2018

FAITS ET CHIFFRES



Nous construisons la Suisse

SBV
SSE
SSIC

Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs



Chère lectrice, cher lecteur

Préface En 2018, le chiffre d'affaires du secteur principal de la construction a atteint plus de 20 milliards de francs, maintenant son niveau de l'année précédente. Cependant, les chiffres relevés divergent fortement d'un segment à l'autre. Le chiffre d'affaires dans la construction non-résidentielle a nettement augmenté, tandis que le génie civil public a maintenu son niveau de 2017. Quant au génie civil privé et le bâtiment public, on peut constater une baisse du chiffre d'affaires de 0.26 resp. 0.1 milliards de francs. Le chiffre d'affaires du logement a également baissé, reculant de 6.4 en 2017 à 6.0 milliards de francs. Les carnets de commandes du secteur principal de la construction ont atteint un niveau record, ne laissant présager aucune baisse en 2019. Dans le génie civil public notamment, les carnets de commandes ont presque atteint la barre de 6 milliards de francs.

Quant aux logements vacants, il y a longtemps que la quote-part n'a plus été aussi élevée, avoisinant 2.5%. Une évaluation détaillée des chiffres indique pourtant que le nombre de logements vacants a particulièrement augmenté dans les communes rurales et touristiques. Dans ces régions, les nouveaux projets de logement sont à planifier avec prudence.

La demande reste élevée dans les grandes villes et les agglomérations, où la construction de nouveaux logements locatifs bat son plein. Devant le grand écart dans les villes, c'est en effet une évolution réjouissante. Les loyers des logements locatifs vacants sur le marché continuent d'être supérieurs à ceux des locataires de longue date. Les nouveaux logements locatifs aideront à combler cet écart et à faire baisser les loyers. C'est d'autant plus important car le passage aux logements en propriété est de plus en plus difficile. Au cours des dernières années, les prix de logements en propriété ont fortement augmenté. En plus, la quote-part de logements vacants continue d'évoluer autour de 1%, un niveau très bas.

L'évolution du bitume est plus réjouissante. Le bitume est un matériau qui est majoritairement utilisé dans la construction de routes. L'ensemble du bitume utilisé en Suisse est importé de l'étranger. La hausse des importations de 3% par rapport à l'année précédente, atteignant un volume de 280 tonnes, indique une activité croissante dans la construction de routes.

Mis à part le marché immobilier auquel nous accordons cette année aussi une attention toute particulière, notre brochure a pour but de vous donner un vaste aperçu des principales évolutions dans la construction, entre autres dans le secteur principal de la construction. Espérant que notre brochure répondra à vos attentes, nous vous souhaitons une agréable lecture.

Martin Maniera, Responsable politique économique

Sommaire

FAITS ET CHIFFRES

1 Préface
4 Rapport de situation 2018:
Recul progressif dans le logement
5 Faits et chiffres de la construction suisse 2018
40 Index alphabétique

8



SITUATION ÉCONOMIQUE DANS LA CONSTRUCTION

8 Aperçu construction
11 SPC: données SSE
14 Coûts et prix
18 Marché du logement
29 Comparaison à l'échelle européenne
30 Matériaux de construction

PERSONNEL

34 Salaires
36 Emploi



34

IMPRESSUM

EDITEUR
Société Suisse des Entrepreneurs
Weinbergstrasse 49
8042 Zurich
Téléphone 058 360 76 00
sbvshop@baumeister.ch
www.entrepreneur.ch

RÉDACTION
Département Politique + Communication
Martin Maniera,
Responsable politique économique

TRADUCTION
Dominic Bossart

PHOTOS
Andreas von Gunten
Klappe GmbH
Storyflow GmbH

CONCEPTION
cube media, Zurich

IMPRESSION
cube media, Zurich

Recul progressif dans le logement

NOUS RESTONS CONFIANTS À MOYEN TERME

Après la hausse particulièrement prononcée de la croissance économique en 2018, il faut s'attendre à un ralentissement de la conjoncture en 2019. Les instituts de prévision estiment une croissance du PIB d'entre 1.0 et 1.5% en 2019 qui se redressera en 2020.
Vu la reprise du chiffre d'affaires, mais aussi de l'entrée des commandes et des carnets de commandes dans la construction non-résidentielle, la majorité des entreprises suisses semblent partager cet optimisme.

PRODUCTIVITÉ ÉLEVÉE DANS LA CONSTRUCTION

Entre 2015 et 2018, les coûts de production ont légèrement augmenté tant pour les immeubles locatifs que dans la construction de revêtements et de tracés. L'augmentation des coûts a partiellement été compensée par l'amélioration de la productivité. Après la stagnation des années 90, la tendance de la productivité dans la construction est à la hausse. Depuis 2008, elle a augmenté de 0.9% en moyenne chaque année.
Pour 2019, nous nous attendons à un recul modéré du nombre de logements construits. C'est ce qui indiquent les carnets de commandes du logement qui demeurent inchangés à 3.5 milliards de francs. Autre indice: la demande maintient son niveau.

En 2017 comme en 2018, quelque 55 000 personnes ont immigré en Suisse selon le Secrétariat d'État aux migrations. Les chiffres du premier trimestre 2019 n'indiquent pas non plus un revirement de la tendance. Les taux d'intérêt n'augmenteront qu'en 2020 au plus tôt. La Banque nationale suisse est liée à la politique financière de la Banque centrale européenne par le cours de change. Cette dernière a annoncé de ne pas relever les taux d'intérêt avant 2020.

PRUDENCE AU LIEU D'UNE RÉACTION EXCESSIVE

En raison du niveau très bas des taux d'intérêt, l'endettement hypothécaire de la Suisse a dépassé la barre de 1 billion de francs. Ceci correspond à 145% du produit intérieur brut. Vu cette situation, les organes de contrôle considèrent une intervention au 1er janvier 2020 quant à l'octroi des crédits par les banques. Cela concerne en premier lieu les immeubles de placement.
Les investisseurs pourraient eux aussi devenir plus prudents, car le rendement sur immeubles locatifs stagne autour de 3.5%.
Même s'il convient de rester prudent en qui concerne le logement, on peut constater une réduction des risques. Les organes de contrôle devraient donc faire preuve de prudence. Il faut accorder la priorité aux nouvelles constructions loin des centres et des agglomérations.

Faits et chiffres de la construction suisse 2018

	2016	2017	2018	17/16	18/17	Source
Produit intérieur brut (nominal en mia. fr.)	**660.46**	**668.68**	**689.93**	**1.2%**	**3.2%**	**Seco**
Valeur ajoutée dans la construction (nom. en mia. fr.)	34.98	35.25	35.54	0.7%	0.8%	Seco
Inflation (moyenne annuelle)	**–0.4%**	**0.5%**	**0.9%**			**OFS**
Taux des hypothèques fixes 5 ans (déc.)	**1.24%**	**1.21%**	**1.17%**			**BNS**
Rendement des obligations de la Confédération 10 ans (déc.)	**–0.14%**	**–0.10%**	**–0.15%**			**BNS**
Dépenses de construction (nom. en mia. fr.)	**66.4**	**67.0**	**67**	**0.8%**	**–0.4%**	**OFS**
Bâtiment	51.7	52.7	52	1.8%	–0.9%	OFS
Génie civil	14.7	14.3	14	–2.8%	1.4%	OFS
Chiffre d'affaires dans le SPC (nom. en mia. fr.)	**19.97**	**20.79**	**20.06**	**4.1%**	**–3.5%**	**SSE**
Bâtiment	9.80	10.37	9.96	5.8%	–3.9%	SSE
Génie civil	10.17	10.42	10.10	2.5%	–3.2%	SSE
Nombre de nouveaux logements construits	**52034**	**50161**	**49000***	**–3.6%**	**–2.3%**	**OFS**
Nombre de travailleurs à plein temps dans le SPC (sept.)	**80700**	**81400**	**78500**	**0.9%**	**–3.6%**	**SSE**
Personnel de chantier (sans les apprentis)	65400	65600	63300	0.3%	–3.5%	SSE
Personnel technique et commercial	10800	11400	11250	5.6%	–1.3%	SSE
Apprentis (toutes les professions dans le SPC)	4600	4400	4000	–4.3%	–9.1%	SSE
Suisses	35400	36000	34700	1.7%	–3.6%	SSE
Etrangers	45300	45400	43800	0.2%	–3.5%	SSE
Diplômés fin d'apprentissage maçon/constructeur de routes	1231	1255	1140	1.9%	–9.2%	OFS
Indice des prix de la construction OFS (en octobre)	**101.7**	**101.3**	**102.0**	**–0.4%**	**0.7%**	**OFS**
Bâtiment (oct. 2010 = 100)	100.9	100.5	101.1	–0.4%	0.6%	OFS
Génie civil (oct. 2010 = 100)	105.1	105.1	105.7	0.0%	0.6%	OFS
Indice des coûts de production SSE (moyennes annuelles)						
Bâtiment (immeuble locatif, 2010 = 100)	99.5	100.5	102.0	1.0%	1.5%	SSE
Génie civil (béton armé, 2010 = 100)	99.0	100.5	103.0	1.5%	2.5%	SSE
Salaire mensuel moyen cl. salaires CN (effectivement payé)	**CHF 5765**	**CHF 5768**	**CHF 5804**	**0.1%**	**0.6%**	**SSE**
(13x, sans allocations, nominal en francs)						

* estimation de la SSE



SITUATION ÉCONOMIQUE DANS LA CONSTRUCTION

Aperçu construction 8

SPC: données SSE 11

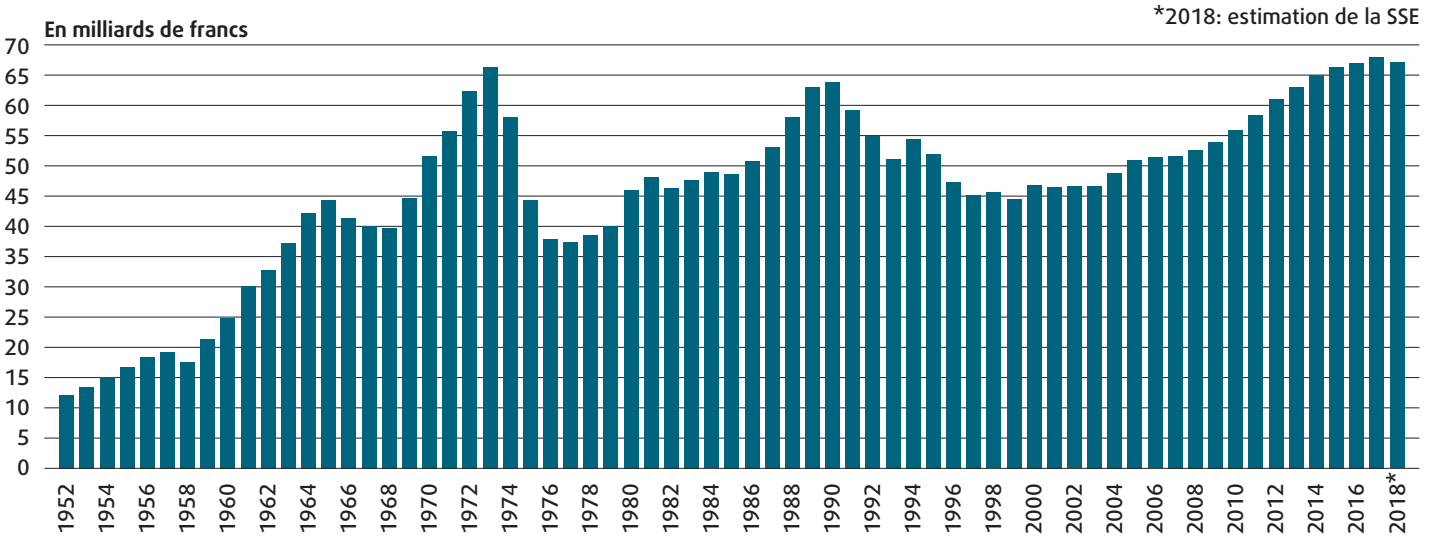
Coûts et prix 14

Marché du logement 18

Comparaison à l'échelle européenne 29

Matériaux de construction 30

DÉPENSES RÉELLES DANS LA CONSTRUCTION SUISSE (PRIX DE 2017)

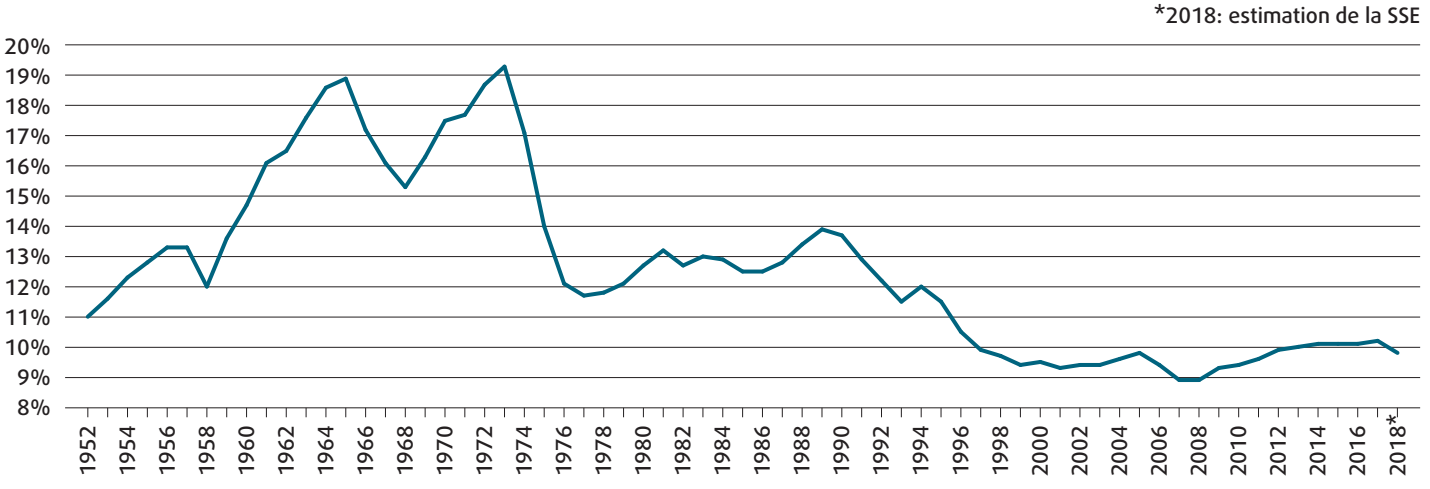


Sources: Seco, OFS

STAGNATION À UN NIVEAU ÉLEVÉ

Depuis l'an 2000, la construction a connu une croissance constante. En 2017, les dépenses ont atteint 68 milliards de francs. Ce niveau élevé a pu être maintenu en 2018, ce qui devrait se poursuivre en 2019. Nous nous attendons à une stagnation à un niveau élevé.

DÉPENSES DE CONSTRUCTION EN POUR-CENT DU PIB

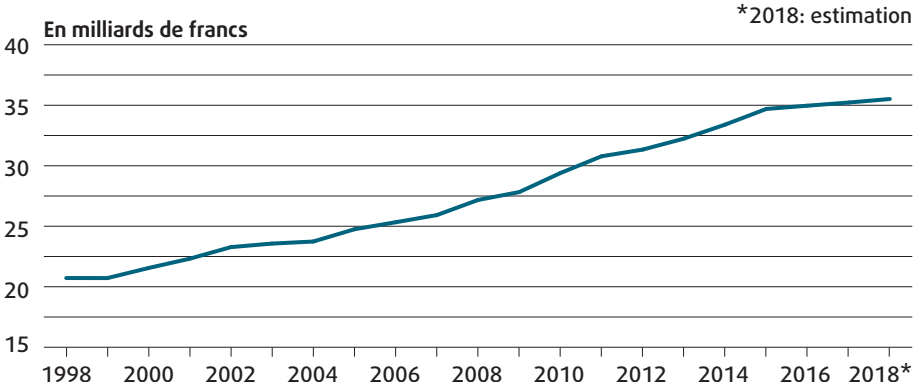


Sources: Seco, OFS

DIX POUR-CENT

Les dépenses de construction s'élèvent à environ 10% du PIB. En 2018, cette part du PIB a légèrement reculé en raison de la stagnation des dépenses de construction et de la croissance du PIB. Il ne faut pas s'attendre à ce que la situation change dans un futur proche. Contrairement à la plupart des pays industrialisés, où la part du 2e secteur au PIB diminue, elle reste stable en Suisse.

VALEUR AJOUTÉE NOMINALE DANS LA CONSTRUCTION

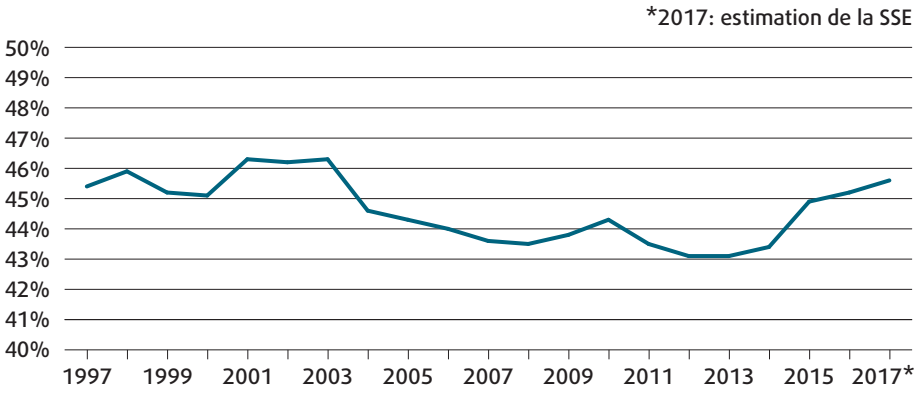


Source: Seco

PAS MOINS DE 5%

La valeur ajoutée correspond aux prestations d'une entreprise de construction. Par conséquent, pour la déterminer, les prestations préalables de tiers, p.ex. matériaux de construction ou prestations acquises doivent être déduites de la valeur de production. En 2018, la construction a réalisé des valeurs estimées à plus de 35 milliards de francs. Elle maintient ainsi le niveau de l'année précédente. Ceci correspond à 5.1% du produit intérieur brut, comparable à la part des banques suisses.

