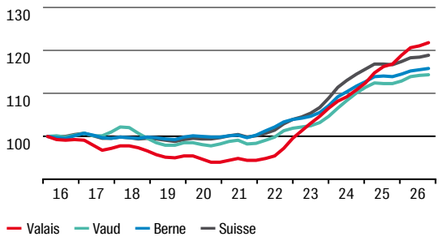
Perspectives 2027

Il convient de distinguer les loyers des baux en cours et les loyers de l'offre. Les premiers dépendent essentiellement du taux de référence hypothécaire, stable depuis plus d'un an et qui devrait le rester à court terme. Une hausse du taux directeur de la BNS est possible, sans être certaine, en 2027. Elle ne se répercuterait toutefois sur le taux de référence, puis sur les loyers en cours, qu'avec plusieurs mois de décalage. Ces derniers devraient donc rester stables en 2027.
Pour les loyers de l'offre, la pénurie persiste, mais une construction plus dynamique et la stabilité des loyers en cours devraient contribuer à calmer quelque peu le jeu. Nous tablons ainsi sur une hausse de 1,5 % en 2027, toujours positive mais moins marquée que ces dernières années.

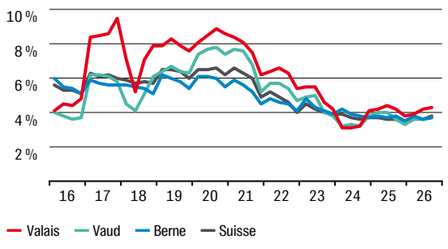
Résidentiel : loyers de l'offre (quantiles, CHF/m² et an)



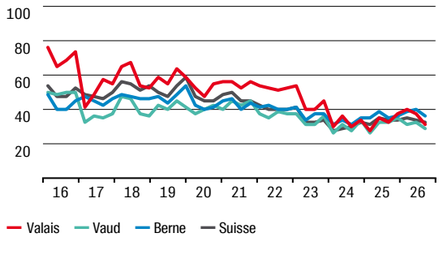
Résidentiel : loyers de l'offre
(corrigés de la qualité, base 100 : 1er trim. 2016)



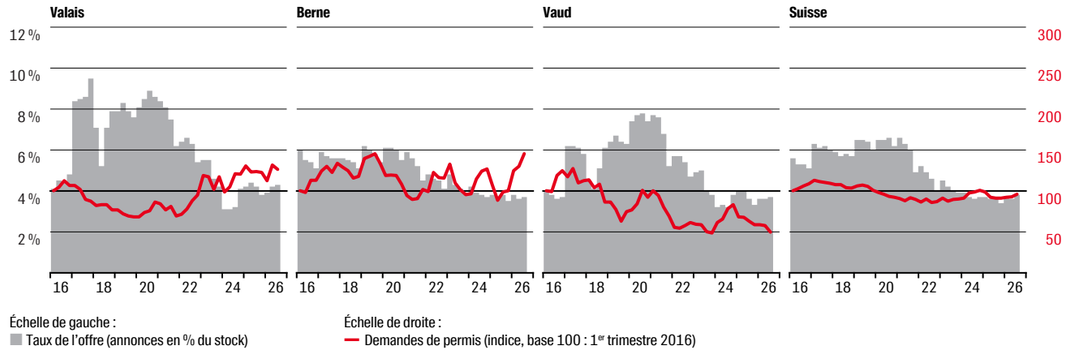
Résidentiel : taux de l'offre



Résidentiel : durée d'insertion (nombre de jours)



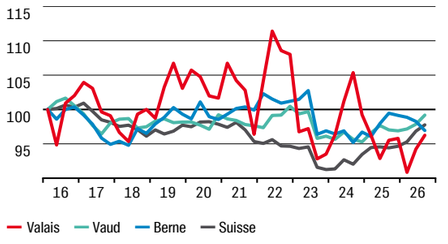
Résidentiel : taux de l'offre et activités de construction



