

FAITS ET CHIFFRES 2022

NOUS CRÉONS LE FUTUR

janvier - juin 2022

SBV
SSE
SSIC

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

SOMMAIRE
Faits et chiffres

3 Aperçu de la construction suisse

Marché du travail

5 Le moteur économique «construction» dynamise les cantons
8 Quels facteurs favorisent une augmentation de salaire?
12 La flexibilité est un atout

Conjoncture dans la construction

16 Le secteur de la construction est le fondement de l'économie suisse
19 Anticiper les pénuries d'approvisionnement
23 Il va de l'avant depuis 125 ans: les évolutions du secteur de la construction

Formation

29 Accroître de manière ciblée les compétences en construction

Mobilité

34 Ne pas rater la correspondance avec la grande vitesse

Développement durable

40 Ouvrir aujourd'hui la voie à une économie circulaire forte demain
45 Un parc immobilier plus écologique grâce aux nouvelles constructions de remplacement

Logement

50 Effets secondaires néfastes du plafonnement des loyers
54 Construire dans les régions touristiques

APERÇU DE LA CONSTRUCTION SUISSE 2021

	2019	2020	2021	20/19	21/20	Source
Produit intérieur brut (nominal en mia. fr.)	**727.21**	**706.24**	**743.56**	**-2.9%**	**5.3%**	**SECO**
Valeur ajoutée dans la construction (nom. en mia. fr.)	34.86	34.89	35.88	0.1%	2.8%	SECO
Inflation (moyenne annuelle)	**0.4%**	**-0.7%**	**0.6%**			**OFS**
Taux des hypothèques fixes 5 ans (déc.)	**1.08%**	**1.00%**	**1.09%**			**BNS**
Rendement obligations de la Confédération 10 ans (déc.)	**-0.46%**	**-0.53%**	**-0.13%**			**BNS**
Dépenses de construction (nom. en mia. fr.)	**67.2**	**67.2**		**0.0%**		**OFS**
Bâtiment	51.8	51.4		-0.8%		OFS
Génie civil	15.6	16.0		2.4%		OFS
Chiffre d'affaires dans le SPC (nominal en mia de fr.)	**22.41**	**22.11**	**23.11**	**-1.3%**	**4.5%**	**SSE**
Bâtiment	11.93	10.99	11.63	-7.8%	5.8%	SSE
Génie civil	10.48	11.12	11.48	6.1%	3.3%	SSE
Nombre de nouveaux logements construits	**48 040**	**48 780**	**51 635**	**1.5%**	**5.9%**	**OFS/SSE**
Nombre de travailleurs à plein temps dans le SPC (sept.)	**88 996**	**86 802**	**91 479**	**-2.5%**	**5.4%**	**SSE**
Personnel de chantier (sans les apprentis)	70 942	68 859	72 281	-2.9%	5.0%	SSE
Personnel technique et commercial	13 529	13 543	14 361	0.1%	6.0%	SSE
Apprentis (toutes les professions dans le SPC)	4 525	4 400	4 837	-2.8%	9.9%	SSE
Suisses	43 971	43 186	45 821	-1.8%	6.1%	SSE
Etrangers	45 025	43 616	45 659	-3.1%	4.7%	SSE
Diplômés fin d'apprentissage maçon/constructeur de routes	1 099	1 118	1 003	1.7%	-10.3%	OFS
Indice des prix de la construction OFS (en octobre)	**100.0**	**100.0**	**104.1**	**0.0%**	**4.1%**	**OFS**
Bâtiment (oct. 2010 = 100)	100.1	101.4	104.6	1.3%	3.2%	OFS
Génie civil (oct. 2010 = 100)	99.7	100.0	102.4	0.3%	2.4%	OFS
Salaire mensuel moyen cl. salaires CN (effectivement payé)	**5 901**	**5 901**	**5 967**	**0.0%**	**1.5%**	**SSE**
(13x, sans allocations, nominal en francs)	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7

MARCHÉ DU TRAVAIL



Marché du travail

5 **LE MOTEUR ÉCONOMIQUE «CONSTRUCTION» DYNAMISE LES CANTONS**
Le secteur de la construction est l'un des principaux acteurs de l'économie et du marché du travail.

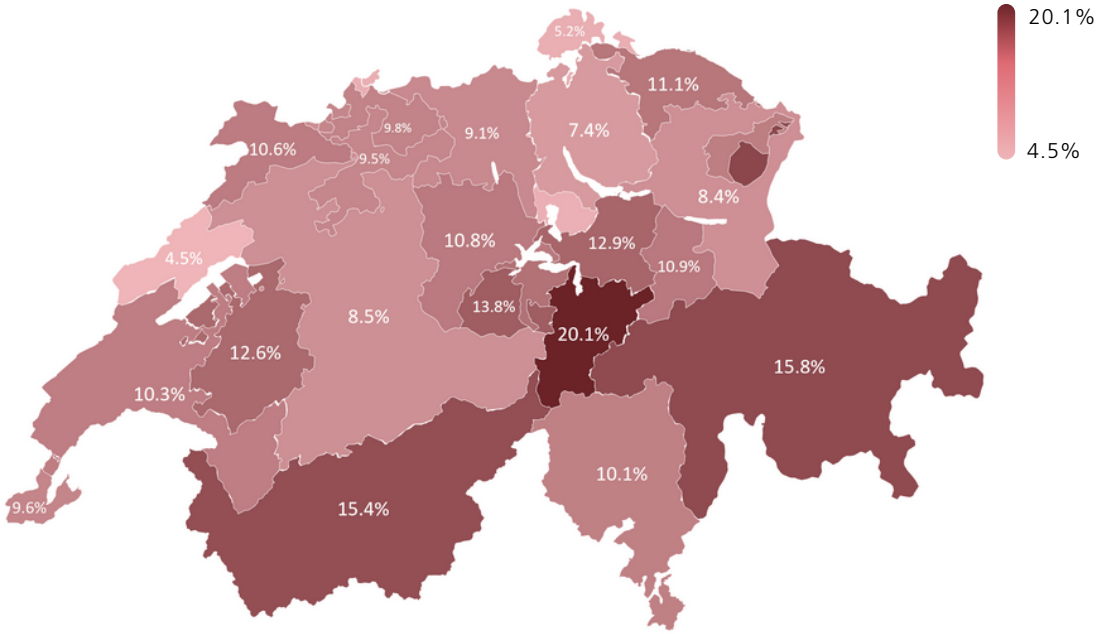
8 **QUELS FACTEURS FAVORISENT UNE AUGMENTATION DE SALAIRE?**
L'inflation, le taux de chômage et la productivité ont une forte influence sur les salaires soumis à la CCT.