PART DE LA VALEUR AJOUTÉE À LA VALEUR DE PRODUCTION DANS LA CONSTRUCTION



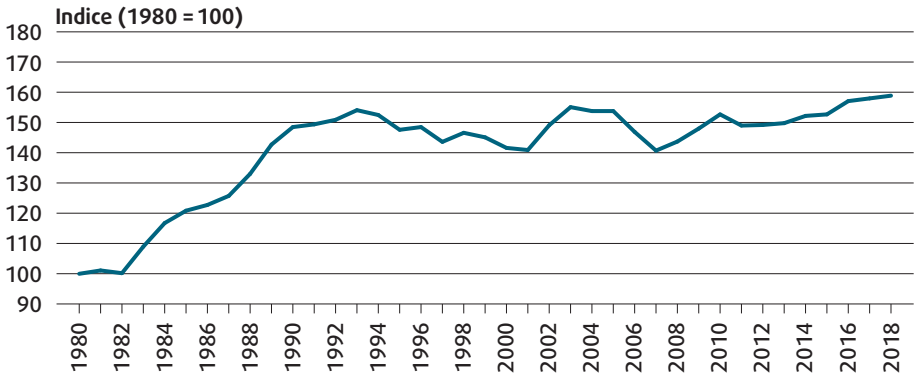
Source: OFS

AUGMENTATION DES PRESTATIONS PROPRES

Au cours des deux dernières décennies, la part des prestations propres a diminué dans la branche de la construction. Autrement dit, les entreprises acquièrent un volume supérieur de prestations préalables, comme par exemple des matériaux de construction. A relever que les prestations de travaux des employés temporaires sont considérées comme prestations préalables. Elles sont mises au compte des bailleurs de services. Depuis 5 ans déjà, cette part s'est à nouveau accrue, et nous partons du principe que cette tendance pourrait se poursuivre.

PRODUCTIVITÉ DE TRAVAIL DANS LA CONSTRUCTION (RÉELLE)

En emplois équivalents plein temps

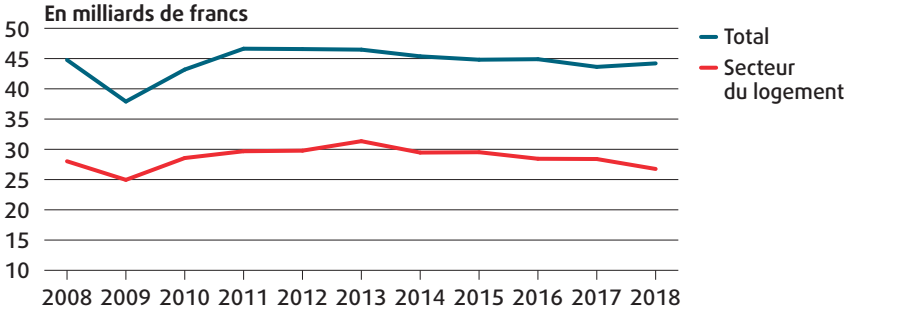


Source: BAK Basel

HAUSSE DE LA PRODUCTIVITÉ

Après que la productivité dans la construction n'a peu évolué au cours des années 90, on a pu observer une hausse au cours de la dernière décennie. Depuis 2008, la productivité de la construction suisse a augmenté de 1% par an en moyenne. L'efficacité de la construction ne cesse d'augmenter depuis 7 ans.

VOLUME NOMINAL DES PERMIS DE CONSTRUCTION

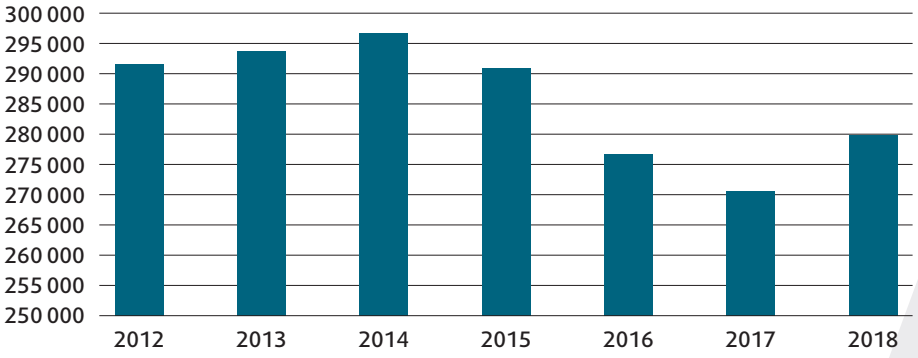


Source: Documedia Baublatt

AUGMENTATION DES PERMIS DE CONSTRUCTION

Dans le secteur du logement, le volume des permis de construction poursuit sa tendance à la baisse. Cependant, le volume des permis de construction à travers toute la branche a augmenté, ce qui représente une évolution réjouissante. La part du logement au volume total de permis a reculé de 5%, atteignant 60% comparé à 65% dans les années précédentes.

IMPORTATIONS DE BITUME EN TONNES

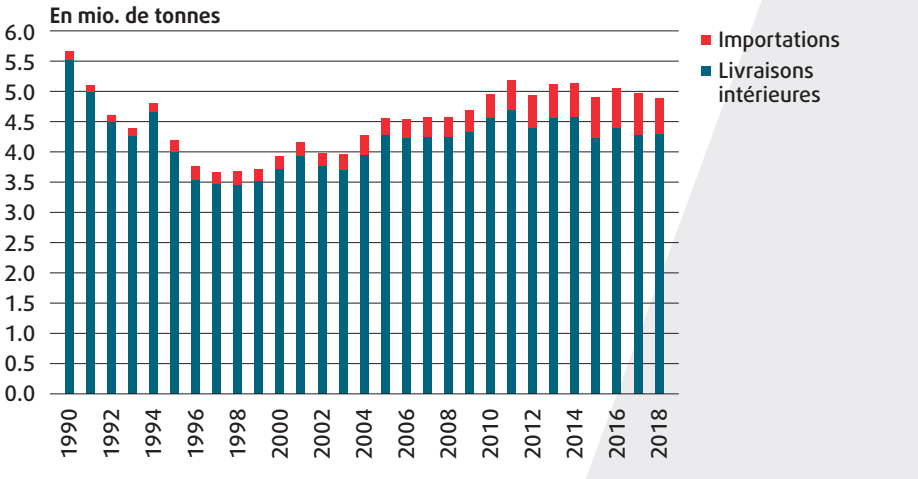


Source: Administration fédérale des contributions, eurobitume

HAUSSE DES IMPORTATIONS DE BITUME

Le bitume est un matériau qui est majoritairement utilisé dans la construction de routes. La part de la construction de routes au volume de bitume s'élève à 90%. Les 10% restants sont utilisés notamment dans la construction de toitures. Depuis plusieurs années, la Suisse ne produit plus de bitume. L'ensemble du bitume est donc importé de l'étranger. La hausse des importations de 10 tonnes en 2018 laisse présager que la construction de routes est orientée à la hausse.

CONSOMMATION SUISSE DE CIMENT



Source: cemsuisse

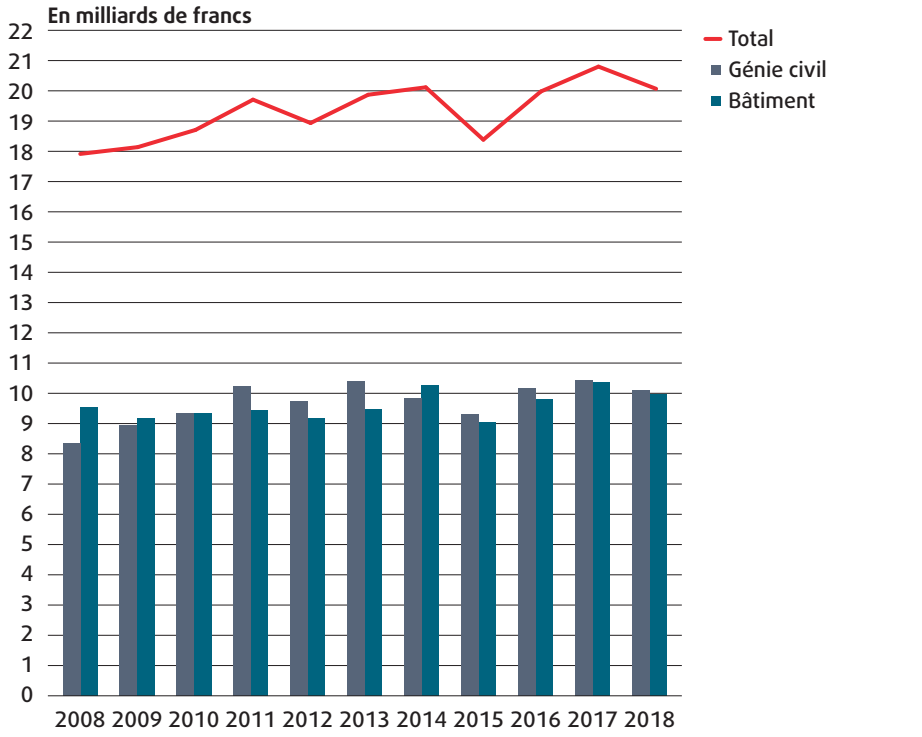
BAISSE DES IMPORTATIONS

La consommation de ciment de la Suisse en 2018 est légèrement orientée à la baisse. Par conséquent, les importations sont elles aussi orientées à la baisse, tandis que les livraisons intérieures ont même augmenté de 0.4%. Après de nombreuses années à la hausse, la courbe des importations s'oriente aujourd'hui à la baisse. Depuis quelques années, la consommation stagne autour de 5 millions de francs.

CHIFFRES D'AFFAIRES NOMINAUX DANS LE SPC

RECUL DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Par rapport à la forte hausse du chiffre d'affaires de l'année précédente, la situation a changé en 2018. Le total du chiffre d'affaires du secteur principal de la construction a reculé de 3.5%. Si le bâtiment a connu une croissance plus forte que le génie civil en 2017, ce dernier a baissé moins (–3.2%) que le bâtiment (–3.9%) en 2018.

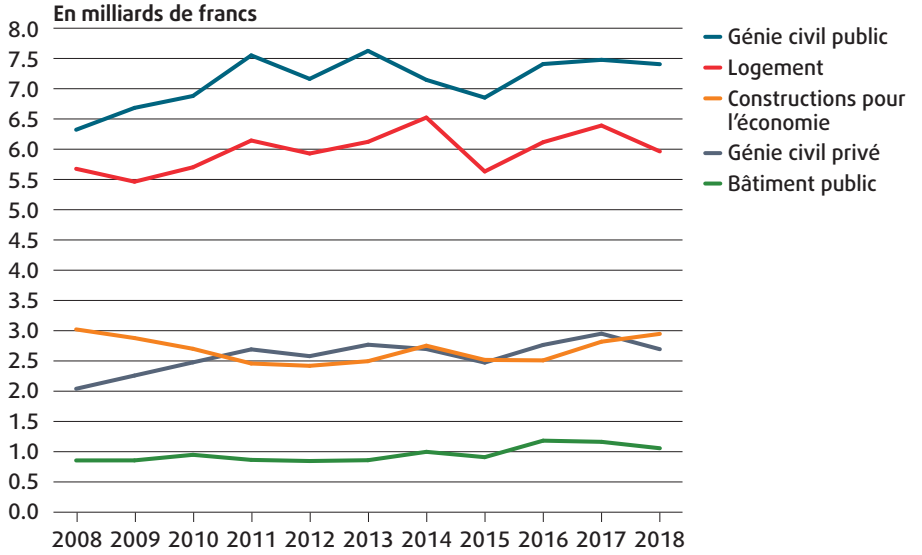


Source: SSE

CHIFFRES D'AFFAIRES NOMINAUX DU SPC SELON SECTEURS

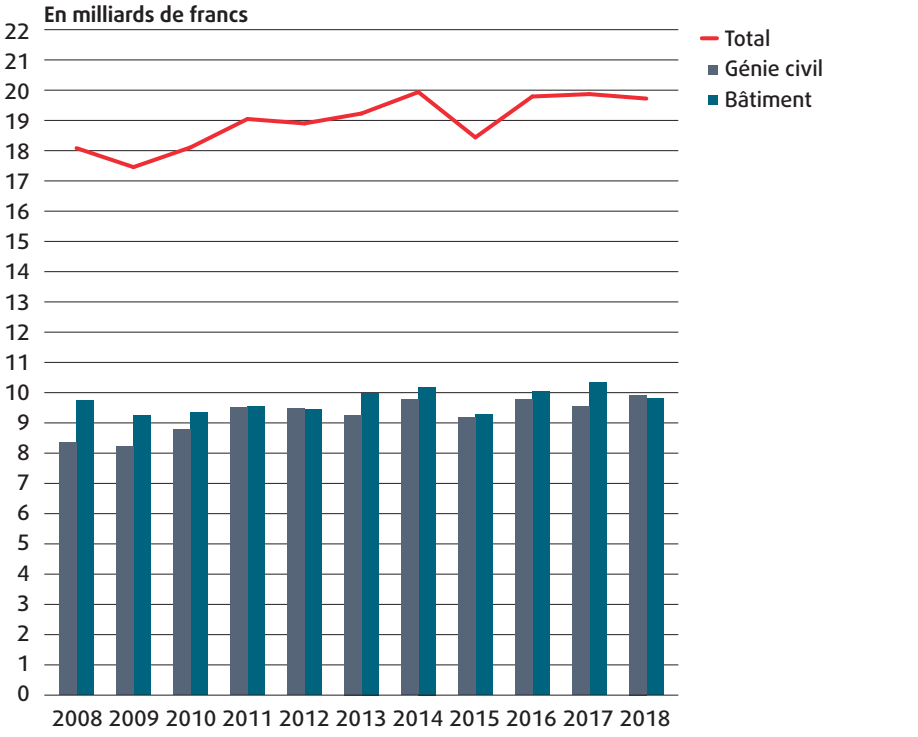
CROISSANCE DE LA CONSTRUCTION NON-RÉSIDENTIELLE UNIQUEMENT

Le chiffre d'affaires a reculé dans quasiment tous les secteurs de la construction. Seule la construction non-résidentielle a connu une hausse de 4.6%. Les recettes du génie civil public, le secteur le plus important de la construction, ont légèrement baissé de 1%. Le deuxième plus grand secteur, le logement, a baissé de 7% environ. Le génie civil privé et le bâtiment public ont baissé de 9% environ.



Source: SSE

COMMANDES NOMINALES DANS LE SECTEUR PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION

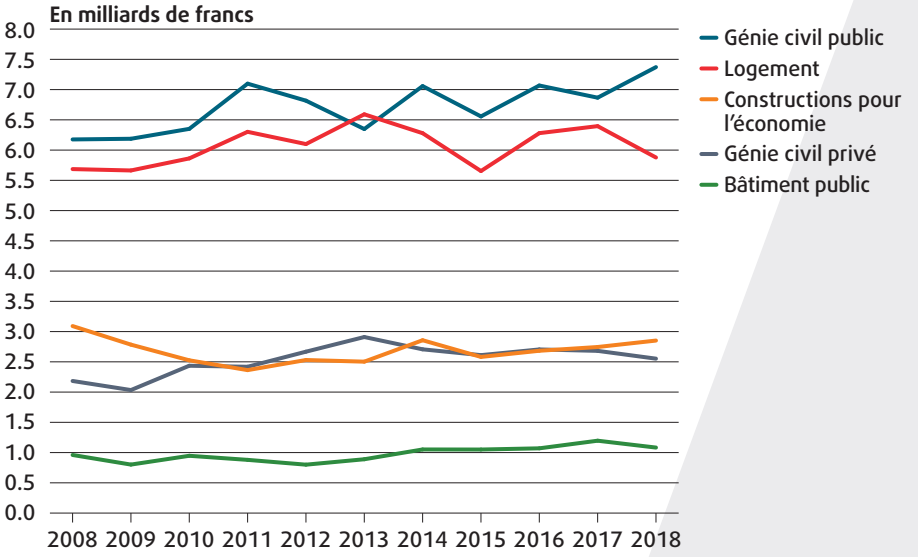


Source: SSE

NIVEAU DE COMMANDES STABLE

Après une forte hausse en 2017, le bâtiment a reculé à nouveau en 2018. Les commandes ont atteint 9.8 milliards de francs. En revanche, les commandes ont augmenté de 4% dans le génie civil, atteignant 9.9 milliards de francs. Le total des commandes est ainsi légèrement inférieur à 20 milliards de francs.