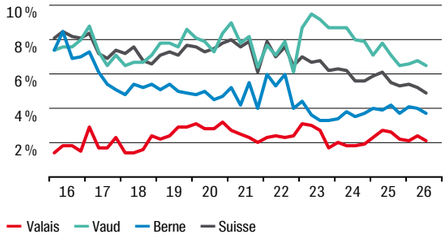
Bureaux : des loyers stables malgré le dynamisme de l'emploi

Les loyers de l'offre des bureaux affichent une évolution globalement stable. Malgré les fluctuations d'un trimestre à l'autre, aucune tendance claire ne se dégage depuis le début de 2025 : les loyers médians oscillent entre 190 et 200 francs par m² et par an, soit sensiblement en dessous de la moyenne suisse (230 francs). Sur le long terme, la tendance est toutefois légèrement baissière : en 2026, les loyers se situent en moyenne quelque 6 % sous leur niveau de 2016, alors que les loyers résidentiels ont progressé de plus de 20 % sur la même période.
Du côté de l'offre, la situation est plutôt rassurante. Au 3e trimestre 2026, le taux s'élevait à 2,1 %, soit 0,5 point de moins qu'un an plus tôt. Avec une construction qui reste faible, aucun signe de suroffre n'apparaît. La vigilance reste toutefois de mise : au niveau suisse, les durées d'insertion des bureaux s'allongent, signe qu'une partie croissante de l'offre de bureaux tend à se figer. Si les surfaces modernes et bien situées en centre-ville se louent généralement sans difficulté, d'autres peinent à attirer locataires ou acquéreurs.
Parallèlement, le marché de l'emploi se montre dynamique : au 2e trimestre 2026, l'emploi a progressé de 2,7 % sur un an dans la région lémanique (Genève, Vaud et Valais). Toutefois, les créations d'emplois dans les secteurs en forte croissance, tels que l'industrie chimique et pharmaceutique, la restauration ou la construction, ne génèrent qu'un besoin limité en surfaces de bureaux supplémentaires. La demande ne devrait donc progresser que modérément en 2027, et les loyers devraient rester globalement stables.

Bureaux : loyers de l'offre
(base 100 : 1er trim. 2016)



Bureaux : taux de l'offre

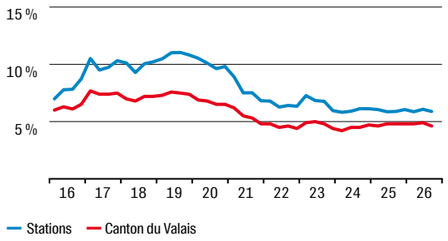


Le marché de montagne

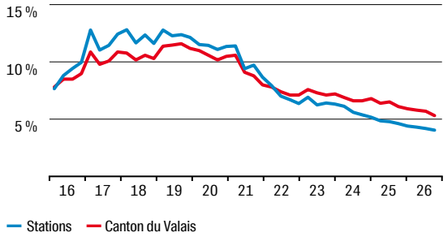
Villas : la montagne reste très prisée

Dans les stations, l'offre de villas suit la même tendance que dans le reste du canton : elle reste relativement stable, à un faible niveau. Les prix y ont progressé de 2,0 % entre le 3e trimestre 2025 et le 3e trimestre 2026, soit un peu moins que la moyenne cantonale. Ce chiffre masque toutefois de forts contrastes : dans les localités de plaine, les prix n'ont augmenté que de 1,2 %, alors qu'ils ont progressé de 4,4 % dans celles situées à plus de 1000 mètres d'altitude. Le marché des villas de montagne garde donc tout son attrait, d'autant que les longues périodes de canicule de l'été 2026 ont pu renforcer encore l'intérêt pour un logement en altitude. Or l'offre, si elle est stable, demeure limitée.

Villas : taux de l'offre



Appartements en PPE : taux de l'offre



PPE : une offre qui s'évapore

Pour les appartements en PPE, l'offre se raréfie encore plus vite dans les stations que dans le reste du canton : le taux de l'offre n'y atteint plus que 4,0 %, contre 9,7 % cinq ans plus tôt. Les prix progressent en revanche moins vite que dans l'ensemble du canton, où la dynamique est surtout portée par les villes et leurs agglomérations. On retrouve néanmoins, de manière moins marquée que pour les villas, le même contraste entre localités de plaine (+2,7 %) et de montagne (+4,3 %).