12 **LA FLEXIBILITÉ EST UN ATOUT**
Les modèles de temps de travail flexibles sont très recherchés. Ils sont avantageux pour les travailleurs et les employeurs.

LE MOTEUR ÉCONOMIQUE «CONSTRUCTION» DYNAMISE LES CANTONS

Le secteur de la construction est l'un des principaux acteurs de l'économie et du marché du travail. Cette présence solide semble également être répartie uniformément au niveau cantonal, avec quelques exceptions notables.

Valeur ajoutée du secteur de la construction en % du PIB



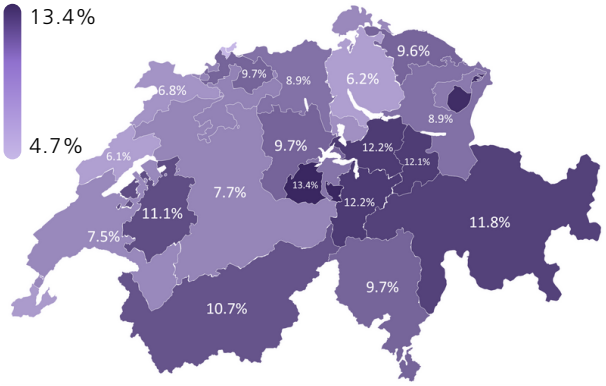
Données de 2019. Source: OFS

La construction, soutien économique dans la plupart des cantons

Le produit intérieur brut mesure la performance économique d'un pays. En Suisse, il s'élève à quelque 700 milliards de francs par an, dont environ 10% proviennent du secteur de la construction. En 2019, la contribution du secteur de la construction a légèrement baissé pour atteindre 9,1%, mais elle s'est déjà quelque peu redressée en 2020. Ce chiffre varie néanmoins fortement d'un canton à l'autre.
Les données cantonales les plus récentes datent de 2019. Dans 18 des 26 cantons, la contribution du secteur de la construction au PIB est supérieure à la moyenne nationale. En 2019, le canton d'Uri est en tête du classement, où un franc sur cinq provient du secteur de la construction. Notamment en Suisse centrale, mais également en Suisse orientale, dans certaines régions de la Romandie et dans les cantons de montagne, la construction joue un rôle économique particulièrement important. C'est Neuchâtel qui, avec 4,5%, a enregistré la valeur la plus basse en 2019. Zoug (5,0%) ou Bâle-Ville et Schaffhouse (5,2%) présentent un potentiel de construction supérieur.

Part de la construction à l'ensemble des salariés

En équivalents plein temps, 2019

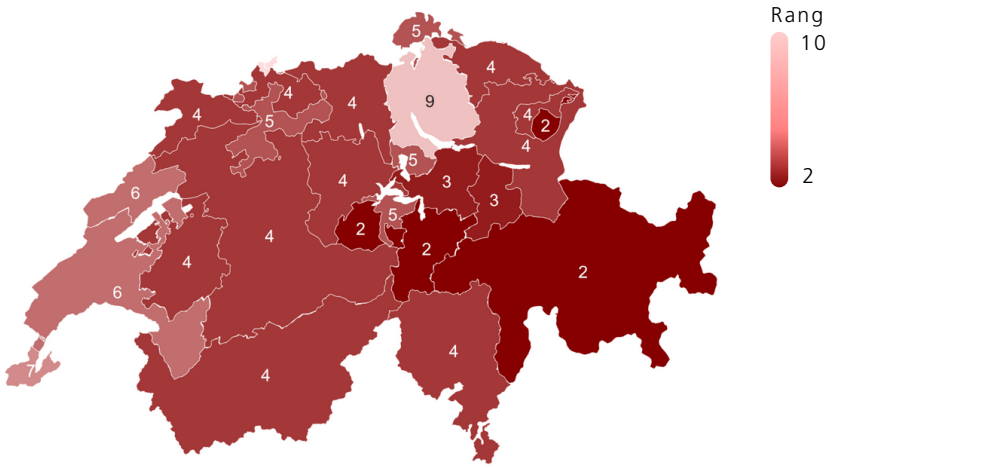


Source: OFS

De nombreux emplois régionaux grâce au secteur de la construction

En plus de la contribution au PIB, l'importance d'un secteur économique est également mesurée par le nombre d'emplois qu'il crée. De ce point de vue également, le secteur de la construction est important. En Suisse, 8% des salariés travaillent pour le secteur de la construction. Comme pour le PIB, la construction est un employeur particulièrement important dans les cantons de montagne, en Suisse centrale et en Suisse orientale. Obwald et Appenzell Rhodes-Intérieures sont en tête du classement avec plus de 13% de tous les salariés. Dans les grandes villes, le secteur tertiaire est plus important. Dans ces cantons urbains, la part des salariés dans la construction est plus faible.