COMMANDES NOMINALES DANS LE SPC SELON LES SECTEURS



Source: SSE

ÉVOLUTION HÉTÉROGÈNE

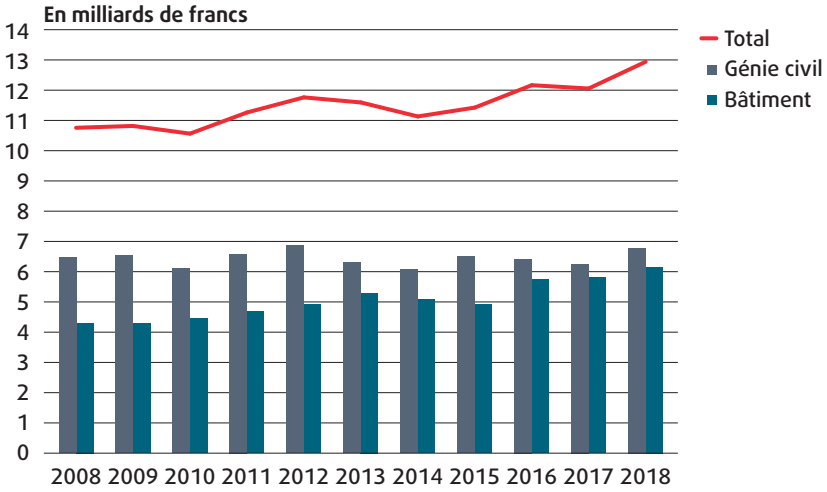
Les commandes ont évolué de manière très nuancée dans les différents secteurs. Si le génie civil privé a reculé (–4.8%), le génie civil public a connu une forte croissance (+7.4%). La construction non-résidentielle a également été orientée à la hausse (+3.9%). Dans le logement et le bâtiment public toutefois, les commandes ont chuté (–8.1% et –9.5% respectivement).

HAUSSE DES CARNETS DE COMMANDES

Les carnets de commandes ont établi un nouveau record, atteignant 13 milliards de francs. C'est une forte hausse de 7%. Le génie civil (+8.5%) a conservé sa position dominante par rapport au bâtiment (+6.1%). En raison du recul des commandes en 2018, une baisse des carnets de commandes pour l'exercice en cours est cependant probable.

CARNETS DE COMMANDES EN VALEUR NOMINALE DANS LE SPC

Fin d'année



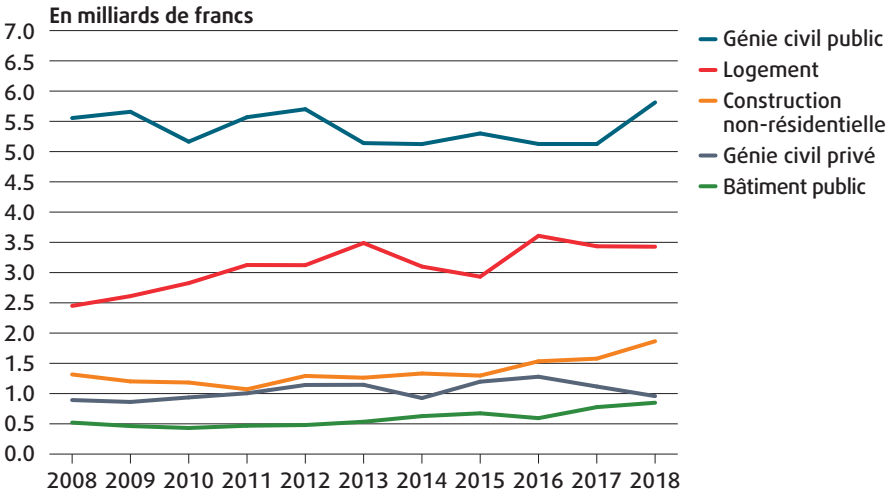
Source: SSE

HAUSSE DES CARNETS DE COMMANDES DANS DE NOMBREUX SECTEURS

Les carnets de commandes du génie civil public s'élèvent à 6 milliards de francs environ, ce qui représente une augmentation de 13% par rapport à l'année précédente. Les carnets de commandes de la construction non-résidentielle ont augmenté de plus de 18% et atteignent 2 milliards de francs environ. Les carnets de commandes dans le logement demeurent inchangés. Dans le génie civil privé, ils sont retombés en dessous de la barre de 1 milliard de francs. Avec une hausse de plus de 9%, le bâtiment public arrive juste derrière.

CARNETS DE COMMANDES EN VALEUR NOMINALE DANS LE SPC SELON LES SECTEURS

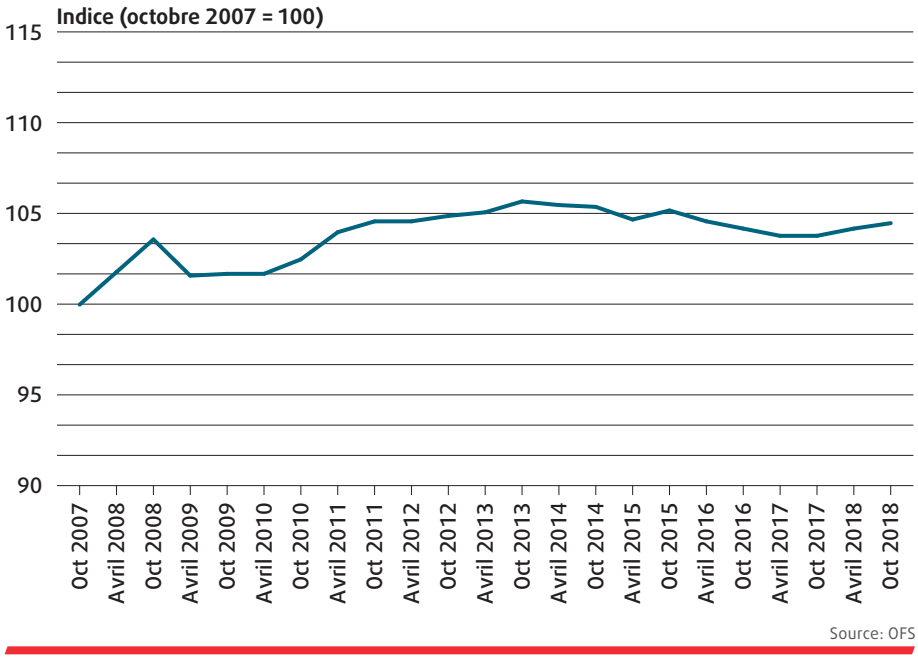
Fin d'année



Source: SSE



PRIX DE LA CONSTRUCTION



Source: OFS

NOUVELLE REPRISE DES PRIX

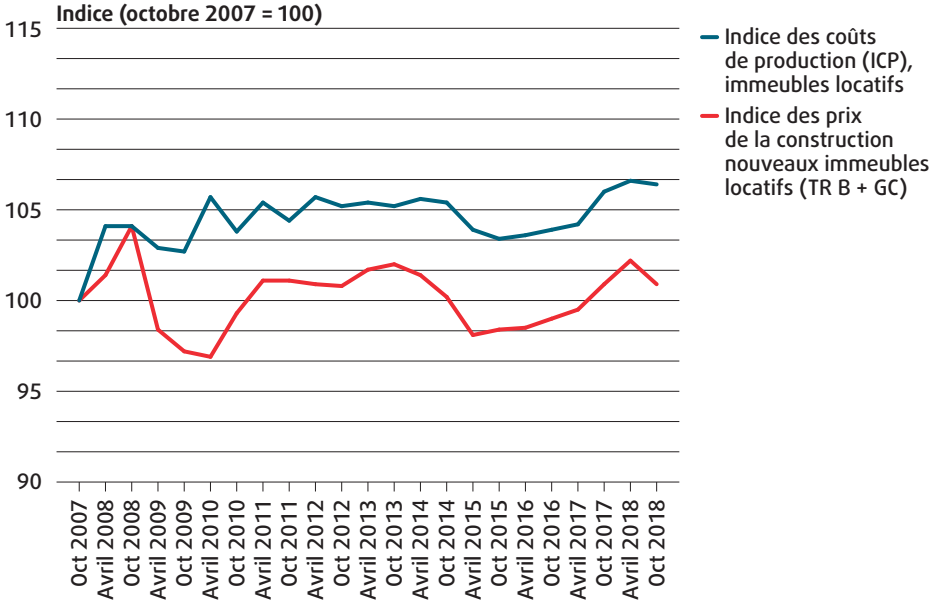
Entre 2013 et 2017, les prix de la construction ont reculé, ce qui correspondait à l'évolution du taux d'inflation. En 2018 les prix de la construction ont augmenté de 0.6%. Dans une optique à long terme, les prix de la construction évoluent à un rythme lent.

L'indice des prix de la construction de l'Office fédéral de la statistique (OFS) mesure l'évolution des prix du marché de prestations de construction fournies dans l'ensemble de la branche (y compris dans la planification et la fourniture de matériaux).

COÛTS ET PRIX DANS LE BÂTIMENT (IMMEUBLES LOCATIFS)

COÛTS DE PRODUCTION CONSTANTS

Les coûts de production des travaux de bâtiment et de génie civil portant sur les immeubles locatifs sont très stables. Depuis 2008, ils n'ont augmenté que de 2.2%. Les prix de travaux de bâtiment et de génie civil sur 10 ans demeurent inchangés, en dépit des faibles variations.



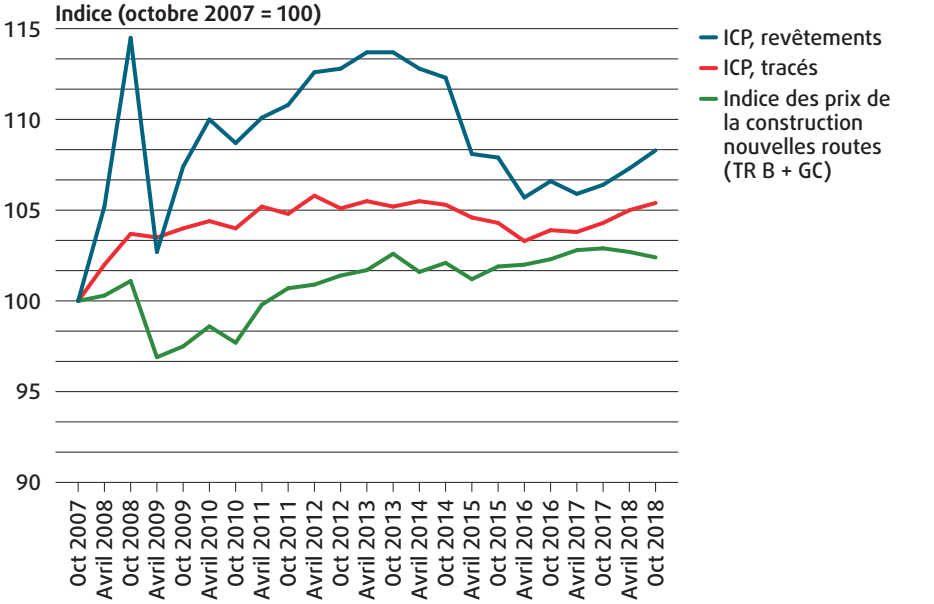
Sources: SSE, OFS

COÛTS ET PRIX DANS LA CONSTRUCTION DE ROUTES

RECUL DES PRIX, AUGMENTATION DES COÛTS

Les prix des travaux de bâtiment et de génie civil ayant trait à la construction de routes ne varient guère, et ce depuis plusieurs années. Au cours des 10 dernières années, ils n'ont augmenté que de 1.3%. La hausse qui s'est poursuivie jusqu'à la fin de 2017 a été largement compensée par le recul des prix en 2018. Dans la construction de revêtements et de tracés, les coûts ont nettement augmenté au cours des deux dernières années.

L'augmentation des coûts, avec le recul des prix, est un signal fort indiquant le recul des marges pour les entreprises de construction.

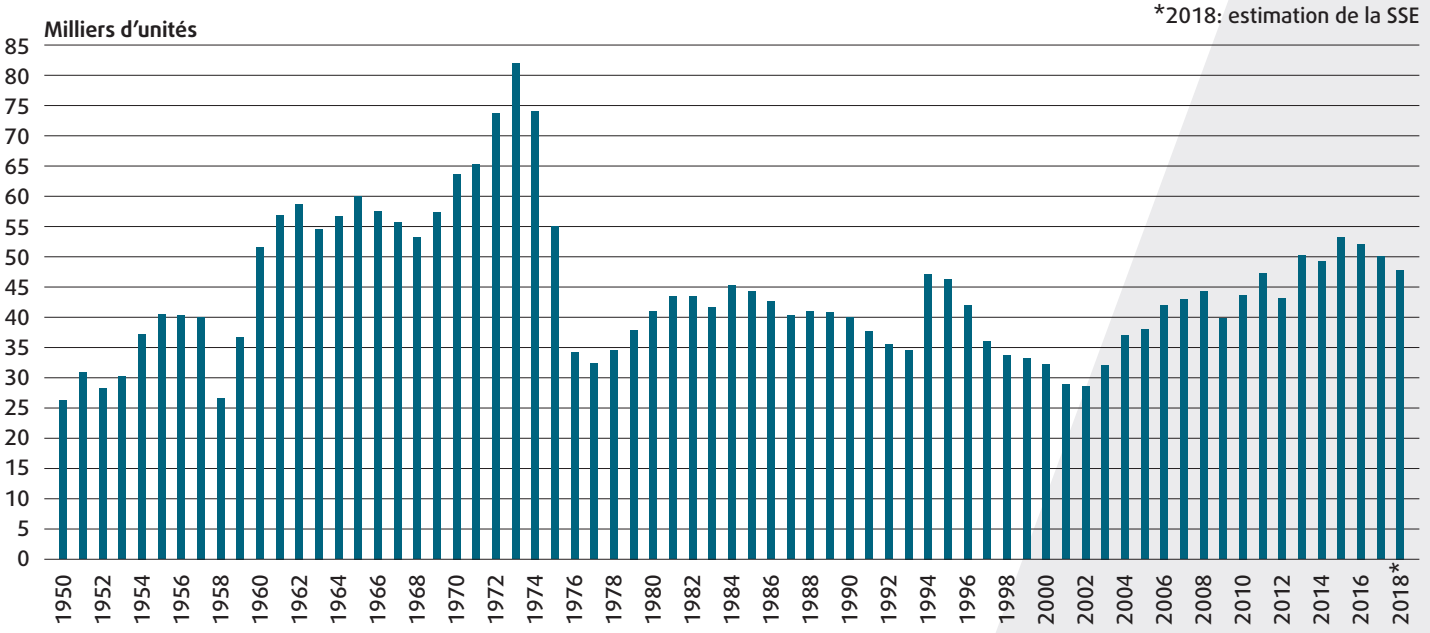


Sources: SSE, OFS


23
480



NOUVEAUX LOGEMENTS

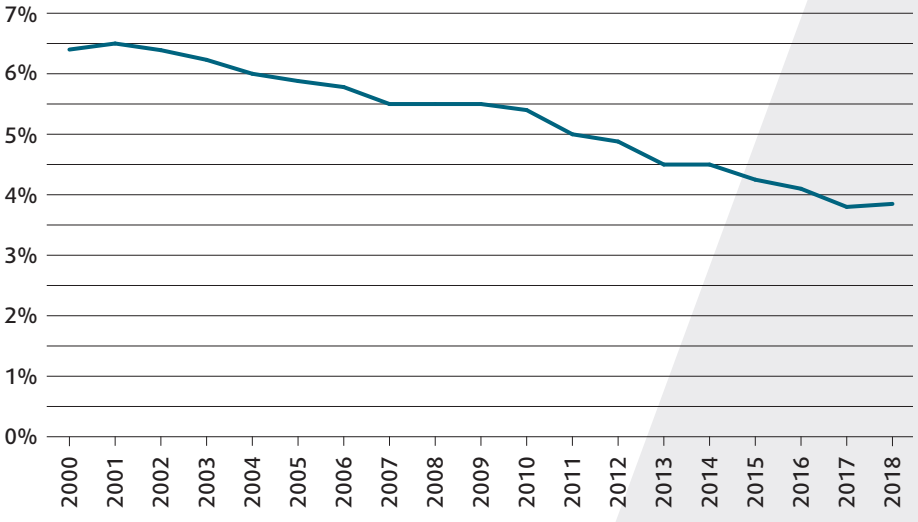


Sources: OFS. Avant 1967: estimation sur la base de données incomplètes. 1994/2012 révision de la statistique

BAISSE CYCLIQUE DES NOUVEAUX LOGEMENTS

En 2017 déjà, le nombre des nouveaux logements est resté légèrement inférieur à 50 000 unités. En 2018, cette tendance devrait se poursuivre. Les nouveaux logements sont estimés à 48 000 unités environ. En vue des commandes en recul, la situation ne changera guère en 2019. C'est aussi ce qui indique le recul des demandes et des permis de construction.