Dans les deux segments, la hausse des prix de la dernière année reste inférieure à celle des cinq dernières années : le boom de l'immobilier de montagne se tasse quelque peu. Avec une croissance des prix supérieure à 4,0 % sur un an en altitude, pour les villas comme pour les PPE, le marché demeure néanmoins très dynamique.

Un possible coup de pouce politique à l'immobilier de montagne

Les communes de montagne pourraient par ailleurs bénéficier d'un coup de pouce politique. Le canton octroie déjà, dans certaines régions de montagne, des aides à fonds perdu pour l'achat, la construction ou la rénovation de logements, à l'exclusion des résidences secondaires (jusqu'à 10 % de l'investissement, au maximum 50 000 francs). En mai 2026, le Grand Conseil a accepté un postulat demandant de clarifier les critères d'octroi. Le Conseil d'État propose de cibler les logements situés à plus de 1000 mètres d'altitude, en tenant compte de la situation financière des communes : 74 des 122 communes valaisannes pourraient en bénéficier. Les nouvelles règles restent toutefois à définir.

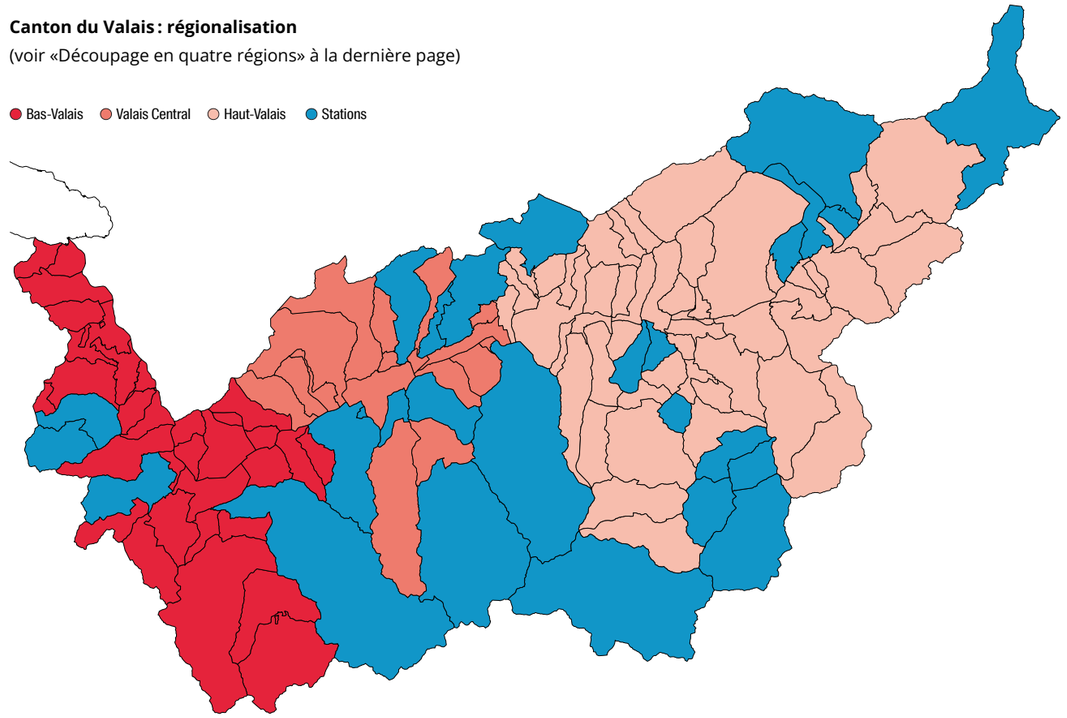
Résidences secondaires : l'essor du « buy-to-use-and-let »