La construction parmi les principaux employeurs du canton



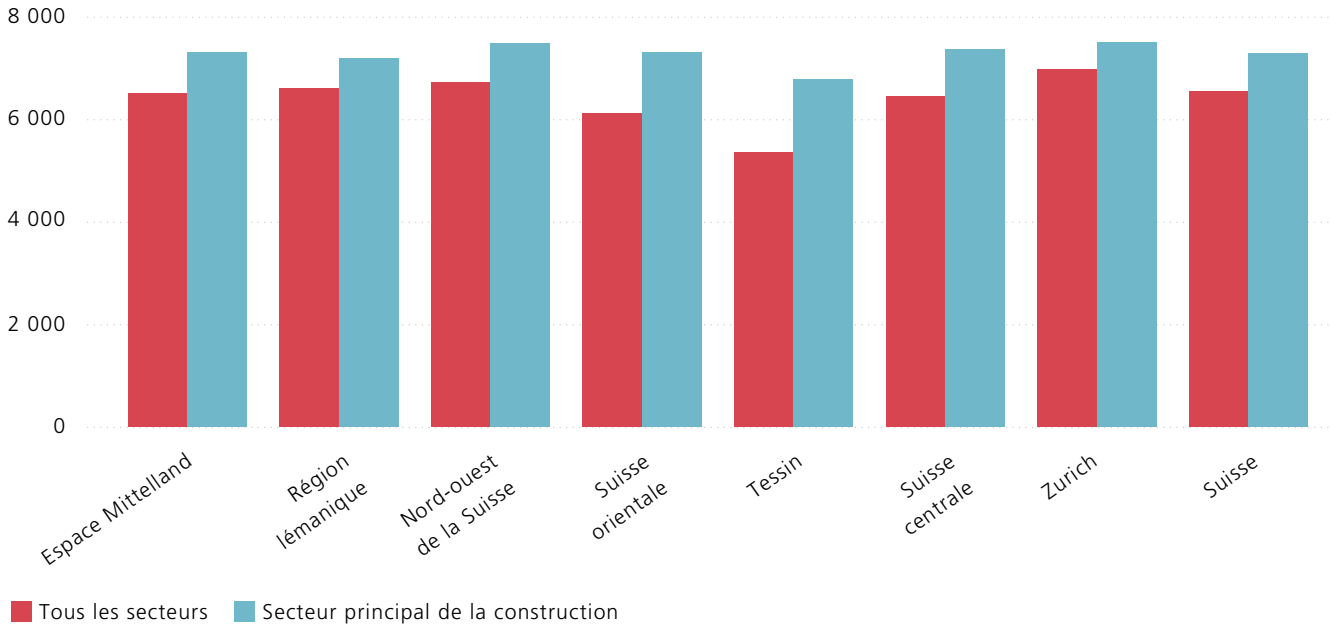
Données de 2019. Source: OFS

Dans le top 5 des employeurs dans 21 des 26 cantons

En comparaison nationale, le secteur de la construction est le cinquième plus important employeur sur 19. Parmi les autres secteurs, on peut citer l'hôtellerie-restauration, la santé et l'action sociale, l'information et la communication, etc. Afin de mieux comprendre ces taux de pourcentage, il convient de les comparer à d'autres branches. La Suisse distingue 19 secteurs économiques, dont le secteur de la construction. Dans presque tous les cantons, l'industrie manufacturière, le commerce et le système de santé et de sécurité sociale sont les employeurs les plus importants. Dans la plupart d'entre eux, le secteur de la construction fait partie du top 4 des employeurs et dans six cantons, il figure même dans le top 3. Il décroche la médaille d'argent dans les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures, des Grisons, d'Obwald et d'Uri. Le secteur de la construction atteint une honorable troisième place dans les cantons de Glaris et Schwyz. Dans l'ensemble les cantons, la construction est parmi les 10 secteurs les plus importants. Par rapport aux rares années précédentes, l'importance relative du secteur de la construction a légèrement fléchi, ce qui pourrait également être lié à la baisse des dépenses de construction. Mais dès 2020, le secteur de la construction devrait retrouver la place qui lui revient parmi les meilleurs employeurs.

Salaire médian mensuel en francs

Suppléments, cotisations sociales de l'employé, part du 13e salaire inclus



Données de 2018. Source: OFS, SSE

Le secteur principal de la construction paie des salaires élevés dans toutes les régions

Les syndicats affirment régulièrement que le salaire médian suisse est supérieur au salaire moyen du secteur principal de la construction, qui caractérise la SSE. Cette affirmation est fausse, car elle compare des pommes et des poires.

Les syndicats se basent sur les données salariales de l'Office fédéral de la statistique (OFS). Dans sa définition du salaire, l'OFS inclut les suppléments de salaire, les prestations sociales des salariés ainsi que la part du 13e salaire, contrairement à la Société Suisse des Entrepreneurs.

Pour permettre une comparaison sur le présent graphique, la SSE a donc aligné ses données sur la définition de l'OFS. Premièrement, la part du 13e salaire a été inclue. Deuxièmement, l'indemnité de repas de midi de CHF 16 par jour de travail garantie par la convention collective de travail a été ajoutée. Aucune donnée n'est malheureusement disponible pour d'autres suppléments tels que les heures supplémentaires ou le travail de fin de semaine. Troisièmement, les cotisations sociales des salariés, telles que l'AVS et l'assurance-chômage, ont été ajoutées. Ce poste contient également les cotisations LPP spécifiques à la vieillesse et au salaire.

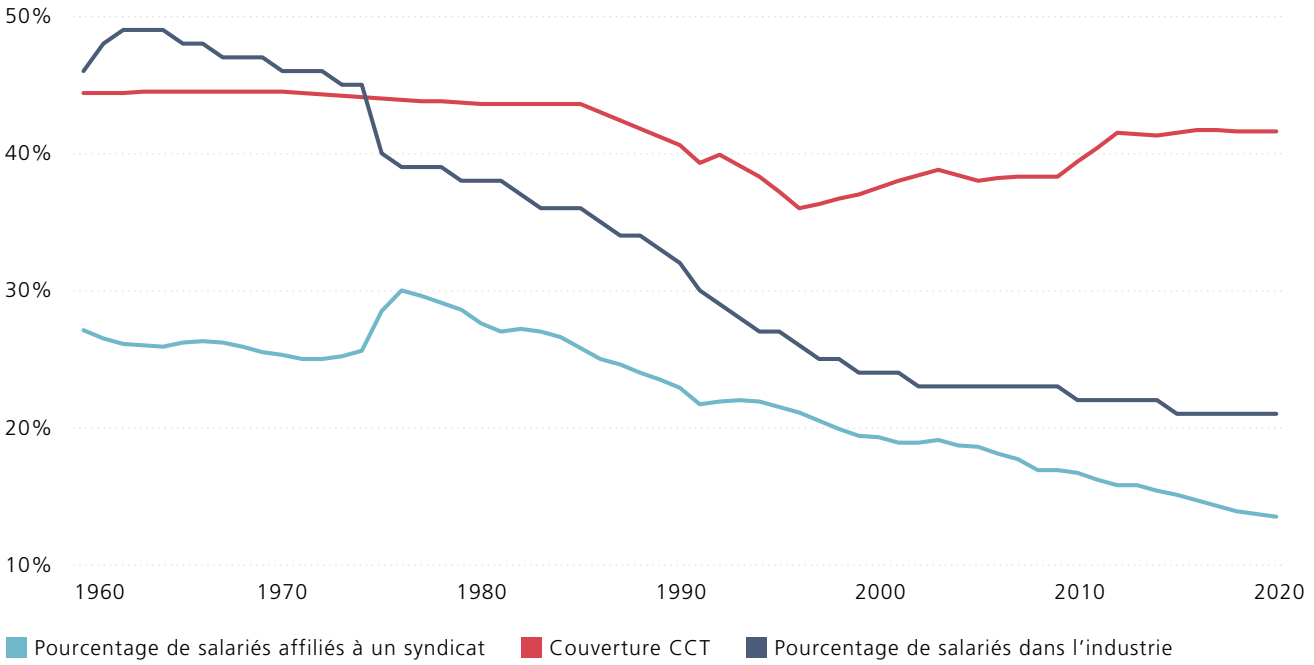
Dans la région de l'Espace Mittelland par exemple, le salaire médian s'élève à 6511 francs par mois toutes branches confondues. Salaire médian signifie qu'une moitié des salariés perçoit un salaire inférieur et l'autre moitié supérieur à celui indiqué. Dans le secteur principal de la construction en revanche, le salaire médian est de 7301 francs à l'échelle régionale, ce qui représente un net plus d'environ 800 francs par mois.