RENDEMENTS BRUTS MOYENS DES NOUVELLES MAISONS PLURIFAMILIALES

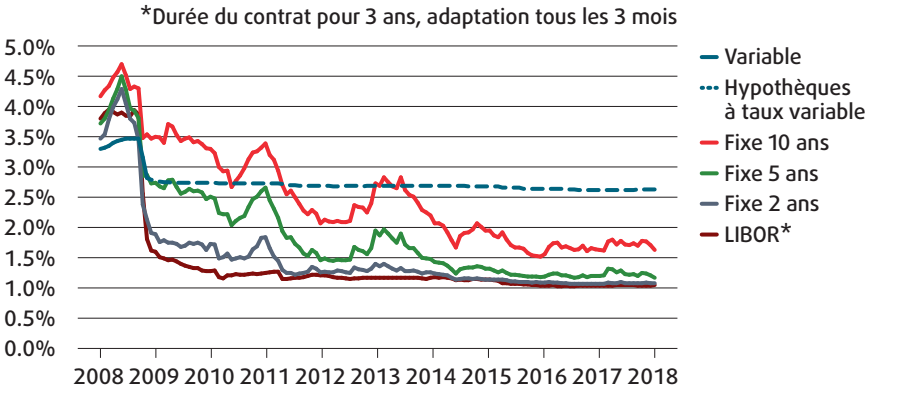


Source: Fahrländer Partner AG

RENDEMENT PLUS STABLE POSSIBLE

En 2018, le rendement a atteint 3.85%, un niveau légèrement supérieur par rapport à l'année précédente. Les investisseurs sont pourtant de plus en plus prudents quant aux placements immobiliers, notamment à cause du taux d'unités vacants en hausse. La demande pourrait donc être en baisse, freinant la tendance négative du rendement. Toutefois, il est sans doute prématuré de parler d'un revirement de tendance.

TAUX HYPOTHÉCAIRES POUR DE NOUVELLES AFFAIRES

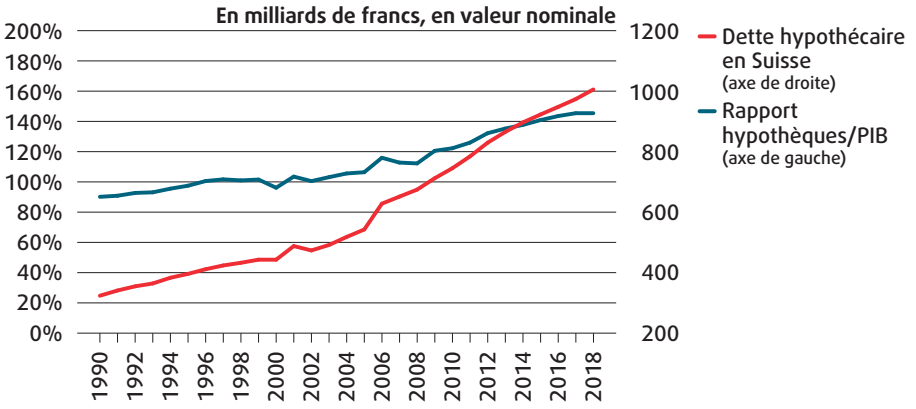


Source: BNS

NIVEAU BAS DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Les taux d'intérêt pour les nouvelles hypothèques demeurent à un niveau bas. L'intérêt pour une hypothèque fixe sur 10 ans est actuellement à 1.6%. La Banque nationale suisse n'augmentera les taux directeurs, aujourd'hui négatifs, qu'en 2020 au plus tôt.

DETTE HYPOTHÉCAIRE EN SUISSE ET PIB

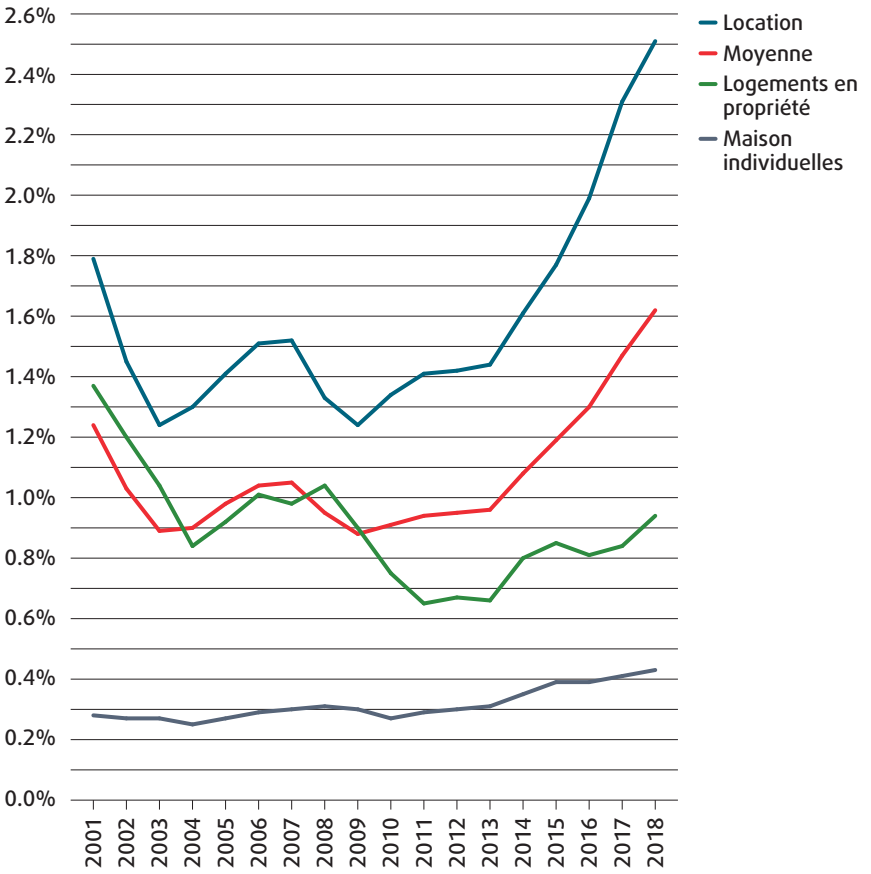


Sources: BNS, Seco

1 BILLION DE FRANCS DÉPASSÉ

L'endettement privé augmente sans cesse, dépassant pour la première fois la barre de 1000 milliards de francs. Le rythme auquel la dette s'est accrue s'est même accéléré par rapport aux années précédentes. À 145%, l'endettement a été très élevé aussi bien d'un point de vue historique qu'au niveau international. Tant que les taux d'intérêt demeurent faibles, on ne peut pas s'attendre à un renversement de la tendance. Vu cette situation, les organes de contrôle considèrent un renforcement des prescriptions en vigueur concernant l'octroi de crédits au 1er janvier 2020.

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS SELON SEGMENT

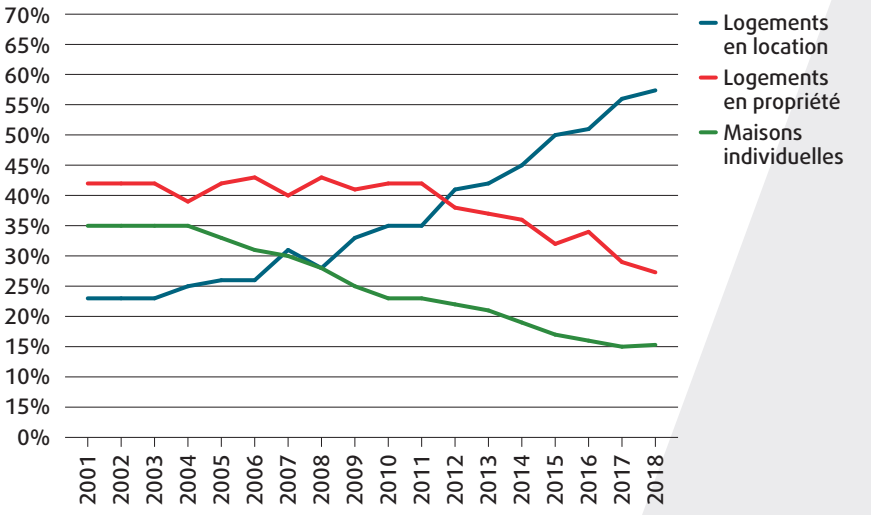


Sources: Credit Suisse, OFS

BEAUCOUP DE LOGEMENTS LOCATIFS VACANTS

La quote-part de logements locatifs vacants continue sa tendance à la hausse. À 1.6%, elle a atteint le niveau très élevé d'il y a 20 ans. La raison principal étant la forte activité de construction de logements locatifs. Ainsi, 2.5% des appartements locatifs étaient vacants au 1er juin 2018. Comme le nombre de logements construits n'est qu'en légère baisse, ce taux devrait augmenter davantage dans un futur proche. On constate même une légère hausse de la quote-part de logements en propriété vacants. Plus la quote-part de logements vacants augmente, plus élevé le risque que les propriétaires ne peuvent vendre ou louer leurs logements qu'à un stade ultérieur, voire en acceptant une baisse de prix de location ou de vente. Les immeubles seront donc légèrement moins prisés en tant que placement. Comparé à d'autres catégories de placement, la demande reste toutefois élevée.

AUGMENTATION NETTE DES LOGEMENTS PAR SEGMENT



Sources: Credit Suisse, Baublatt, OFS

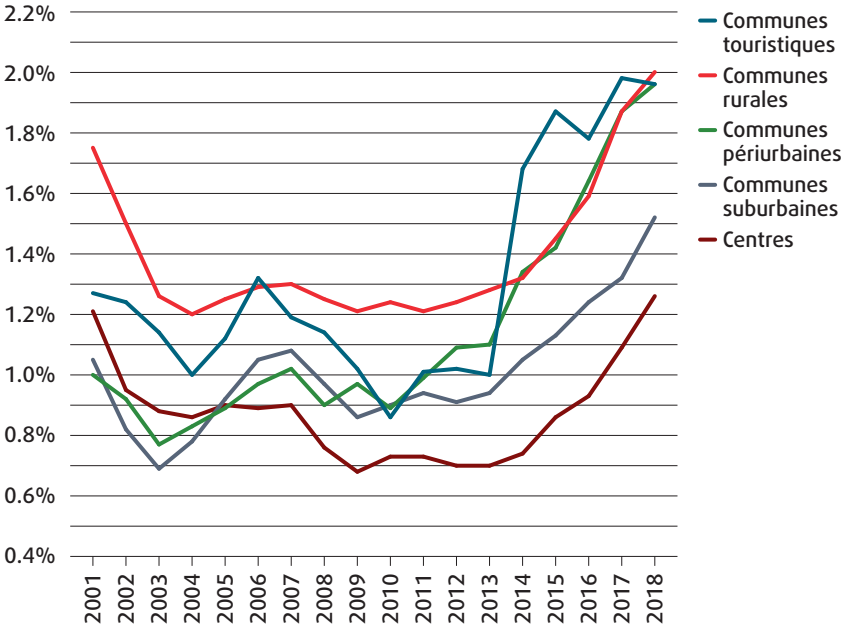
PRÉFÉRENCE À LA LOCATION EN LIEU ET PLACE DE LA PROPRIÉTÉ

Depuis 2001, la part des logements en location à l'augmentation nette de logements s'est accrue, passant de moins d'un quart à plus de la moitié. Dans le même temps, la part des maisons individuelles a reculé, de 35% pour tomber à 15%. Les logements en propriété ont également perdu des parts au cours des dernières années. D'une part, cette évolution est due à la forte demande de logements en location émanant des investisseurs, compte tenu des faibles rendements sur les marchés des capitaux. D'autre part, les prix élevés de l'immobilier et le durcissement de la réglementation a pour effet que les gens sont de moins en moins nombreux à pouvoir s'acheter un logement en propriété. En 2018, les maisons individuelles se sont stabilisées à 15%.

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS ÉLEVÉ À LA CAMPAGNE

Plus on s'éloigne des centres, plus le taux de logements vacants a tendance à être élevé. De même, la hausse des dernières années a été observée surtout loin des centres. L'augmentation est due pour les centres à l'évolution dans les petits et moyens centres. Dans les grandes villes, il y a toujours une pénurie de logements, où la quote-part des logements vacants demeure à un niveau très faible. Heureusement les communes touristiques ont échappé à la tendance à la hausse. On y note une légère baisse de la quote-part des logements vacants.

TAUX DE LOGEMENTS VACANTS SELON TYPE DE COMMUNE

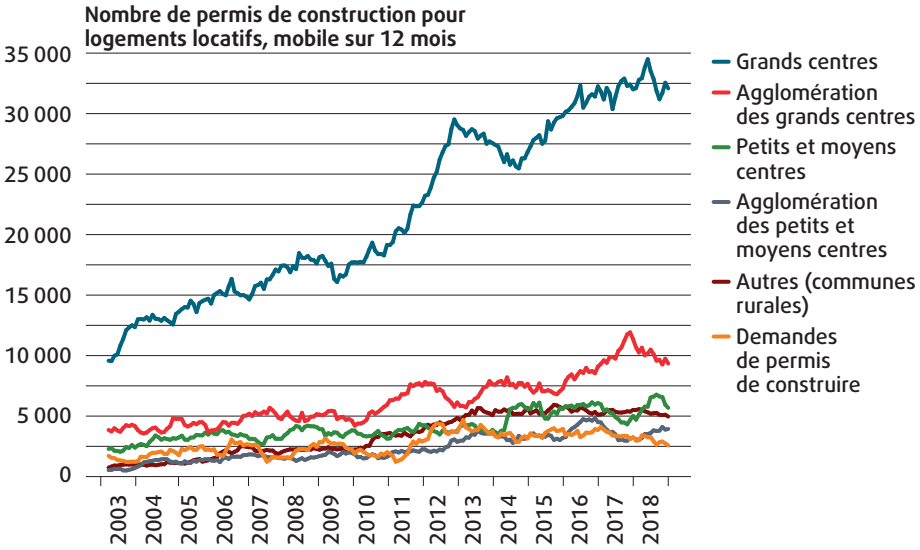


Sources: Credit Suisse, OFS

ACTIVITÉ SANS PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA DEMANDE

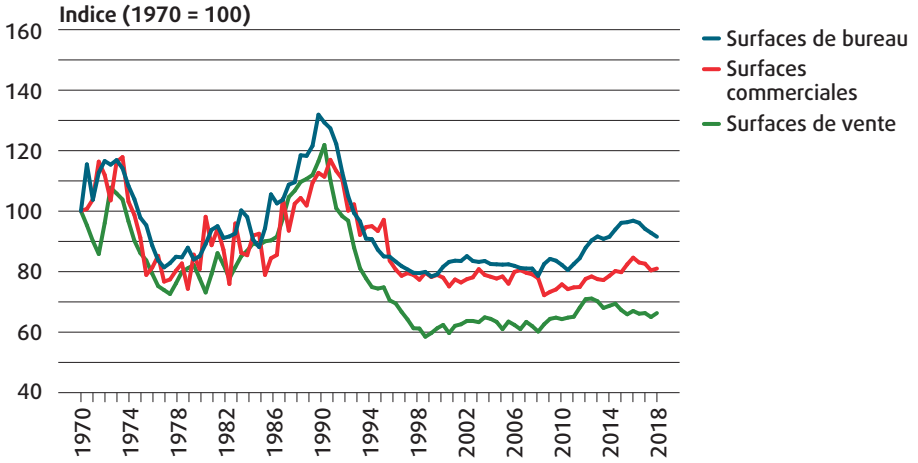
En 2018, le nombre de permis de construction pour logements locatifs a reculé. La baisse a été particulièrement prononcée dans l'agglomération ainsi que dans les petits et moyens centres. Notamment dans les grandes villes il y a un besoin de logements locatifs, mais la baisse s'y est également poursuivie.

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS PAR TYPE DE COMMUNE



Sources: Credit Suisse, Documedia Baublatt

LOYERS PROPOSÉS EN TERMES RÉELS POUR LE SECTEUR COMMERCIAL



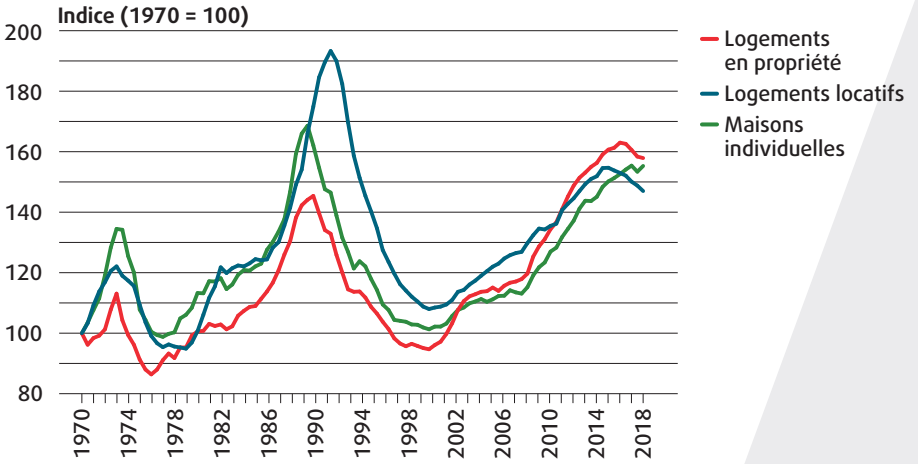
Source: Wuest Partner

BAISSE DES LOYERS DANS LES IMMEUBLES COMMERCIAUX

Les immeubles commerciaux ont contribué pour une large part à l'évolution ayant entraîné la bulle immobilière dans les années 80 et 90. Contrairement au logement, les loyers proposés en termes réels n'avaient guère varié pendant 15 ans, soit après l'aplatissement de la courbe et l'éclatement de la courbe.

Ce n'est qu'au cours des dernières années que l'on observe une orientation à la hausse, surtout sur le marché des bureaux. En 2018, les loyers des locaux commerciaux se sont orientés à la baisse, notamment sur le marché des bureaux. Les surfaces commerciales ont été moins touchées.