Ces dernières années, les prix des résidences secondaires ont nettement plus augmenté que ceux des résidences principales, portés par l'engouement pour les Alpes depuis la pandémie, les taux bas et la rareté de l'offre, notamment face au contexte réglementaire. Depuis 2016, la Lex Weber interdit en principe la construction de nouvelles résidences secondaires dans les communes où leur part dépasse 20 %, sauf pour les logements exploités à des fins touristiques dans le cadre d'un établissement d'hébergement organisé. C'est sur cette exception que repose le modèle « buy-to-use-and-let », qui se développe particulièrement dans les cantons du Valais et des Grisons. Des appartements meublés sont vendus individuellement à des particuliers, puis intégrés à un programme de location géré par un exploitant professionnel. Les propriétaires peuvent occuper leur logement un nombre de semaines prédéfini. Le reste du temps, celui-ci est mis en location, et les propriétaires perçoivent une part des revenus locatifs générés.

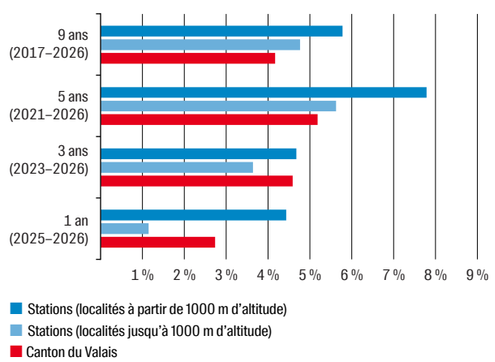
En raison de ces restrictions d'utilisation, ces unités se vendent moins cher que les résidences secondaires libres, mais leurs prix ont dernièrement progressé bien plus vite que ceux des résidences principales. Dans le canton du Valais, les prix des résidences principales ont augmenté d'environ 3,0 % par an en moyenne depuis 2016, contre 5,2 % pour les résidences secondaires avec restriction d'utilisation et 6,7 % pour celles sans restriction (source : « Hospitality Report Schweiz 2026 » de Wüest Partner).

Canton du Valais : régionalisation

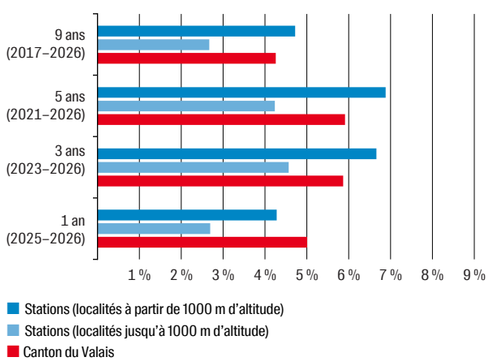
(voir «Découpage en quatre régions» à la dernière page)



Villas : taux de croissance annuel moyen des prix de transaction (chaque 3e trimestre)



PPE : taux de croissance annuel moyen des prix de transaction (chaque 3e trimestre)



Suppression de la valeur locative : quels impacts sur le marché valaisan ?

Jusqu'à présent, les propriétaires occupants devaient déclarer comme revenu imposable la valeur locative, correspondant au loyer théorique qu'ils auraient pu percevoir en louant leur logement. En contrepartie, ils pouvaient notamment déduire les intérêts hypothécaires ainsi que les frais d'entretien et de rénovation destinés à maintenir la valeur du bien. Dès le 1er janvier 2029, la valeur locative sera supprimée, tout comme la plupart des déductions qui lui sont liées.

Rénovations : une accélération avant 2029

La réforme devrait avoir des effets particulièrement visibles sur le calendrier des rénovations. Jusqu'à fin 2028, les travaux d'entretien ainsi que les investissements visant à améliorer l'efficacité énergétique restent fiscalement déductibles. Dès 2029, les frais d'entretien courants ne pourront plus être déduits. Pour les rénovations énergétiques, la situation est plus nuancée : la déduction disparaîtra au niveau fédéral, mais pourra être maintenue par les cantons jusqu'en 2050. En Valais, cette possibilité est actuellement examinée dans le cadre de la prochaine révision de la loi fiscale cantonale, sans décision définitive à ce stade.