Le secteur principal de la construction paie d'excellents salaires dans toutes les régions de Suisse et augmente notamment les salaires au bas de l'échelle des salaires, ce qui rend le secteur très important pour l'intégration sociale.

QUELS FACTEURS FAVORISENT UNE AUGMENTATION DE SALAIRE?

L'inflation, le taux de chômage et la productivité ont une forte influence sur les salaires soumis à la CCT, avec toutefois des différences considérables entre les secteurs.

Degré de couverture des syndicats et des conventions collectives de travail



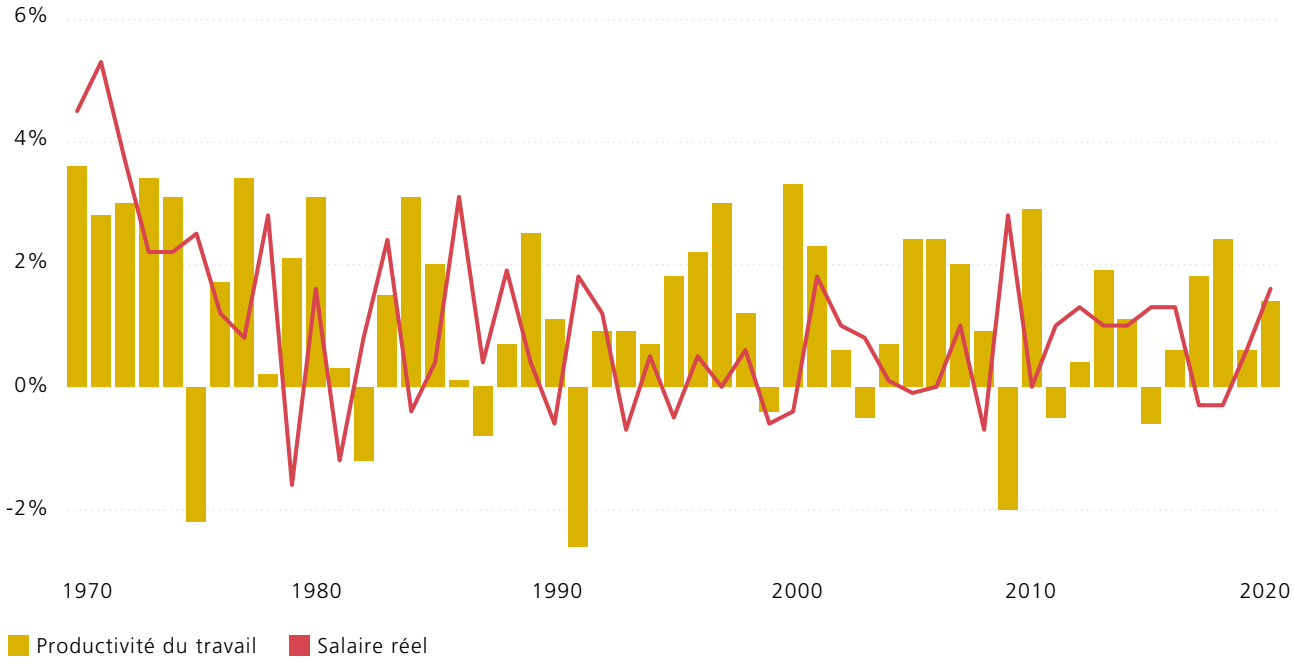
Source: OFS, OCDE, SSE, USS

Vouloir s'asseoir à la table des négociations malgré un rôle de moins en moins important

Le mouvement syndical est né dans les usines. Il y a donc un lien fort entre le pourcentage de salariés travaillant dans l'industrie et celui de salariés affiliés à un syndicat. L'industrie ayant relativement perdu de son importance, la couverture syndicale a également diminué. Aujourd'hui, seuls 13,5% des 5 millions de salariés en Suisse sont encore affiliés à un syndicat. Dans un premier temps, la couverture CCT n'a pas pu échapper à cette tendance baissière. De ce fait, la couverture CCT a également diminué. Mais suite à l'introduction de la libre circulation des personnes à partir de 2002, la couverture CCT a progressivement repris des couleurs, par exemple pour se prémunir du dumping salarial. Les syndicats et les associations patronales jouent ainsi à nouveau un rôle d'une certaine importance dans la politique salariale en Suisse. Reste à savoir si cela est judicieux.

Croissance de la productivité du travail et du salaire réel en Suisse

Croissance en pourcentage par rapport à l'année précédente. Salaire réel = salaire effectif moins l'inflation.



Source: OFS

Productivité et augmentation des salaires face à la concurrence

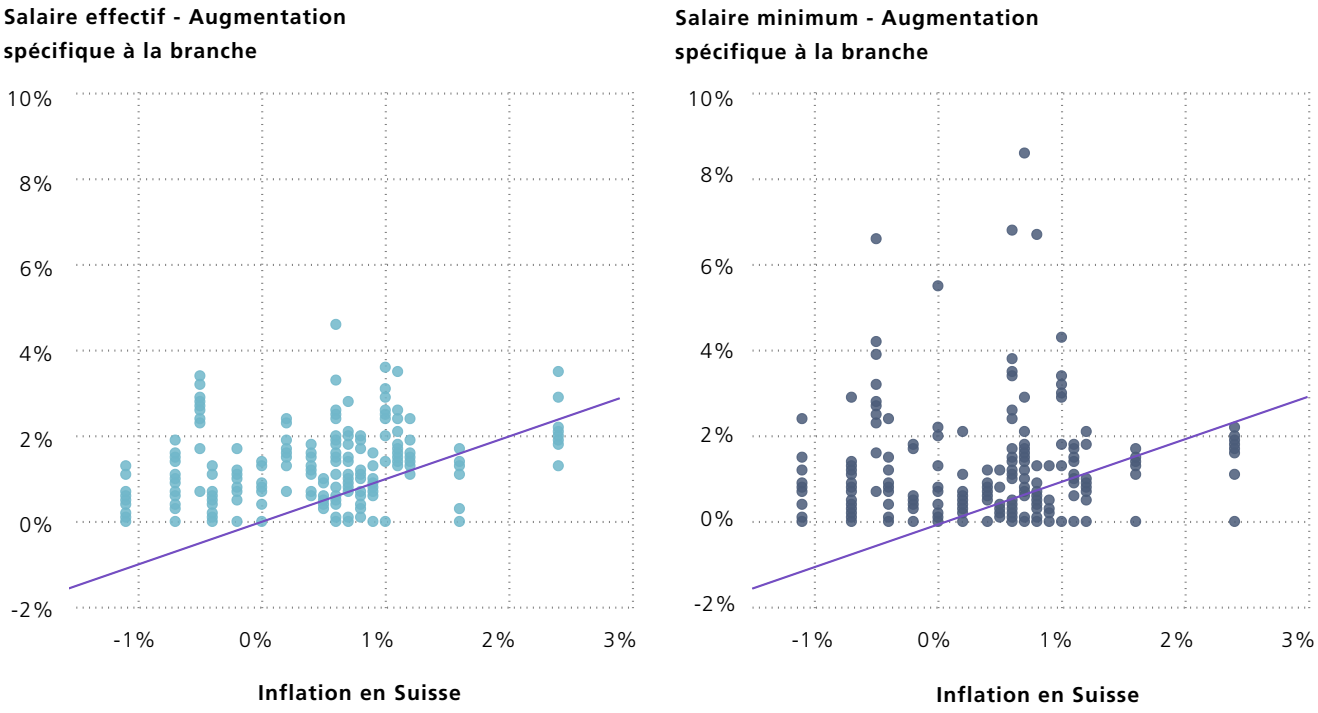
Ludwig Erhard était ministre de l'économie en République fédérale allemande après la Seconde Guerre mondiale. Il a façonné le concept d'« économie sociale de marché ». Dans son livre « La prospérité pour tous », il écrit : « Le moyen le plus prometteur pour atteindre et garantir toute prospérité est la concurrence. (...) C'est par le biais de la concurrence que l'on crée – dans le meilleur sens du terme – une socialisation du progrès et du profit tout en préservant l'aspiration personnelle à la performance. » Ludwig Erhard a plaidé en faveur d'une augmentation généralisée des salaires lorsque la productivité augmente. Mais ils ne devraient pas augmenter davantage, car cela pourrait conduire à l'inflation et à la perte de compétitivité.