PRIX DE L'OFFRE EN TERMES RÉELS POUR LES LOGEMENTS

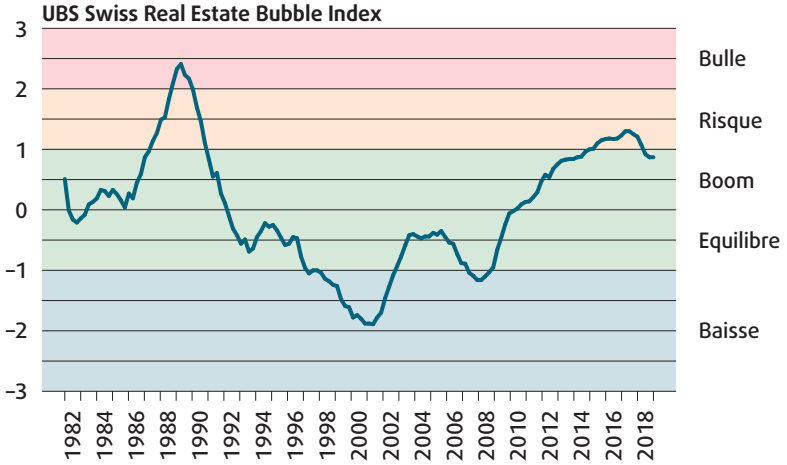


Source: Wuest Partner

LA HAUSSE DES PRIX POUR LES MAISONS INDIVIDUELLES TOUCHE À SA FIN

La vive activité de construction de logements locatifs déploie maintenant ses effets. Après une augmentation pendant presque deux décennies, les loyers sont réorientés à la baisse depuis 2015. Après le niveau record atteint au deuxième semestre 2015, les loyers ont reculé de plus de 5%. Les prix des logements en propriété ont également diminué. Sur le marché des maisons individuelles, la hausse ne s'est pas poursuivie.

INDICE DES BULLES IMMOBILIÈRES DE L'UBS



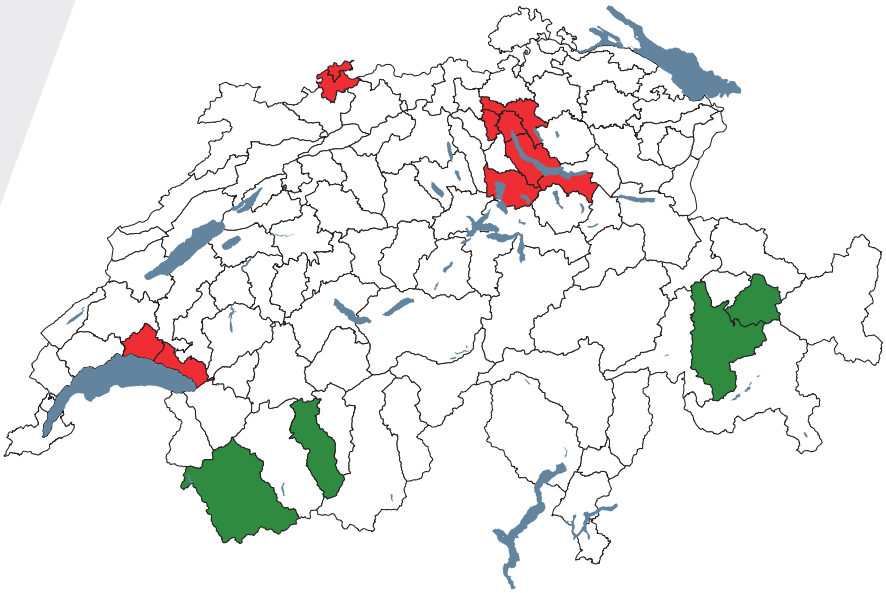
Source: UBS

RÉDUCTION DES RISQUES

Au cours de 2018, l'indicateur a reculé et ne suggère plus de risque élevé de bulle immobilière (valeurs supérieures à 1). Il a atteint 0.87 points à la fin de 2018, ce qui correspond à un contexte conjoncturel favorable pour la construction. Une des raisons de ce recul est l'équilibre entre les prix d'une maison individuelle et le revenu des ménages et l'inflation.

L'indice se compose des six sous-indices suivants: trois sur les prix de logement en propriété par rapport à d'autres paramètres ainsi que rapport entre l'endettement hypothécaire et les revenus, part des demandes de crédit déposées pour des immeubles destinés à la location, rapport entre l'activité de construction et le PIB. Celle-ci n'a guère augmenté au cours de la dernière décennie et ne contribue que pour une part négligeable à une hausse de l'indice.

MARCHÉ IMMOBILIER: CARTE DES RÉGIONS EN DANGER



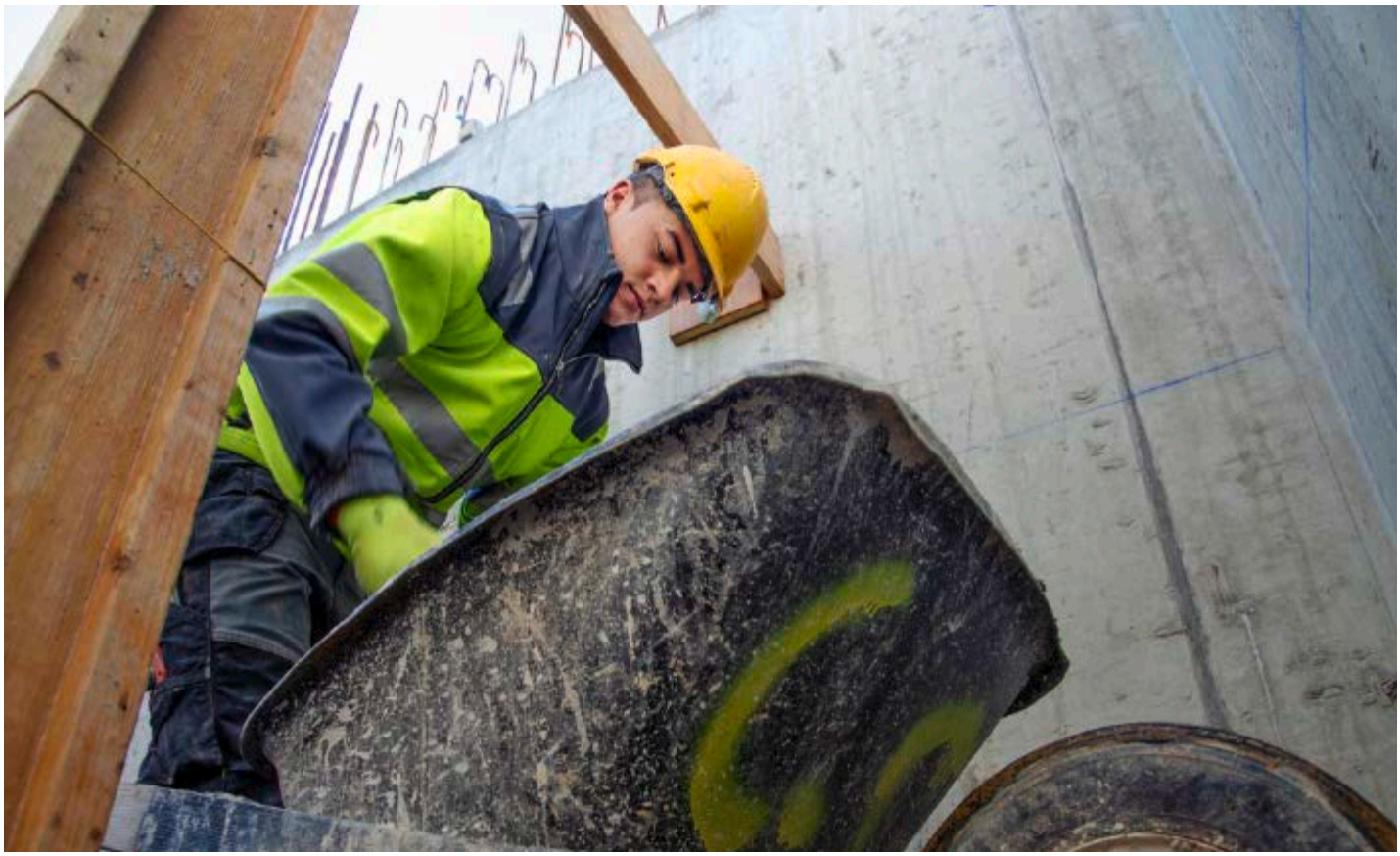
Etat: 4e trimestre 2018

- Régions avec corrections de prix
- Régions à risques

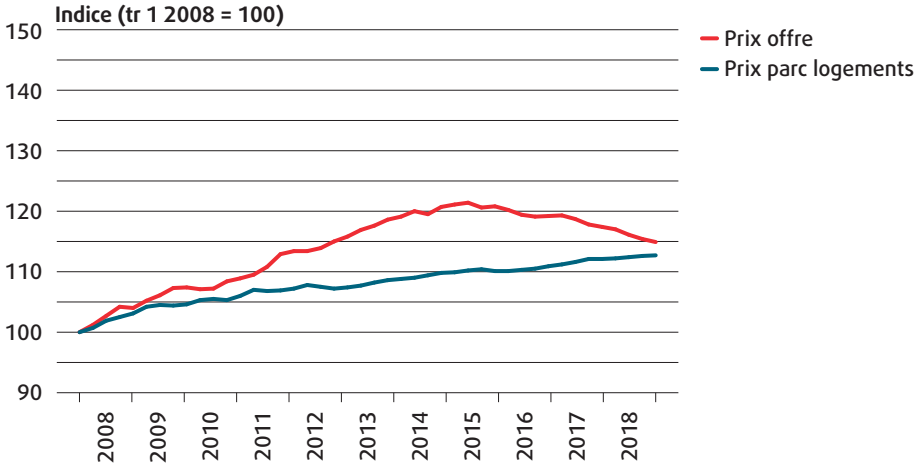
Source: UBS

NORMALISATIONS DES PRIX

Par rapport à l'année précédente, les corrections de prix dans les régions de Martigny et Sierre se poursuivent. Dans de nombreuses autres régions du Valais, la baisse des prix ne s'est pas poursuivie. En revanche, on constate une correction de prix dans la région de Davos et au centre des Grisons. À Bâle, Zurich, Zoug et dans la région de la rive nord-est du lac Léman, les dangers subsistent.



LOYERS NOMINAUX DANS LE LOGEMENT

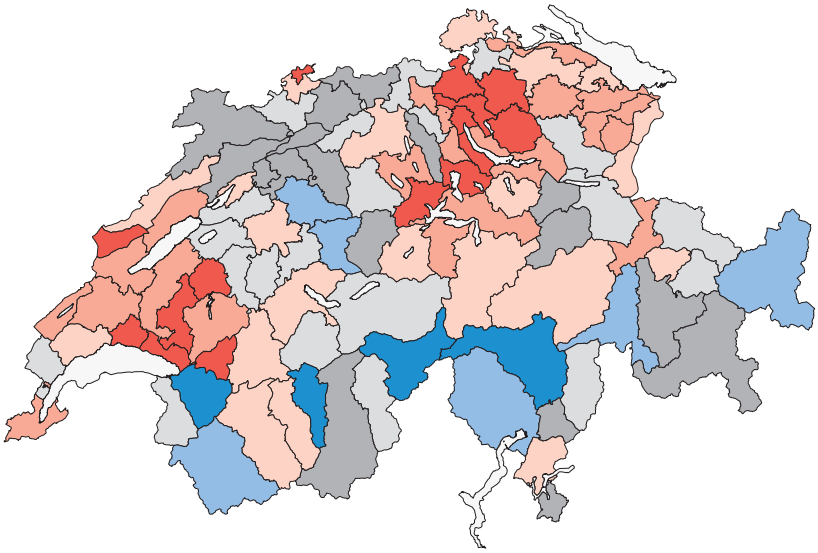


Source: Wuest Partner

SUBDIVISION DU MARCHÉ DES LOGEMENTS LOCATIFS

Le marché comprend les logements avec baux en cours et ceux avec nouveaux baux. Les forces du marché sont en jeu pour les premières locations et pour les relocations. Par conséquent, la hausse de la demande a entraîné une augmentation des prix pendant une longue période. En raison de la forte activité de construction des dernières années, les loyers de l'offre et les loyers du parc de logement se sont beaucoup rapprochés. Les loyers actuels sont de manière générale préservés de l'évolution du marché. En effet, en vertu du droit de bail, seules les hausses de coûts peuvent être facturées au locataire. Les loyers du parc de logements varient ainsi moins fortement que les loyers de l'offre. L'écart entre les anciens et les nouveaux loyers peut être prononcé surtout là où la demande est vive, soit dans les centres. En revanche, cet écart devrait être plutôt faible dans les régions périphériques.

VARIATION À LONG TERME DES PRIX DE TRANSACTION DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ

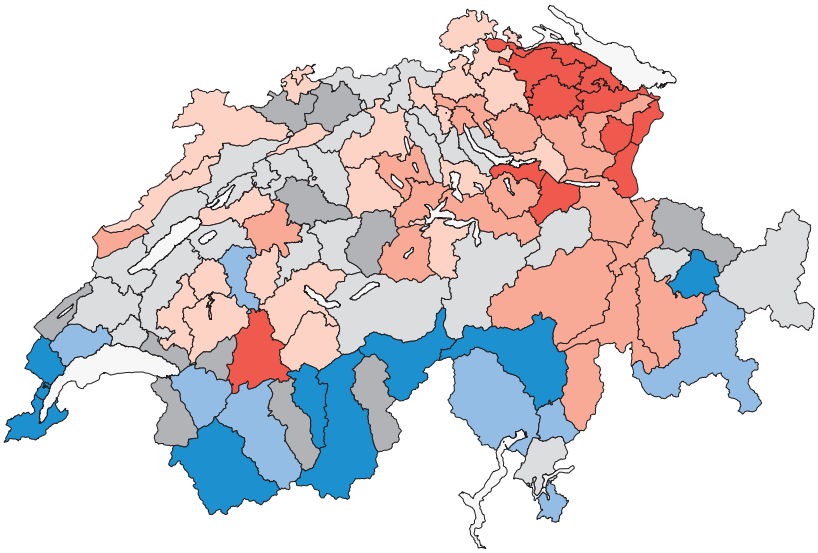


Source: Wuest Partner

FORTES DIFFÉRENCES RÉGIONALES

Il faudrait s'attendre à ce que les prix de transaction des logements en propriété et des maisons individuelles évoluent de façon presque identique. Si les prix pour les logements augmentent, la demande de maisons individuelles augmente aussi, et vice versa. Et pourtant, en comparaison régionale, les prix des logements en propriété dans le canton de Zurich (illustration du haut) ont augmenté beaucoup plus que ceux des maisons individuelles (illustration du bas). En Thurgovie, c'est l'inverse.

VARIATION À COURT TERME DES PRIX DE TRANSACTION POUR LES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ

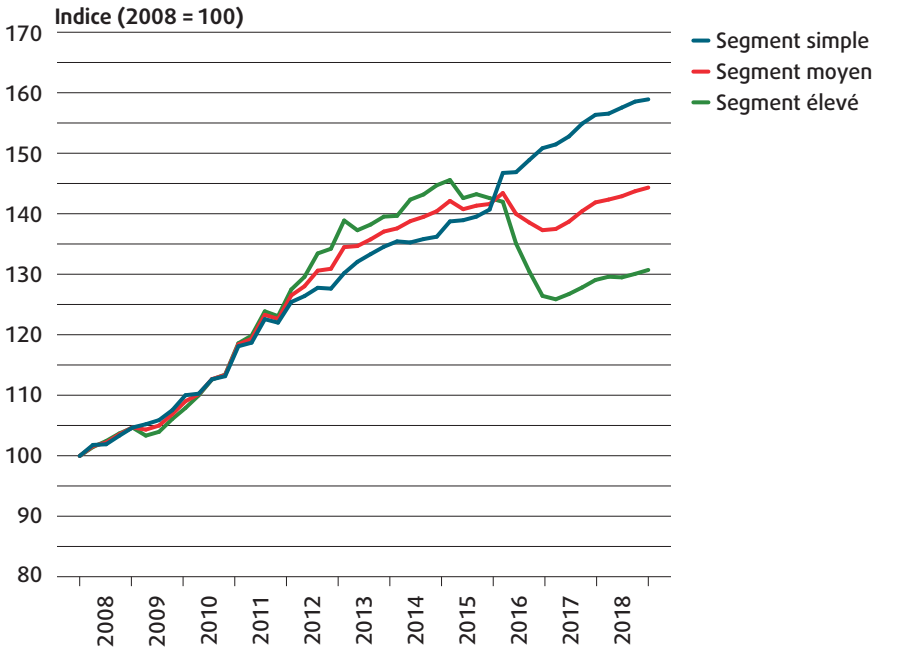


Source: Wuest Partner

AUGMENTATION MOINS PRONONCÉE AU SUD

En Romandie, la hausse des prix des logements en propriété a été deux fois plus prononcée que celle des prix des maisons individuelles. En règle générale, les prix au sud des Alpes ont augmenté à un rythme moins élevé que dans les autres régions de la Suisse. Si l'évolution n'est pas du tout homogène, il est actuellement impossible de trancher sur la question si les prix de transaction augmentent plutôt dans les villes et les centres ou en périphérie.