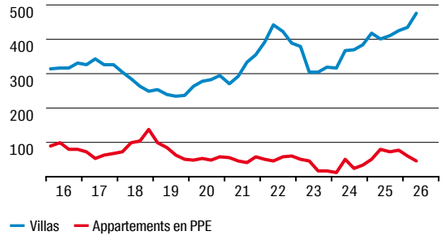
Dans ce contexte, certains propriétaires pourraient avancer leurs travaux afin de bénéficier encore des déductions avant 2029. Cette tendance se dessine déjà pour les villas : entre le 3e trimestre 2025 et le 2e trimestre 2026, 477 autorisations de rénovation de maisons individuelles ont été accordées en Valais, soit le niveau le plus élevé des dix dernières années et une hausse de près de 30 % en deux ans. Pour les PPE, l'effet pourrait être plus tardif, les décisions de rénovation nécessitant davantage de coordination entre copropriétaires. Dans un premier temps, certaines copropriétés pourraient ainsi renforcer leurs fonds de rénovation avant que les travaux ne se concrétisent.

Cette concentration des projets pourrait mettre sous pression les capacités du secteur et contribuer à une hausse des coûts de construction. Pour 2027, Wüest Partner prévoit une progression d'environ 3 %, contre environ 1 % sur un an au printemps 2026. Outre la réforme fiscale, d'autres facteurs tels que les coûts de l'énergie et le contexte géopolitique impacteront aussi l'évolution des coûts.

La propriété gagne légèrement en attractivité

Au-delà des effets sur les rénovations, le changement de système modifiera aussi le coût de la propriété. Son impact dépendra de la situation individuelle des ménages, notamment de leur niveau d'endettement, du taux hypothécaire et des travaux prévus. En moyenne, la réforme devrait toutefois entraîner un léger allègement de la charge fiscale pour les propriétaires occupants.

Permis de rénovations et transformations
(nombre de logements, sommes annuelles glissantes)



Afin d'en mesurer les conséquences sur le choix entre achat et location, nous avons simulé les coûts annuels d'un appartement type de 120 m² dans l'ensemble des communes valaisannes. Le calcul a été réalisé selon le système fiscal actuel, puis selon le nouveau régime, en tenant compte de la déduction transitoire accordée aux primo-accédants (10 000 francs la première année, puis un montant décroissant progressivement).

Avec ou sans imposition de la valeur locative, la propriété est plus avantageuse que la location dans une large majorité des communes valaisannes. C'est le cas dans 95 des 122 communes avec le système actuel, contre 103 avec le nouveau régime. Ainsi, huit communes aujourd'hui plus favorables à la location basculeraient en faveur de la propriété, notamment Martigny et Nendaz. Par ailleurs, dans de nombreuses autres communes, l'avantage financier de la propriété se renforcerait. Aujourd'hui, l'achat présente un avantage de plus de 3000 francs par an par rapport à la location dans 60 communes. Avec le nouveau système, ce nombre passerait à 83 communes pour un primo-accédant, comme à Monthey ou à Sierre.

La suppression de la valeur locative devrait donc légèrement renforcer l'attractivité de la propriété, en particulier pour les primo-accédants. Elle pourrait ainsi stimuler modérément la demande et la propension à payer. Son effet sur les prix devrait néanmoins rester limité : l'évolution des taux d'intérêt, de l'emploi, de la population et de l'offre de logements continuera de jouer un rôle prépondérant.