En Suisse, la productivité du travail joue toutefois un rôle secondaire en tant que critère d'augmentation des salaires. La corrélation entre la productivité actuelle et la croissance des salaires de demain est de 25% – si je suis productif aujourd'hui, mon salaire ne sera pas augmenté immédiatement, mais l'année prochaine – ce qui indique un lien plutôt faible. Dans 40% des 50 dernières années, la croissance réelle des salaires a même dépassé la productivité, ce qui est en contradiction avec le postulat d'Erhard.

La productivité joue également un rôle plutôt secondaire dans les négociations salariales entre les partenaires sociaux des branches CCT. En effet, la Suisse ne figure plus aujourd'hui parmi les leaders internationaux en matière de croissance de la productivité. « Préserver l'aspiration personnelle à la performance » : ces paroles de Ludwig Erhard méritent d'être à nouveau mieux entendues et appellent à mieux récompenser les performances individuelles plutôt qu'à privilégier les augmentations générales de salaire.

Branches CCT: inflation et croissance des salaires

Augmentations décidées des salaires minimaux et des salaires effectifs dans 17 branches CCT entre 1999 et 2021



Source: OFS, SSE

Les salaires augmentent généralement plus vite que l'inflation

Les négociations salariales des partenaires sociaux servent notamment à compenser le renchérissement. Le graphique montre d'une part l'inflation en Suisse (axe X) et d'autre part les augmentations salariales convenues par les partenaires sociaux dans les branches CCT (axe Y). L'axe X représente l'inflation en Suisse. Chaque point montre l'ampleur de l'augmentation des salaires effectifs ou des salaires minimaux pour une branche soumise à la CCT sur la base d'un accord entre les partenaires sociaux. La période considérée est celle de 1999 à 2020 ainsi que 17 branches et la moyenne suisse. Au total, 231 augmentations des salaires effectifs et 245 augmentations des salaires minimaux ont été enregistrées.

Les partenaires sociaux n'ont jamais décidé de réduire les salaires effectifs ou les salaires minimaux, même en période d'inflation négative.

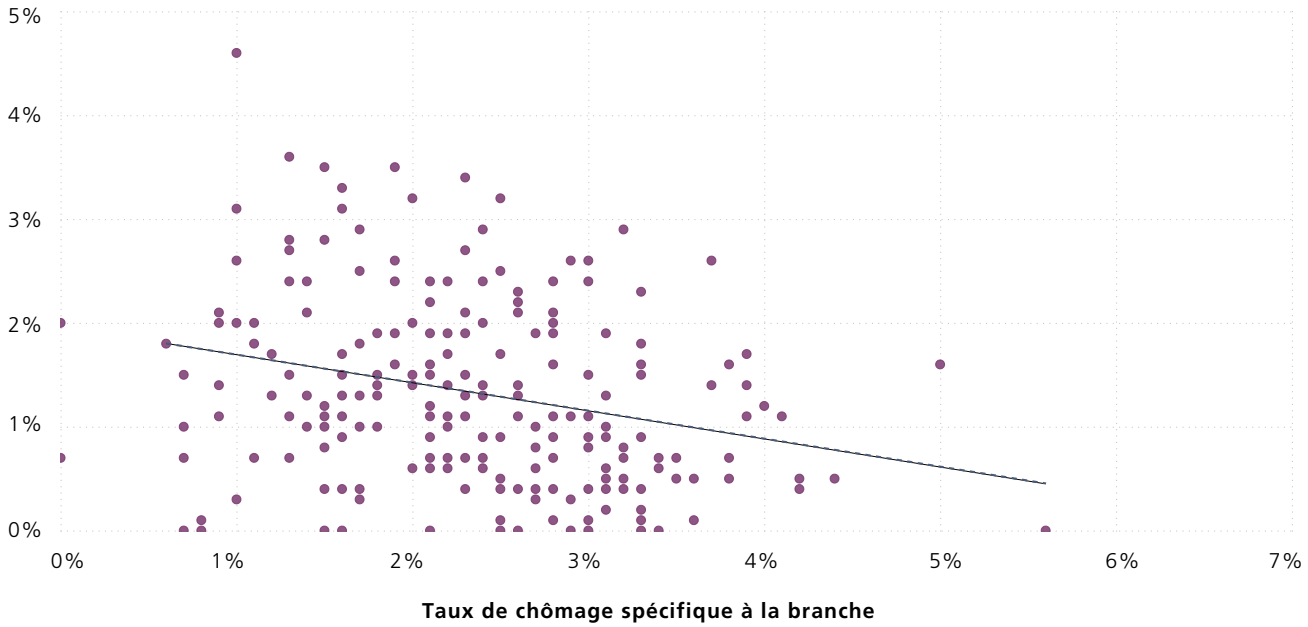
Si les négociations salariales devaient servir à compenser l'inflation attendue pour l'année en cours, tous les points devraient être sur la diagonale.