PRIX DE TRANSACTION DES LOGEMENTS EN PROPRIÉTÉ SELON SEGMENT

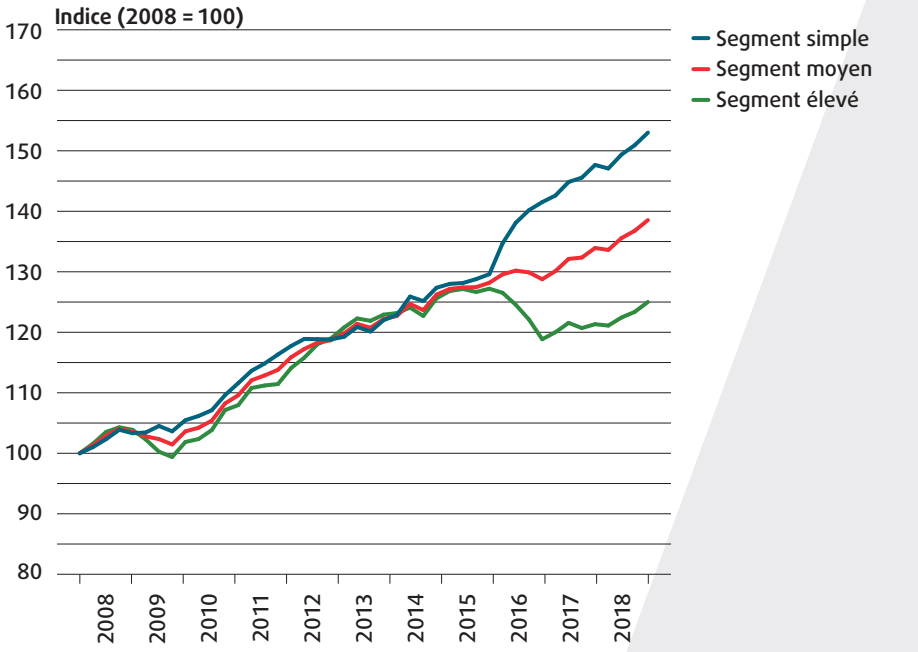


Source: Wuest Partner

L'ÉCART SE CREUSE

Pendant une longue période, les prix des logements en propriété ont affiché une évolution analogue dans tous les segments. Ainsi, la hausse des prix a été de même ampleur pour les logements de standing simple, moyen et élevé. En 2016, la tendance a été brisée. Dans le segment simple, les prix ont augmenté à un rythme plus élevé, dans le segment moyen on constate une légère baisse, et dans le haut standing on note une chute des prix en raison de l'offre pléthorique. Depuis 2017, les prix sont réorientés à la hausse à travers tous les segments, et cela de manière équivalente. Toutefois, on constate toujours un écart entre le segment simple et le haut standing.

PRIX DE TRANSACTION DES MAISONS À UNE FAMILLE SELON SEGMENT

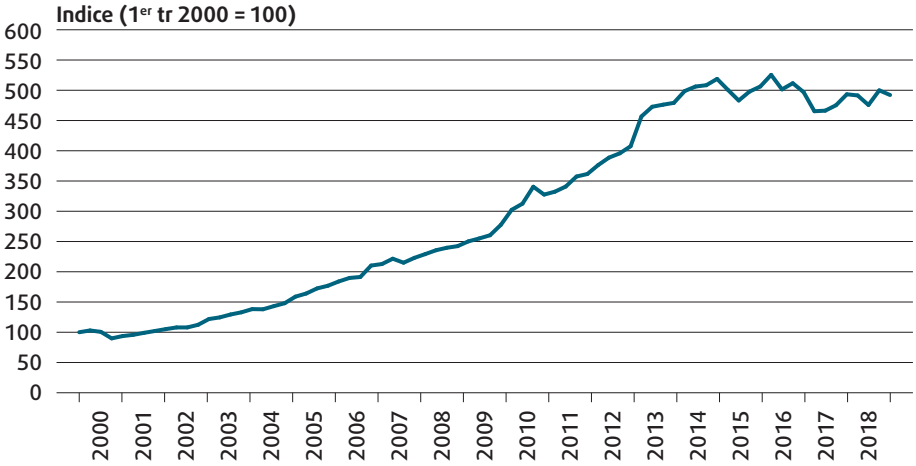


Source: Wuest Partner

MAISONS INDIVIDUELLES DE PLUS EN PLUS CHÈRES

Comme pour les logements en propriété, l'écart s'est creusé sur le marché des maisons individuelles, le segment simple se démarquant du segment moyen et du haut standing. En 2017, cet écart entre le segment simple et le haut standing s'est creusé davantage, même si l'on peut constater une hausse des prix dans tous les trois segments. La hausse des prix des maisons individuelles se poursuit.

PRIX DES TERRAINS POUR IMMEUBLES MULTIFAMILIAUX AVEC PPE

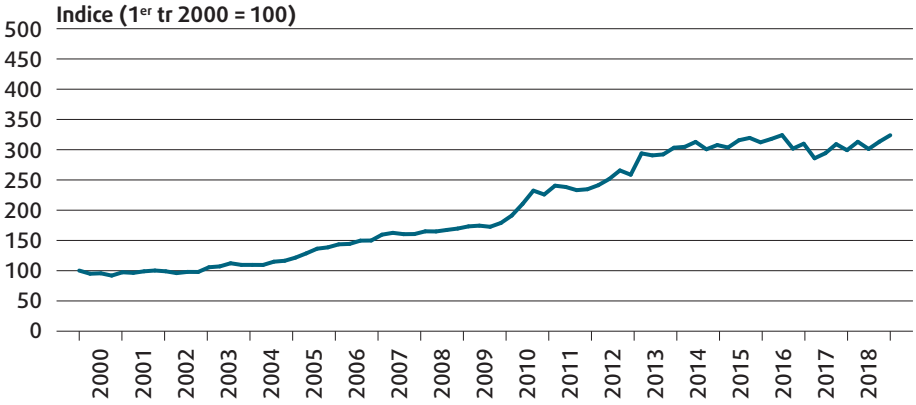


Source: Fahrländer Partner AG

TENDANCE LATÉRALE

La hausse des prix du terrain pour immeubles ne semble plus continuer. Depuis plusieurs années, on peut constater une tendance latérale. Malgré les variations à la hausse et à la baisse, la dynamique a fléchi depuis 2014. Cela correspond au nombre stagnant des permis de construction dans le secteur du logement et constitue une indication supplémentaire de la fin de la tendance négative du rendement brut sur immeubles.

PRIX DU TERRAIN POUR MAISONS À UNE FAMILLE

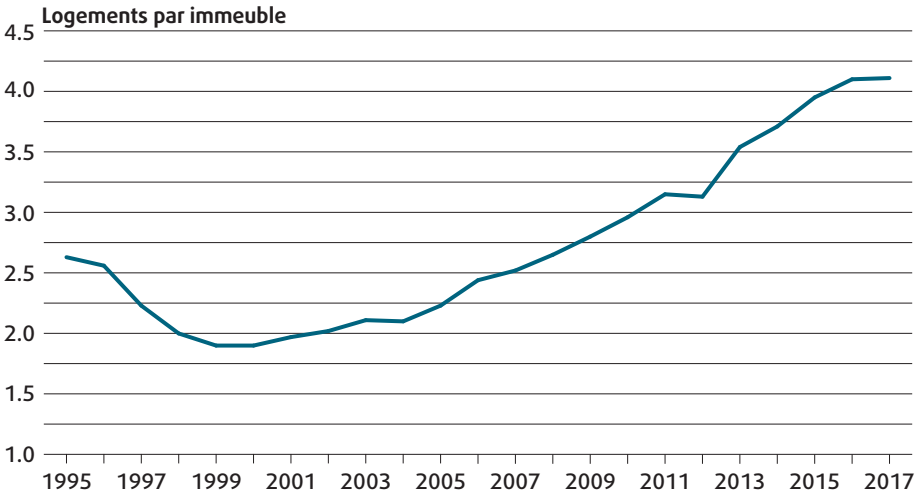


Source: Fahrländer Partner AG

HAUSSE INATTENDUE

Au dernier trimestre 2018, les prix du terrain pour maisons individuelles a augmenté de plus de 8% par rapport à l'année précédente. Après plusieurs années d'une évolution des prix latérale resp. légèrement négative, c'est une hausse assez prononcée. Elle correspond à la hausse du volume des prêts hypothécaires.

NOMBRE DE LOGEMENTS PAR IMMEUBLE CONSTRUIT



Source: OFS

PLUS DE LOGEMENTS PAR IMMEUBLE

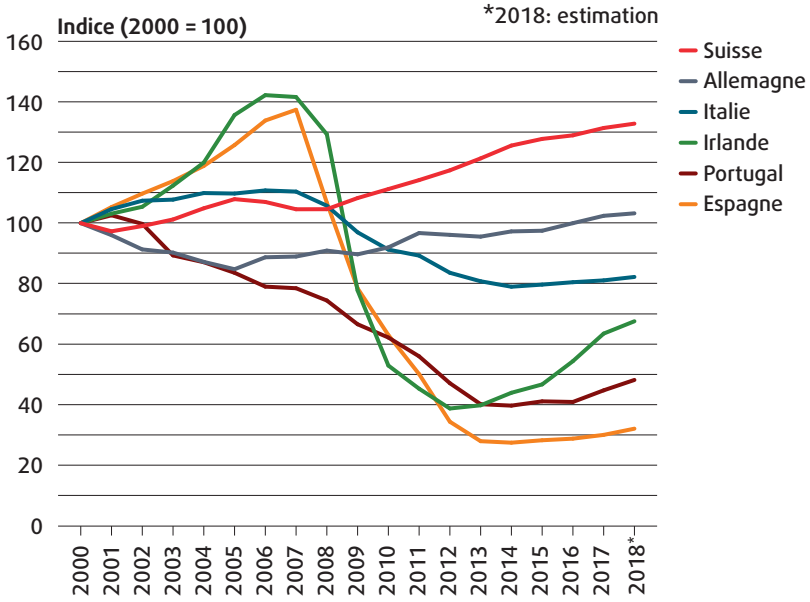
En 2017, le taux de logements construits a atteint plus de 50 000 unités, ce qui correspond à un recul de nouveaux logements de 3.6% par rapport à l'année précédente. Dans le secteur du logement, les signes de saturation se multiplient. Comme le nombre de nouveaux immeubles a reculé dans les mêmes proportions, le nombre de logements par immeuble stagne autour de 4.1 unités.



CROISSANCE DE LA SUISSE FAIBLE

En 2018, l'activité a augmenté de 1% environ selon Euroconstruct. Comparée aux pays européen avec les branches de construction aux plus grands chiffres d'affaires, la Suisse se situe en deuxième partie du classement. En revanche, on constate une croissance de 6.5% et plus au Portugal, en Espagne et en Irlande.

DÉPENSES DE CONSTRUCTION RÉELLES DANS DES PAYS SÉLECTIONNÉS

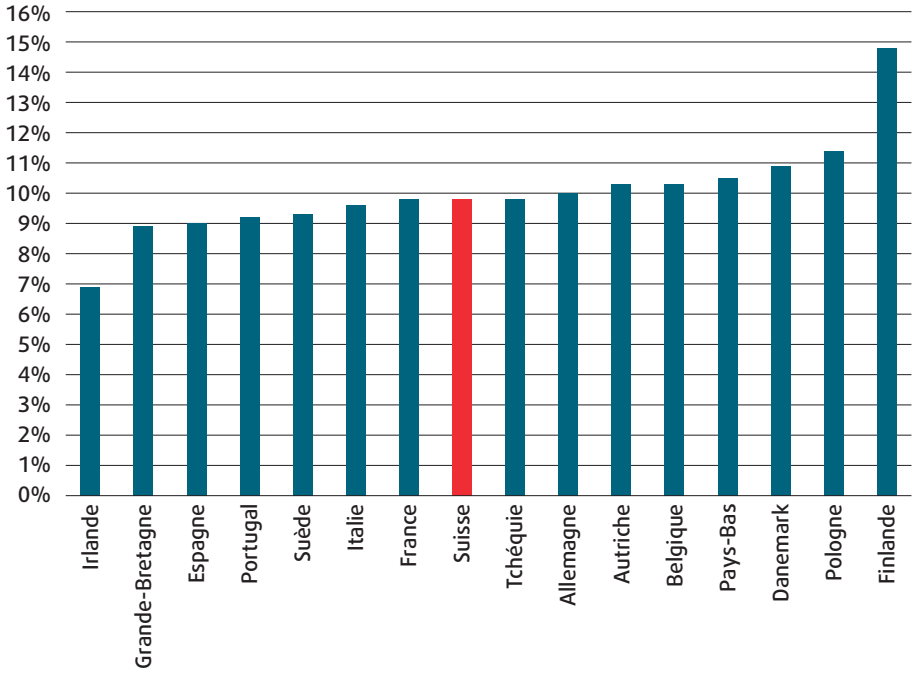


Source: Euroconstruct

LA SUISSE SE SITUE EN MOYENNE QUANT AU PIB

Comme dans la plupart des pays européens, la part de la construction au PIB est de 10% en Suisse. En Finlande et en Pologne, elle est beaucoup plus importante. La Grande-Bretagne et l'Irlande se situent à l'autre extrémité de l'échelle.

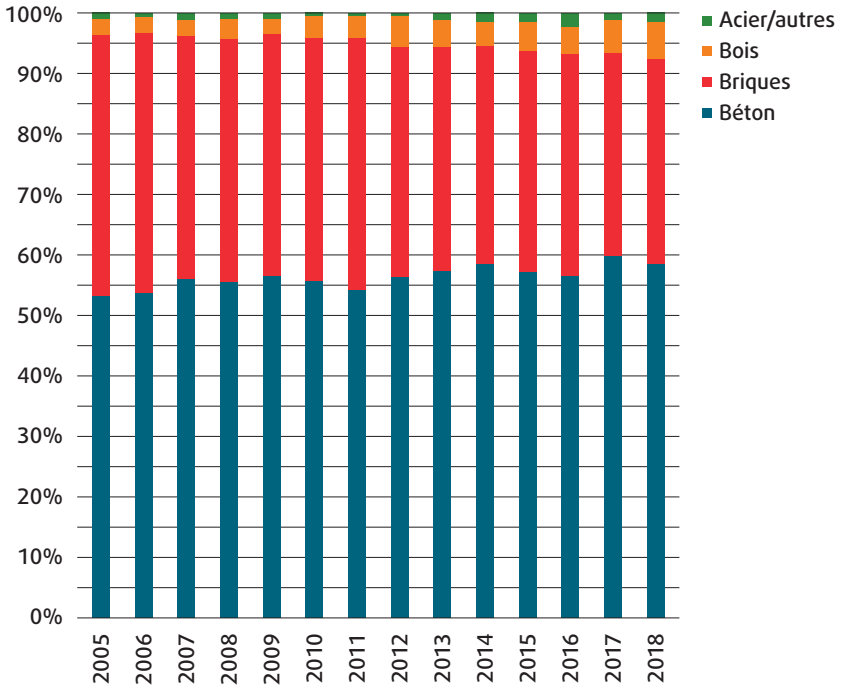
PRODUCTION DANS LA CONSTRUCTION EN POUR-CENT DU PIB EN EUROPE EN 2018



Sources: Euroconstruct, OFS

PARTS DE MATÉRIAUX POUR NOUVEAUX IMMEUBLES LOCATIFS (STRUCTURE PORTEUSE)

Pondéré selon coûts de construction



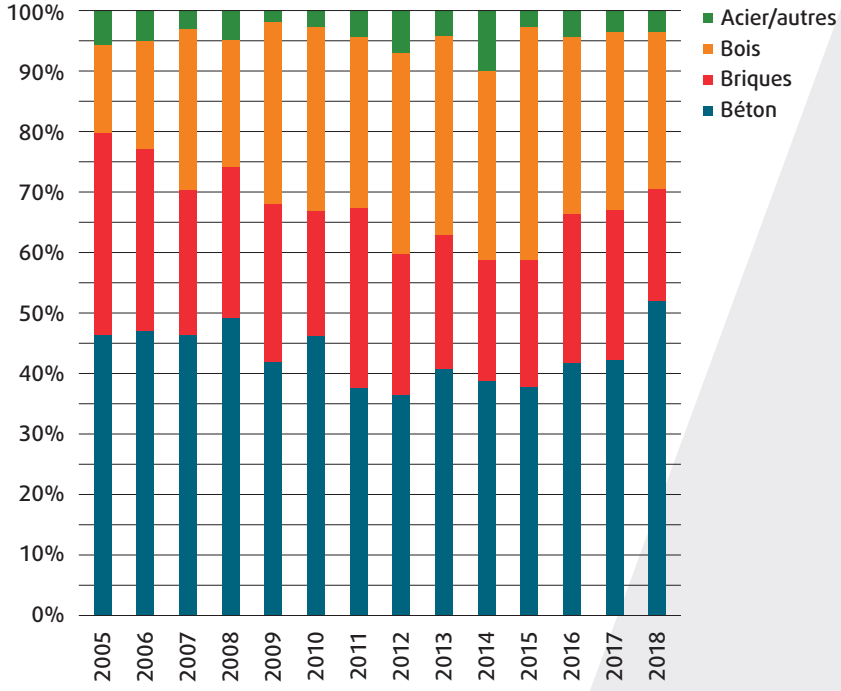
Source: Haute école spécialisée bernoise

HAUSSE DE LA DEMANDE DE BOIS ET D'ACIER

Pondéré en fonction des coûts de construction, les parts de marché aux structures porteuses de nouveaux immeubles du bois et de l'acier ont augmenté de 0.8 resp. 0.5 pourcent. La part au marché des briques n'a augmenté que marginalement. Ces évolutions sont au détriment du béton et d'autres matériaux.