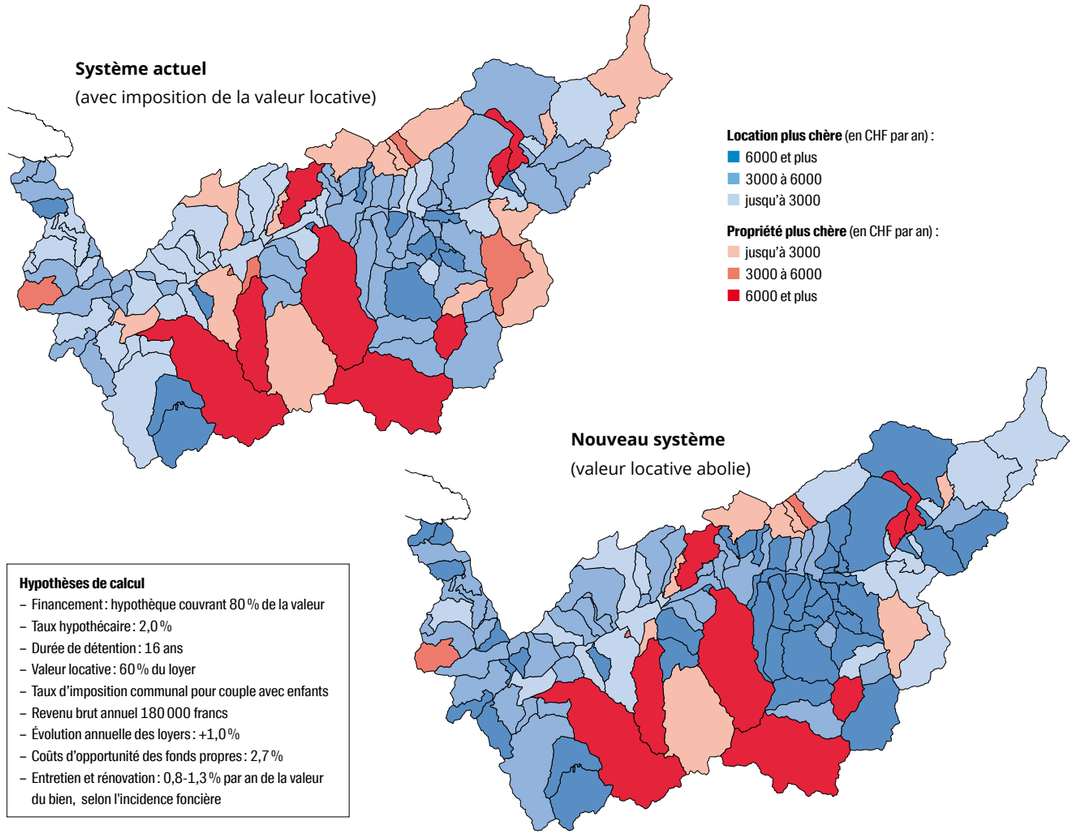
Quel avenir fiscal pour les résidences secondaires ?

Pour le Valais, la principale incertitude concerne les résidences secondaires. La réforme devrait entraîner une perte de recettes fiscales estimée par le Conseil d'État à environ 70 millions de francs par an pour le canton et les communes. Pour en compenser une partie, le nouveau cadre fédéral permet aux cantons d'introduire un impôt immobilier spécifique sur les résidences secondaires.

Le Valais étudie actuellement cette possibilité en collaboration avec les communes, mais les contours d'un éventuel impôt restent à définir. Son assiette, son taux et une éventuelle progressivité restent notamment à déterminer, avec des situations potentiellement différentes entre une résidence secondaire de grande valeur dans une station touristique, un logement familial plus modeste et un bien régulièrement mis en location. Plusieurs pistes ont également été évoquées, comme une adaptation des valeurs cadastrales afin d'élargir la base fiscale immobilière, ou des mesures favorisant les « lits chauds », par exemple en allégeant la charge des propriétaires qui mettent effectivement leur logement en location. Aucune décision n'est toutefois arrêtée à ce stade (état : mi-septembre 2026).

L'impact sur le marché dépendra donc largement des modalités retenues. Un nouvel impôt pourrait freiner la demande et modérer la hausse des prix des résidences secondaires. Mais ce segment sort d'une période particulièrement dynamique : dans les communes touristiques valaisannes, les prix des villas comme des PPE ont progressé d'environ 20 % en trois ans. Il s'agirait donc plutôt d'un ralentissement de cette dynamique que d'un retournement du marché.