Dans les faits, il n'y a pratiquement pas un seul point sur la ligne. Au lieu de cela, la croissance des salaires a été dans la plupart des cas supérieure à l'inflation. Cela signifie que l'inflation n'est de loin pas le seul facteur dans les négociations salariales. Le fait que l'inflation future est souvent mal évaluée joue également un rôle. Même si les négociations salariales visent à compenser l'inflation de l'année écoulée, la situation ne change pratiquement pas.

En outre, les différences entre les branches sont importantes. En 2009, par exemple, l'inflation était de -0,5%. Selon la branche, les salaires effectifs ont augmenté de 0,7% (agriculture) à 3,4% (transport). En ce qui concerne les salaires minimaux, l'écart était encore plus important, de 0,7 % (agriculture) à 6,6 % (commerce). Les différences entre les branches et au fil du temps peuvent s'expliquer par des différences de productivité, de chômage, de couverture syndicale et d'aspects non monétaires dans les négociations (par ex. la réglementation du temps de travail).

Branches CCT: taux de chômage et augmentation des salaires effectifs

Taux de chômage et augmentation des salaires effectifs décidée dans 17 branches CCT entre 1999 et 2021



Source: OFS, SSE

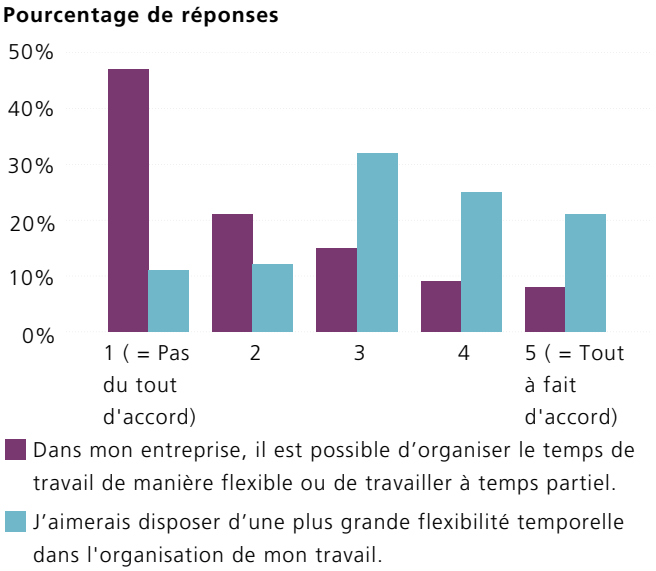
Le taux de chômage laisse des traces

Un taux de chômage élevé affaiblit le pouvoir de négociation des syndicats.
Le graphique compare le taux de chômage dans une branche (axe X) à la croissance des salaires effectifs dans la même branche (axe Y). Un point représente l'une des 17 branches entre 1999 et 2021. La corrélation est facile à comprendre, et la ligne de tendance tracée ici facilite la tâche : plus le taux de chômage est élevé, plus la croissance des salaires est faible. Lorsque le taux de chômage est supérieur à 4%, les partenaires sociaux sont généralement très réticents à augmenter les salaires, car ceux-ci augmenteraient le coût des salariés du point de vue de l'entreprise. Il y aurait donc facilement d'autres chômeurs. Même si le taux de chômage se situe entre 2 et 3%, l'augmentation des salaires reste plutôt faible, avec une moyenne de 1,2%. Les secteurs proches du plein emploi, c'est-à-dire avec un taux de chômage pouvant atteindre 2%, affichent une augmentation de salaire de 1,7% en moyenne. Cela signifie aussi que la relation n'est pas linéaire, mais exponentielle. Même si le taux de chômage n'augmente que légèrement, les hausses de salaires sont beaucoup moins probables. Ce graphique montre que des taux de chômage particulièrement élevés ou bas ont un impact significatif sur les négociations salariales dans les branches CCT.

LA FLEXIBILITÉ EST UN ATOUT

Les modèles de temps de travail flexibles sont très recherchés. Ils sont avantageux pour les travailleurs et les employeurs.

Flexibilité temporelle des contremaîtres

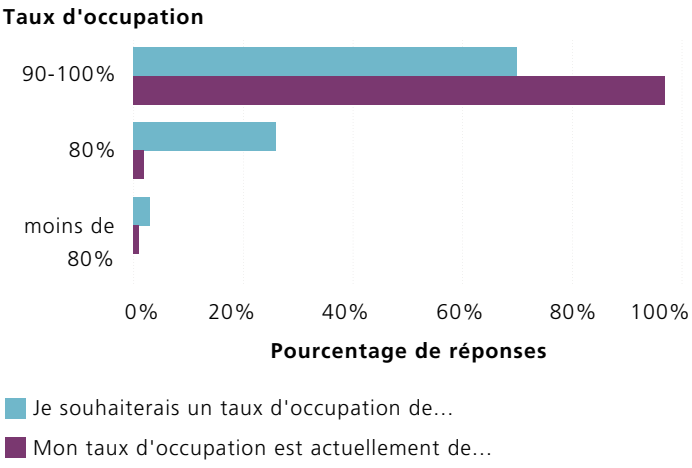


Source: Sondage SSE auprès des contremaîtres 2021

Flexibilité temporelle vivement désirée – mais aussi très rare

Environ 80 % des contremaîtres maçons souhaitent une plus grande flexibilité dans leur temps de travail afin de pouvoir organiser eux-mêmes leur travail. Mais 80 % des contremaîtres déclarent aussi que cela n'est pas possible dans leur entreprise. Cette différence est frappante. Si une entreprise parvient à donner à ses contremaîtres une plus grande liberté horaire, elle deviendra pour eux un employeur nettement plus attractif.