PARTS DE MATÉRIAUX POUR TRANSFORMATION D'IMMEUBLES LOCATIFS (STRUCTURE PORTEUSE)

Pondéré selon coûts de construction



Source: Haute école spécialisée bernoise

FORTE HAUSSE DU BÉTON

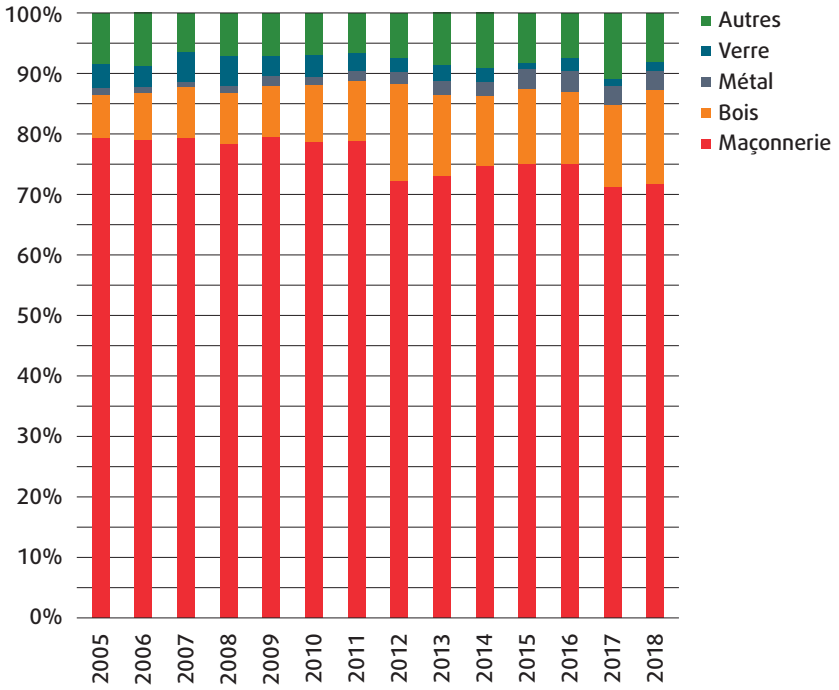
Pondéré en fonction des coûts de construction pour structures porteuses, la part au marché du bois pour les transformations correspond à plus de 25%, soit quatre fois plus élevé que pour les nouvelles constructions. En revanche, la part du béton et notamment des briques pour les transformations est nettement inférieure. Toutefois, la part du béton s'est redressée en 2018 par rapport à l'année précédente.

FAÇADES: STABILISATION DE LA MAÇONNERIE

La part du bois pour les façades des immeubles avait reculé au cours des années passées. En 2018, la part a atteint plus de 15%.

PARTS DE MATÉRIAUX POUR LES FAÇADES LORS DE LA CONSTRUCTION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Pondéré selon coûts de construction



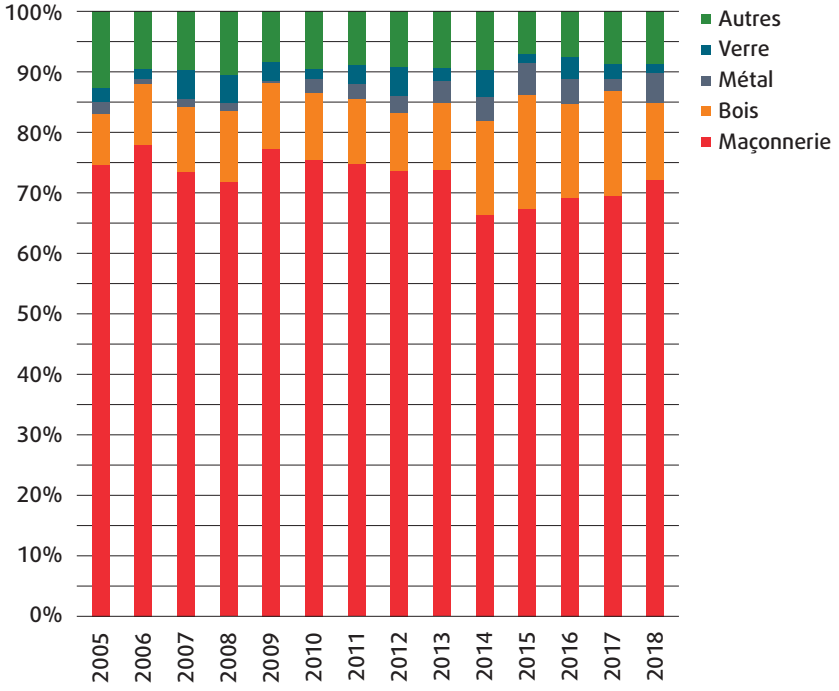
Source: Haute école spécialisée bernoise

RECUL DU BOIS POUR LES FAÇADES

Contrairement aux structures porteuses, les parts des matériaux pour la construction et la transformation sont très similaires. Il faut souligner que par rapport à l'année précédente, la part du bois pour les transformations a reculé en faveur de la maçonnerie et le métal. Pour les transformations, le bois a terminé son ascension, pour les nouvelles constructions par contre, il a passé le creux.

PARTS DE MATÉRIAUX POUR LES FAÇADES LORS DE LA TRANSFORMATION D'IMMEUBLES LOCATIFS

Pondéré selon coûts de construction



Source: Haute école spécialisée bernoise

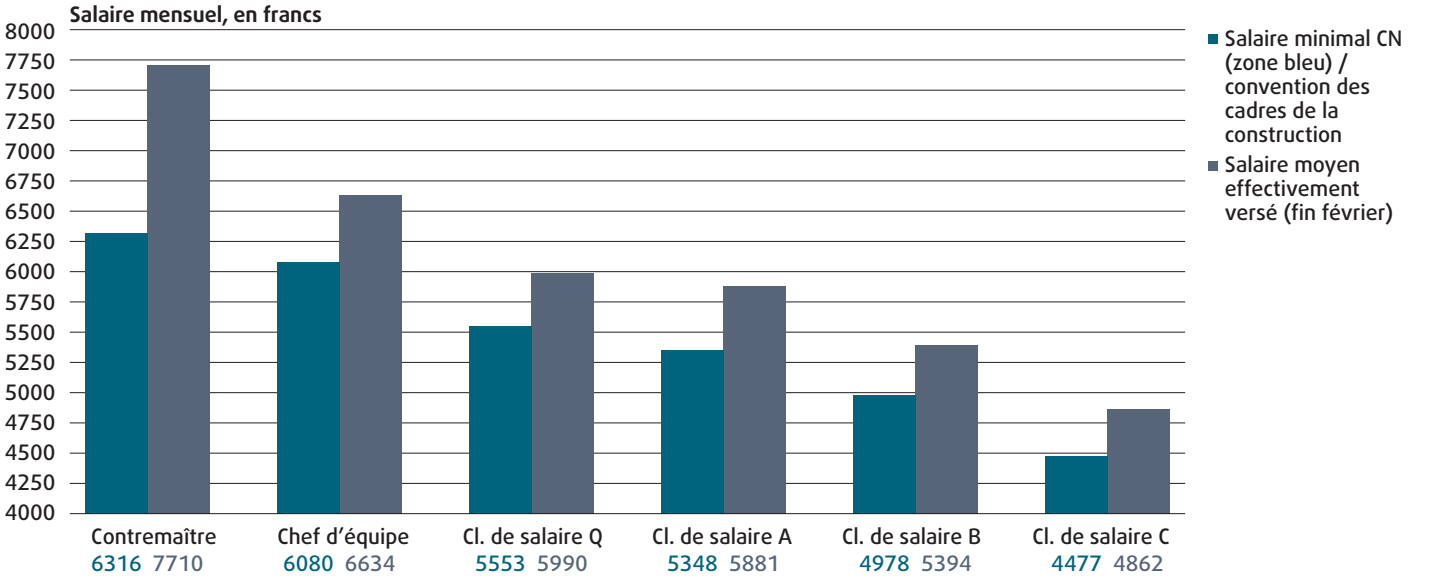


PERSONNEL

Salaires 34

Emploi 36

SALAIRES MINIMAUX ET MOYENS EN 2018



Source: SSE

AUGMENTATION D'AU MOINS 8%

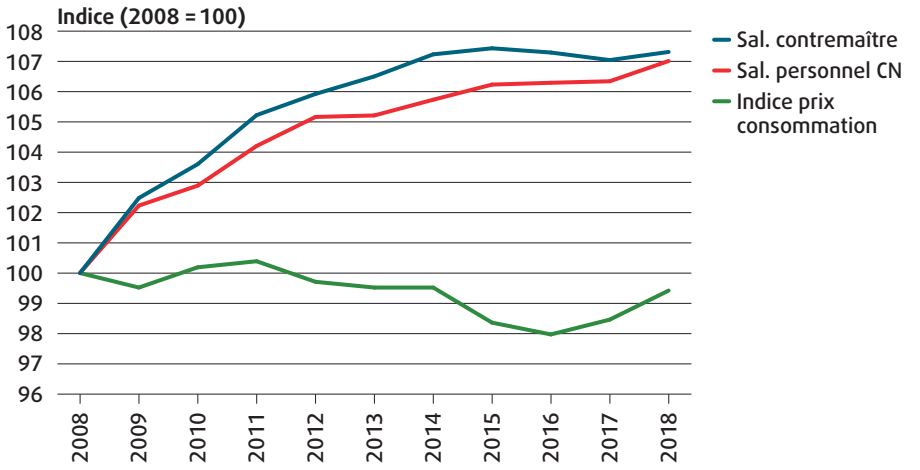
Les salaires effectifs sont nettement supérieurs aux disposition de la CN. De la classe de salaire C jusqu'au chef d'équipe, le salaire effectif est de 8% à 10% supérieur au niveau minimal.

Pour les contremaîtres, la différence s'élève même à 22%. Par rapport à l'année précédente, les salaires effectifs de la plupart des classes de salaire ont légèrement augmenté.

HAUSSE DES SALAIRES RÉELS EN 2018

Malgré la hausse des prix à la consommation, les salaires réels et donc le pouvoir d'achat du personnel de la CN et des contremaîtres ont enregistré une progression.

SALAIRES DANS LE SECTEUR PRINCIPAL DE LA CONSTRUCTION ET RENCHÉRISSEMENT

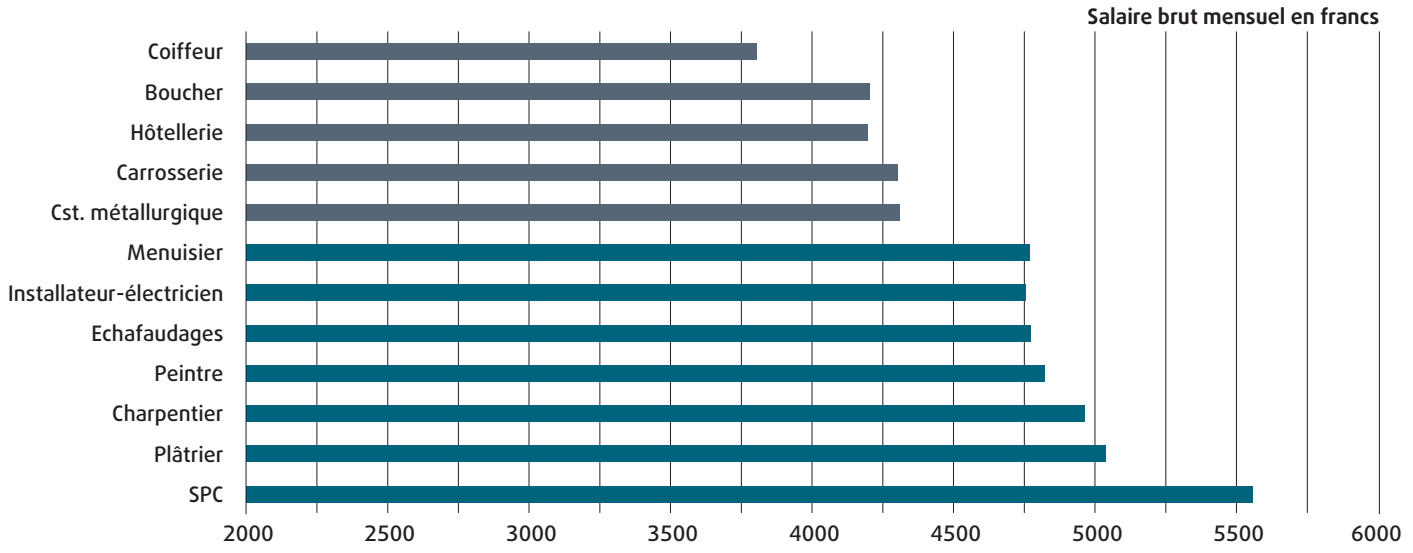


Sources: SSE, OFS



SALAIRES MINIMAUX CCT DANS DES BRANCHES SÉLECTIONNÉES/PROFESSIONS AVEC CFC

Etat fin 2018



Sources: Seco, SSE

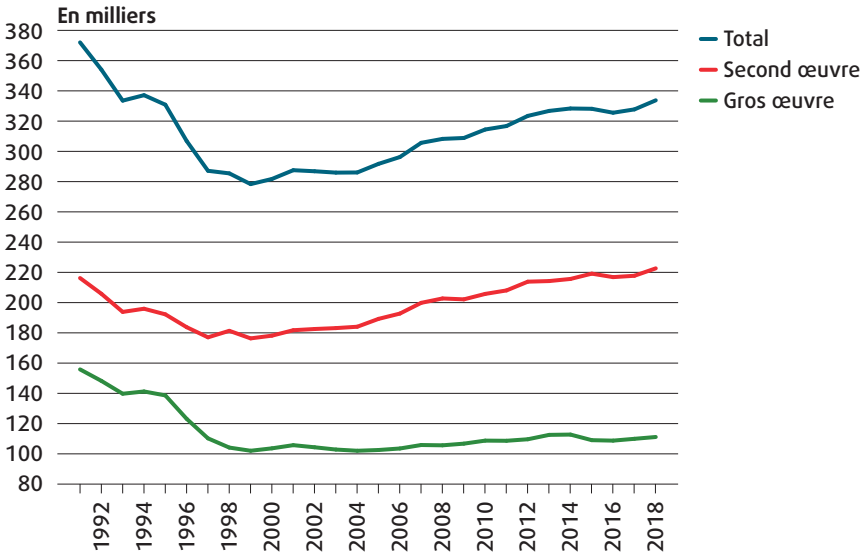
SALAIRES LES PLUS ÉLEVÉS DES BRANCHES DE L'ARTISANAT

Les salaires minimaux en vigueur dans les professions de construction **(diagramme bleu)** sont parfois nettement supérieurs à ceux d'autres branches. Ils vont de 4765 francs par mois pour les menuisiers à 5553 francs dans le SPC. Ceci est le cas des maçons, des constructeurs de routes ou des paveurs.

Ainsi, les salaires payés dans le SPC sont les plus élevés de toutes les branches de l'artisanat. Les salaires recensés s'appliquent aux détenteurs d'un certificat fédéral de capacité (CFC) ou d'une formation équivalente avec trois ans d'expérience dans leur métier respectif.

EMPLOIS ÉQUIVALENTS PLEIN TEMPS DANS LA CONSTRUCTION

Y compris personnel commercial, troisième trimestre



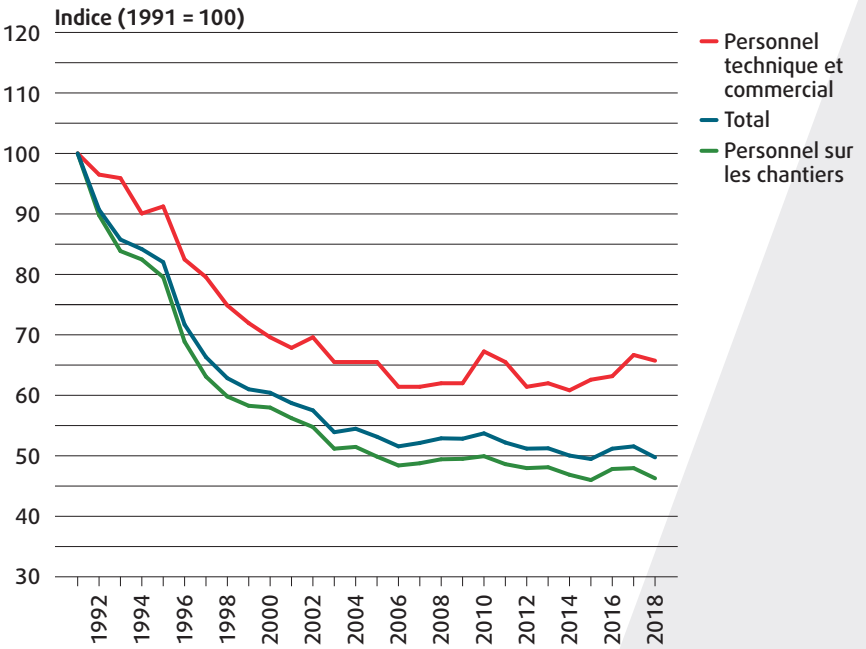
Source: OFS

HAUSSE DE L'EMPLOI

En 2018, le nombre de salariés dans le SPC a augmenté de 1000, soit 5000 de plus qu'au second œuvre. Depuis 2016, les emplois équivalents plein temps dans la construction ont augmenté de 2.2% resp. de 2.7% Au niveau national, un salarié sur 12 travaille dans la construction.