Différence entre les coûts de la propriété et de la location par commune
(coûts en CHF par an pour un appartement type d'une surface de 120 m²)



Hypothèses de calcul
- Financement : hypothèque couvrant 80 % de la valeur
- Taux hypothécaire : 2,0 %
- Durée de détention : 16 ans
- Valeur locative : 60 % du loyer
- Taux d'imposition communal pour couple avec enfants
- Revenu brut annuel 180 000 francs
- Évolution annuelle des loyers : +1,0 %
- Coûts d'opportunité des fonds propres : 2,7 %
- Entretien et rénovation : 0,8-1,3 % par an de la valeur du bien, selon l'incidence foncière

Méthodologie

Les atlas et indices des prix de transaction se basent sur les modèles d'évaluation de Wüest Partner (état au 3e trimestre 2026). Les objets moyens correspondent à des objets construits il y a 5 ans dont le standard d'aménagement et la micro-situation sont légèrement supérieurs à la moyenne. Pour la villa de référence le terrain est de 500 m^2 le volume de 920 m^3 (SIA 116). Pour la PPE de référence, la surface habitable nette est de 110 m^2 (avec un balcon de 30 m^2, sans garage ni place de parc).

Les indications sur les loyers de l'offre correspondent aux quantiles de 10 %, 30 %, 50 %, 70 % et 90 %. Le quantile des 50 % correspond à la médiane et signifie que la moitié des observations a une valeur supérieure et l'autre moitié une valeur inférieure. Le quantile des 10 % sépare les 10 % les plus avantageux du reste de l'offre.

Wüest Partner effectue un recensement périodique du marché immobilier. Chaque annonce immobilière parue dans la presse écrite ou sur internet figure dans la base de données des prix de l'offre de Wüest Partner.

Le taux de l'offre représente le nombre de logements proposés à la vente ou à la location par rapport au stock de logements existants. C'est un indicateur trimestriel. Le taux de logements vacants a été calculé pour le nombre total de logements selon les indications de l'OFS (nombre de logements inoccupés au 30 juin). C'est un indicateur annuel des disponibilités sur le marché. En général, on considère qu'un taux de 1,5 % correspond à un marché résidentiel équilibré. Une étude récente de Wüest Partner indique que le taux optimal, qui assurerait une évolution stable des prix en termes réels, s'élève à 1,27 % à l'échelle suisse avec de fortes disparités cantonales (Valais : 1,89 %).

Sources

Cette brochure a été rédigée par le cabinet de conseils Wüest Partner sur mandat de la Banque Cantonale du Valais (BCVS) et de l'Association des propriétaires (CIV). Elle a été élaborée à partir de bases de données internes et de sources externes : Office fédéral de la statistique (population, activités de construction, recensement des logements et des vacants, emplois en équivalents plein temps, inflation), Infopro Digital (demandes de permis), BAK Economics (PIB et chômage valaisans), Secrétariat d'État à l'économie (chômage, PIB suisse).

Découpage en quatre régions

Afin d'analyser le marché résidentiel valaisan de façon détaillée, le canton du Valais a été découpé en quatre régions géographiques distinctes : le Bas-Valais, le Haut-Valais, le Valais central et les stations touristiques. Ce découpage a été obtenu à partir du modèle de mobilité spatiale (OFS, Berne 1994) qui considère les huit régions MS de Goms, Brig, Visp, Leuk, Sierre, Sion, Martigny et Monthey pour le canton du Valais.

À partir de l'édition 2025, la région des stations touristiques fait l'objet d'une analyse plus approfondie, qui permet de distinguer l'évolution des prix des logements (villas et appartements en PPE) entre la plaine et la montagne. Sur la base du répertoire officiel des localités de swisstopo, un découpage infracommunal a permis de classer les localités en deux groupes selon leur altitude moyenne. Ainsi, les localités situées à moins de 1000 mètres d'altitude, comme Vollèges dans la commune de Val de Bagnes, font partie de la catégorie « plaine », tandis que la localité de Bruson entre dans la catégorie « montagne ».

BCVS

Place des Cèdres 8
1951 Sion
0848 765 765
www.bcvs.ch

ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES
CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS

Secrétariat permanent
Avenue de la gare 52
1920 Martigny
027 722 99 39
www.civ.ch

En collaboration avec :

wüestpartner

Rue du Stand 60-62
1204 Genève
022 319 30 00
www.wuestpartner.com