Taux d'occupation des contremaîtres

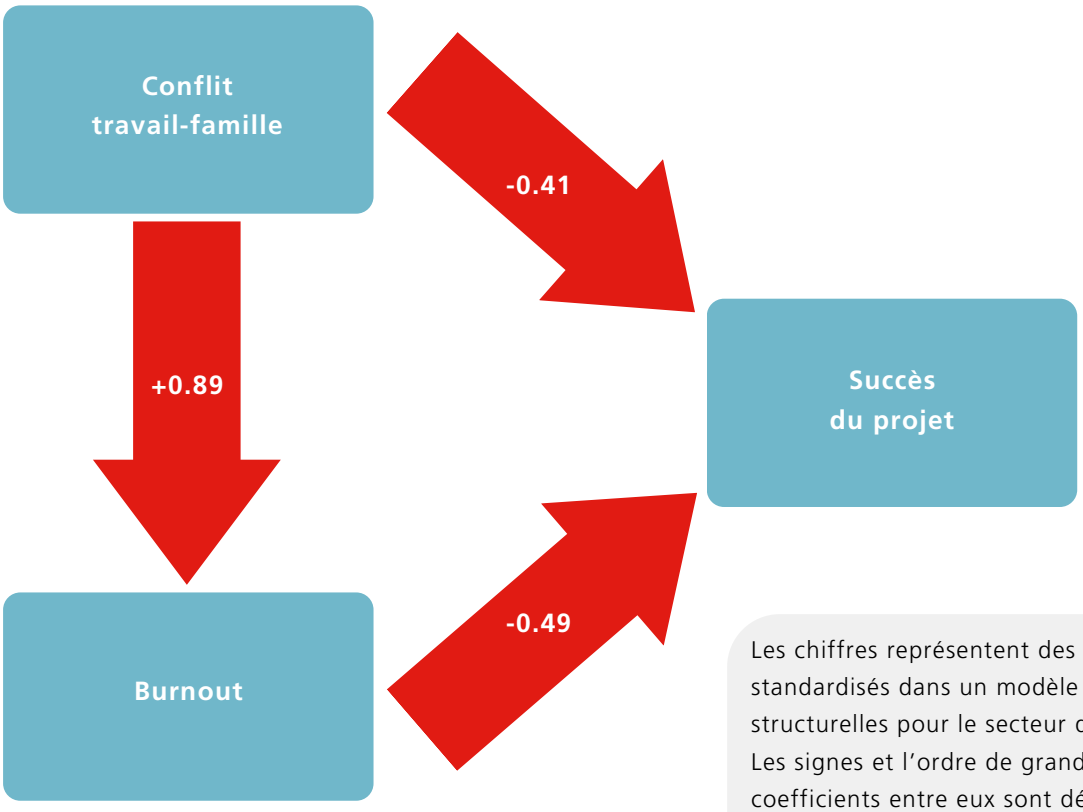


Source: Sondage SSE auprès des contremaîtres 2021

Taux d'occupation de 80% à 100% recherché

Le désir de travailler davantage à temps partiel se fait de plus en plus sentir dans tous les secteurs, et le secteur principal de la construction doit lui aussi s'y adapter. Ce désir est devenu plus perceptible dans toutes les tranches d'âge : les jeunes veulent plus de temps libre, les personnes d'âge moyen veulent plus de temps pour la famille et les travailleurs plus âgés veulent préserver leur santé. Mais qu'est-ce que cela signifie concrètement? Quelle est la proportion de personnes qui souhaitent travailler à temps partiel et à quel taux d'occupation? Les trois quarts des employés souhaitent continuer à travailler à temps plein, c'est-à-dire à 90% ou 100%. Un quart souhaite un taux d'occupation de 80%. Seule une poignée d'employés souhaitent un taux encore plus faible.

Les conflits entre travail et vie familiale ont un effet direct et indirect sur la réussite de projets de construction



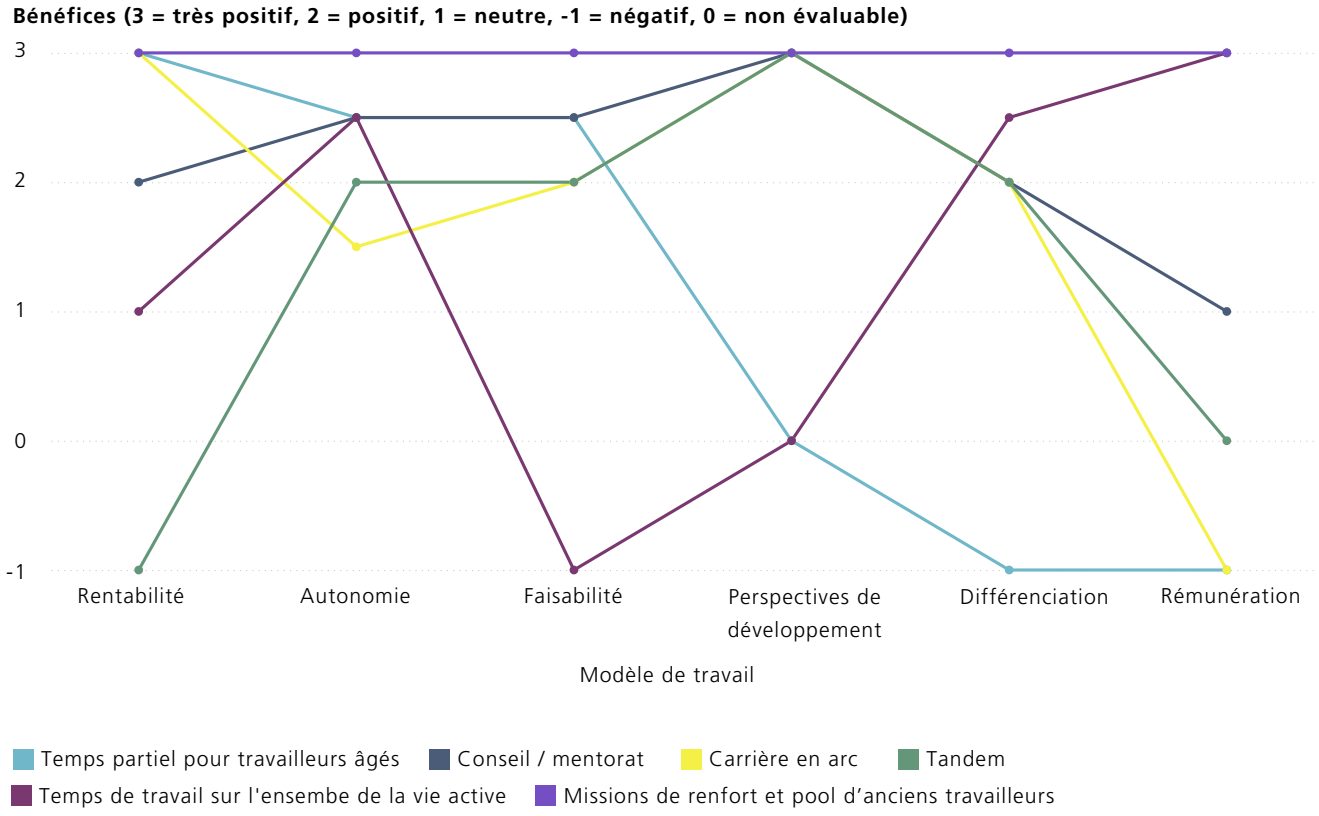
Les chiffres représentent des coefficients standardisés dans un modèle d'équations structurelles pour le secteur de la construction. Les signes et l'ordre de grandeur des coefficients entre eux sont déterminants pour l'interprétation. Les trois grandeurs ont été mesurées sur une échelle de 1 à 7 à l'aide de différents paramètres et de sondages auprès d'ouvriers de la construction.