EMPLOI DANS LE SPC

Troisième trimestre



Source: SSE

EMPLOI STABLE, VOIRE EN LÉGÈRE BAISSE

Contrairement à celles de l'OFS, les données relatives à l'emploi de la SSE n'englobent que les postes à temps complet; elles ne tiennent pas compte de la main-d'œuvre d'EG et des concepteurs. En outre, il y a de petites différences de méthode. Ainsi, l'évolution des courbes diffère légèrement.
Les données de la SSE indiquent un léger recul du personnel technique et commercial et du personnel sur les chantiers.

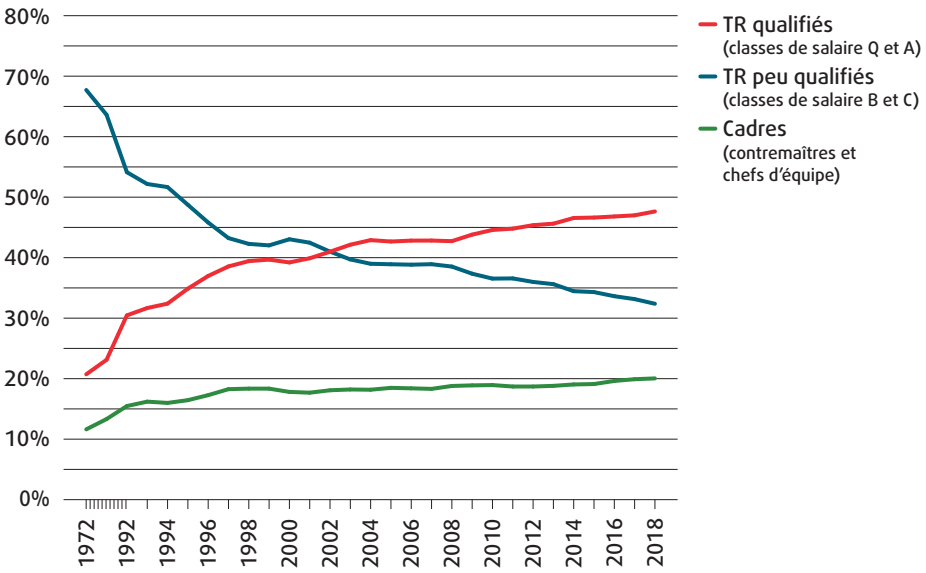
CADRES: UN SUR CINQ

L'acte de construire est de plus en plus exigeant. Par conséquent, les exigences posées au personnel sont croissantes. Au début des années 70, deux tiers des travailleurs de la construction étaient moins qualifiés (classes de salaire B et C), alors que maintenant, cette part n'est plus que d'un tiers environ. En revanche, la part des collaborateurs qualifiés tels que les maçons (classe de salaire Q) et les grutiers (classe de salaire A, formation sans apprentissage) a passé dans l'intervalle à plus de 47%. Cette part est nettement supérieure pour les jeunes travailleurs.

La quote-part des cadres – soit les contremaîtres et les chefs d'équipe – a dépassé les 20% pour la toute première fois. Plus haut le niveau de qualification, plus élevé le salaire.

STRUCTURE DE QUALIFICATION DU PERSONNEL DE CHANTIER DANS LE SPC

Au troisième trimestre pour chaque année

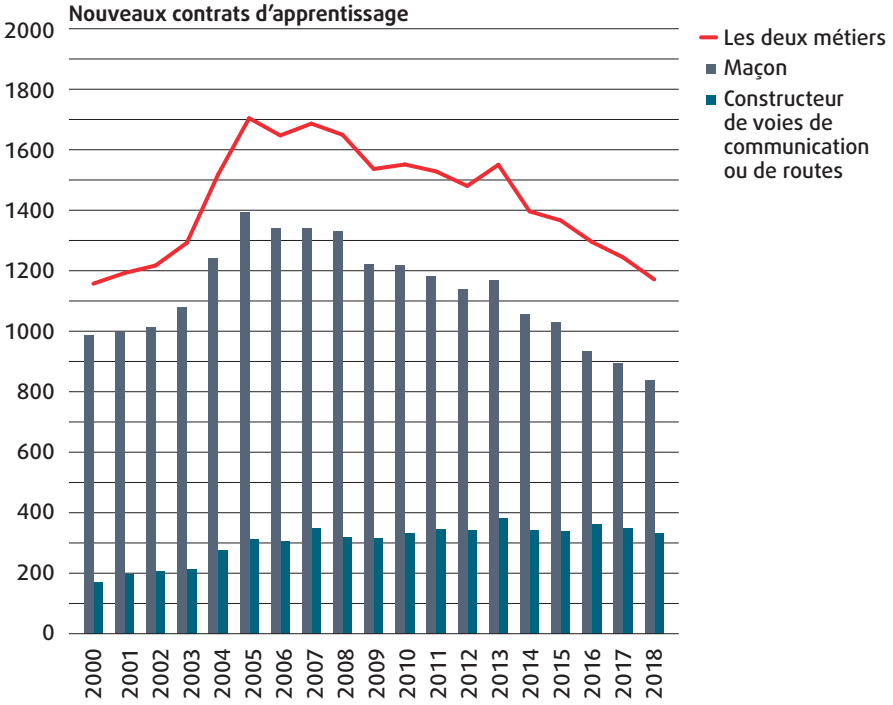


Source: SSE

CONTRATS D'APPRENTISSAGE EN BAISSE

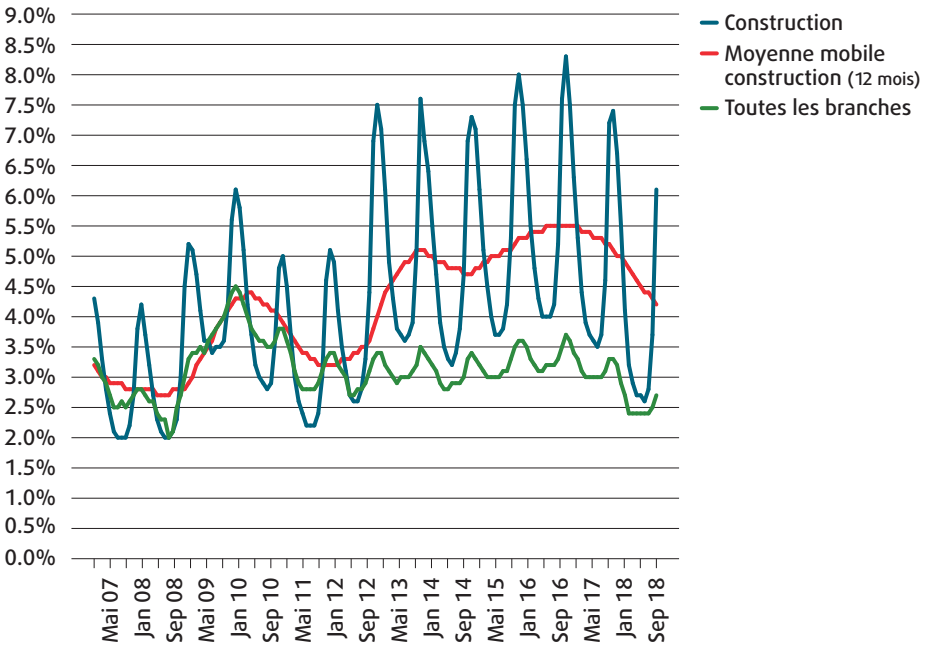
En 2018, les contrats d'apprentissage de maçon ou de constructeur de routes ont diminué de 5 à 6%. À long terme, il est plutôt remarquable que la quote-part des constructeurs de routes à l'ensemble des nouveaux contrats d'apprentissage a presque doublé de 15% en l'an 2000 à aujourd'hui 28%.

NOUVEAUX APPRENTIS DANS LE SPC



Source: OFS

TAUX DE CHÔMAGE DANS LA CONSTRUCTION



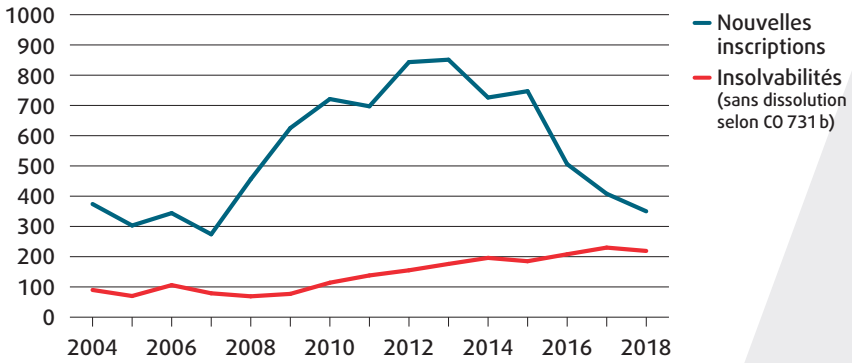
Source: Seco

CHÔMAGE EN BAISSE

Grâce à l'évolution positive de l'emploi, le taux de chômage dans la construction a reculé. En décembre 2018, le taux de chômage était de 1.1 pour-cent inférieur au niveau de décembre 2017. En plus, l'écart par rapport au taux de chômage général a atteint un minimum par rapport aux cinq ans derniers.

La forte progression relevée à fin 2012 est due à une modification de la méthode statistique relative au chômage. Désormais, on recense les chômeurs d'entreprises bailleresses de services aussi dans les branches où ces travailleurs sont affectés – souvent ils le sont dans la construction. Les chiffres ont été revus dès 2014, ce qui a pour conséquence de réduire le taux d'environ un point de pourcentage.

NOUVELLES INSCRIPTIONS AU RC ET INSOLVABILITÉS DANS LA CONSTRUCTION



Source: Bisnode

MOINS DE NOUVELLES INSCRIPTIONS AU RC

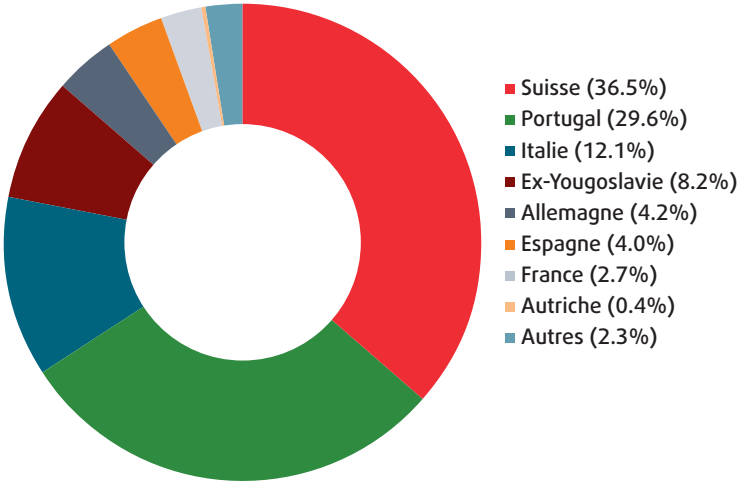
Le nombre d'insolvabilités dans la construction a reculé d'environ 5%, évolution réjouissante. Toutefois, la baisse des nouvelles inscriptions au RC a été plus nette. En total, 350 nouvelles entreprises se sont inscrites au RC, 219 ont déposé le bilan. Cela correspond donc à une augmentation nette de 131 entreprises de construction, la croissance nette la plus faible depuis deux décennies.
Les nouvelles entreprises tentent souvent de gagner des parts de marché en abaissant les prix. Par conséquent, il n'est pas étonnant que depuis 2009, le nombre des insolvabilités ait augmenté de manière quasi constante. Le recul des nouvelles inscriptions n'a pas encore brisé cette tendance.

LES PORTUGAIS SONT LE GROUPE D'ÉTRANGERS LE PLUS IMPORTANT

La main-d'œuvre étrangère représente environ deux tiers du personnel fixe sur les chantiers dans le secteur principal de la construction. Les Portugais sont de loin le groupe le plus important, suivi des Italiens. Les États issus de l'ex-Yougoslavie représentent 8.2% au total. De nombreux travailleurs sont originaires en outre des autres pays voisins ainsi que de l'Espagne.
Les autres pays d'origine ne pèsent guère dans la balance. Dans l'ensemble, la part des autres nationalités est de 2.3%.

STRUCTURE DES NATIONALITÉS DU PERSONNEL DE CHANTIER DANS LE SPC 2018

A fin février

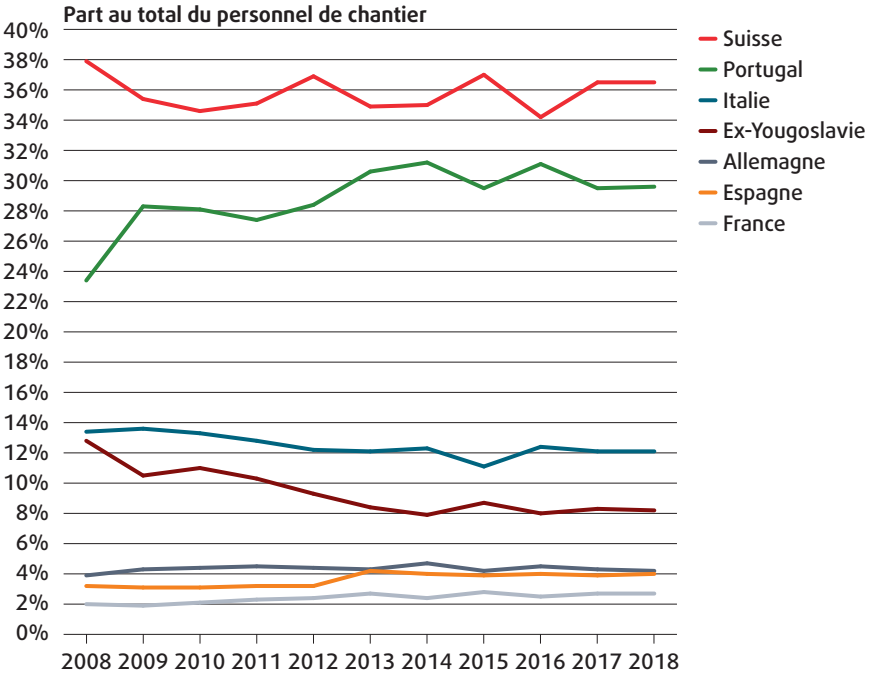


Source: SSE

PEU DE CHANGEMENTS

La libre circulation des personnes n'a pas d'effet sur la part des Suisses au personnel sur les chantiers. Cette part oscille autour de 35% depuis bien des années.
En revanche, la part des Portugais stagne après la tendance à la hausse des dernières années. Compte tenu des départs à la retraite et des naturalisations, la part des ressortissants des Etats issus de l'ex-Yougoslavie a plutôt tendance à reculer à long terme. La situation des travailleurs italiens a longtemps était identique, mais depuis quelques années, leur nombre se stabilise en raison des nouveaux contrats de travail.
Entre 2017 et 2018, la structure n'a guère changé.
On recense environ deux tiers de Suisses pour la tranche d'âge de 20 à 29 ans. Par conséquent, la part des Helvètes au personnel de chantier devrait s'accroître à long terme.

STRUCTURE DES NATIONALITÉS DU PERSONNEL DE CHANTIER DANS LE SPC



Source: SSE

Index alphabétique

B
Bulle immobilière p. 23, 27

C
Carnets de commandes dans le secteur principal de la construction p. 13
Chiffres d'affaires dans le secteur principal de la construction p. 11
Chômage p. 38
Commandes dans le secteur principal de la construction p. 12
Construction de logements p. 18, 20, 21, 27
Coûts de construction p. 15, 27

D
Dépenses de construction p. 8, 29

E
Emploi p. 36

F
Faillites p. 38

H
Hypothèques p. 19

L
Livraisons de ciment p. 10
Logements en propriété p. 20, 22, 25, 26, 27
Logements locatifs p. 20, 21, 22, 24, 27
Loyers p. 22, 24

M
Maisons à une famille p. 20, 22, 25, 26, 27
Matériaux de construction p. 30, 31

N
Nouveaux apprentis p. 37

P
Permis de construire p. 10
Prix de la construction p. 14, 15
Prix du terrain p. 27
Productivité p. 9
Produit intérieur brut (PIB) p. 8, 19, 29
Prix des logements en propriété p. 22, 25, 26, 27

Q
Quote-part de logements vacants p. 21, 22, 23

R
Rendement brut p. 18

S
Salaires p. 34, 35
Structure de qualification p. 37
Structure des nationalités p. 39
Surfaces de bureau p. 22

V
Valeur ajoutée p. 9

Abréviations utilisées

OFS	Office fédéral de la statistique
PIB	Produit intérieur brut
CFC	Certificat fédéral de capacité
CCT	Convention collective de travail
CN	Convention nationale du secteur principal de la construction en Suisse
SSE	Société Suisse des Entrepreneurs
BNS	Banque nationale suisse
Seco	Secrétariat d'Etat à l'économie
Suva	Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents

Société Suisse des Entrepreneurs
Weinbergstrasse 49
Case postale
8042 Zurich

Téléphone 058 360 76 00

verband@baumeister.ch
www.entrepreneur.ch

No d'art. 1120222