Source: Wu et al. 2018, International Journal of Environmental Research and Public Health

Augmenter la réussite des projets de construction grâce à la flexibilité temporelle

Les contraintes de temps sur le chantier sont importantes, entraînant des conflits entre le travail et la vie familiale. Le conflit entre le travail et la famille est source de distraction et de démotivation au travail. La réussite des projets de construction en pâtit directement : la qualité et la satisfaction des clients diminuent, les délais ne sont pas respectés, les coûts augmentent. Le stress ressenti en raison du conflit travail-famille se répercute presque à l'identique sur le burnout ressenti au travail. Par burnout, on entend l'épuisement physique et émotionnel. Cet effet indirect du conflit travail-famille pèse sur la réussite du projet dans une proportion similaire à l'effet direct. Les employeurs peuvent soutenir leurs employés par des mesures organisationnelles. En permettant par exemple aux collaborateurs d'organiser eux-mêmes leur journée de travail de manière flexible, ceux-ci peuvent mieux coordonner leurs obligations professionnelles et familiales. Le conflit travail-famille s'atténue, le risque de burnout diminue et ces deux éléments augmentent la réussite du projet.

Analyse de la valeur utile de modèles de travail flePowxeir bBI lDeesskto ppour les travailleurs âgés occupant des postes de direction dans le secteur de la construction



Source: Travail de bachelor Pascale Ingold, FHNW

Un éventail utile de modèles de travail flexibles

Les travailleurs âgés souhaitent davantage travailler à temps partiel, par exemple pour préserver leur santé. Un travail de bachelor réalisé à la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse propose une évaluation de modèles de travail flexibles, particulièrement intéressants pour les cadres et les travailleurs âgés du secteur principal de la construction. Les missions de renfort et la constitution d'un pool d'anciens travailleurs âgés présentent des avantages considérables pour les deux parties, par exemple pour faire face à des pointes de travail ou à des tâches spéciales avec un certain savoir-faire.
Le mentorat, dans lequel un travailleur expérimenté conseille un jeune collaborateur avec ses connaissances spécialisées, est également apprécié. Le mentorat offre au travailleur âgé une nouvelle perspective de développement avec beaucoup d'autonomie, l'entreprise assurant le transfert de connaissances au sein de l'entreprise. Dans le cas d'une carrière en arc, un cadre abandonne ses responsabilités quelques années avant de prendre sa retraite. La perte de salaire peut éventuellement avoir un effet dissuasif. Aussi séduisant que paraisse le temps de travail sur l'ensemble de la vie active, il entraîne dans la pratique une lourde charge administrative et des questions juridiques.

CONJONCTURE DANS LA CONSTRUCTION



Conjoncture dans la construction

16 **LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION EST LE FONDEMENT DE L'ÉCONOMIE SUISSE**

Celui-ci croît au même rythme que l'ensemble de l'économie et contribue même à 9,4% du PIB en 2020, année marquée par le coronavirus.

19 **ANTICIPER LES PÉNURIES D'APPROVISIONNEMENT**

Le coût élevé des matériaux de construction et les pénuries d'approvisionnement perturbent les projets de construction.

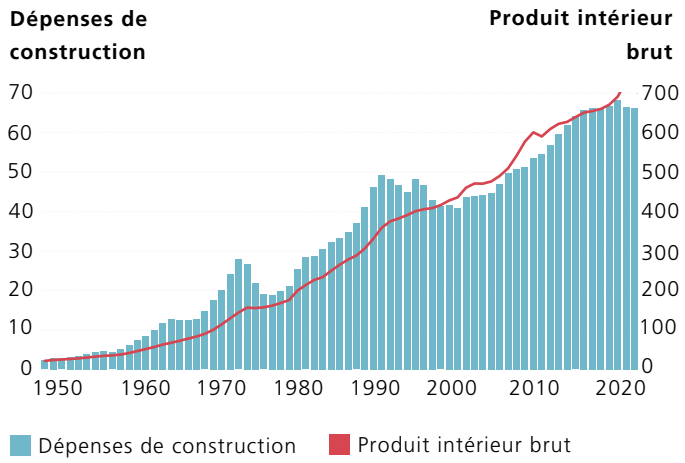
23 **IL VA DE L'AVANT DEPUIS 125 ANS: LES ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION**

À l'occasion des 125 ans de la SSE, nous souhaitons analyser des évolutions captivantes du secteur de la construction sur une très longue période.

LE SECTEUR DE LA CONSTRUCTION EST LE FONDEMENT DE L'ÉCONOMIE SUISSE

Celui-ci croît au même rythme que l'ensemble de l'économie et contribue même à 9,4% du PIB en 2020, année marquée par le coronavirus. La valeur de tendance de 10% devrait être maintenue à l'avenir.

Dépenses de construction et PIB de la Suisse (en valeur nominale) en milliards de francs

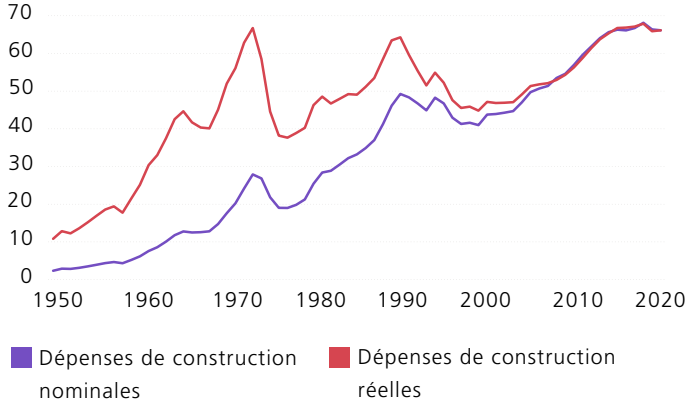


Source: OFS

Au même rythme, mais pas toujours

Le produit intérieur brut mesure la performance économique d'un pays. Depuis quelques années, le PIB et les dépenses de construction évoluent au même rythme. Durant l'année 2020 marquée par le coronavirus, la performance économique suisse s'est élevée à près de 700 milliards de francs, dont 66 milliards de francs pour les dépenses de construction. En 1950, la Suisse a produit des marchandises d'une valeur totale d'environ 25 milliards de francs, contre 700 milliards aujourd'hui, soit une multiplication par 30. Les dépenses de construction pour l'ensemble du secteur de la construction (secteur principal de la construction, second-œuvre et parties en amont et en aval) ont été multipliées par le même facteur, passant de 2,5 milliards à environ 70 milliards de francs.

Dépenses de construction nominales et réelles, prix de 2020, en milliards de francs

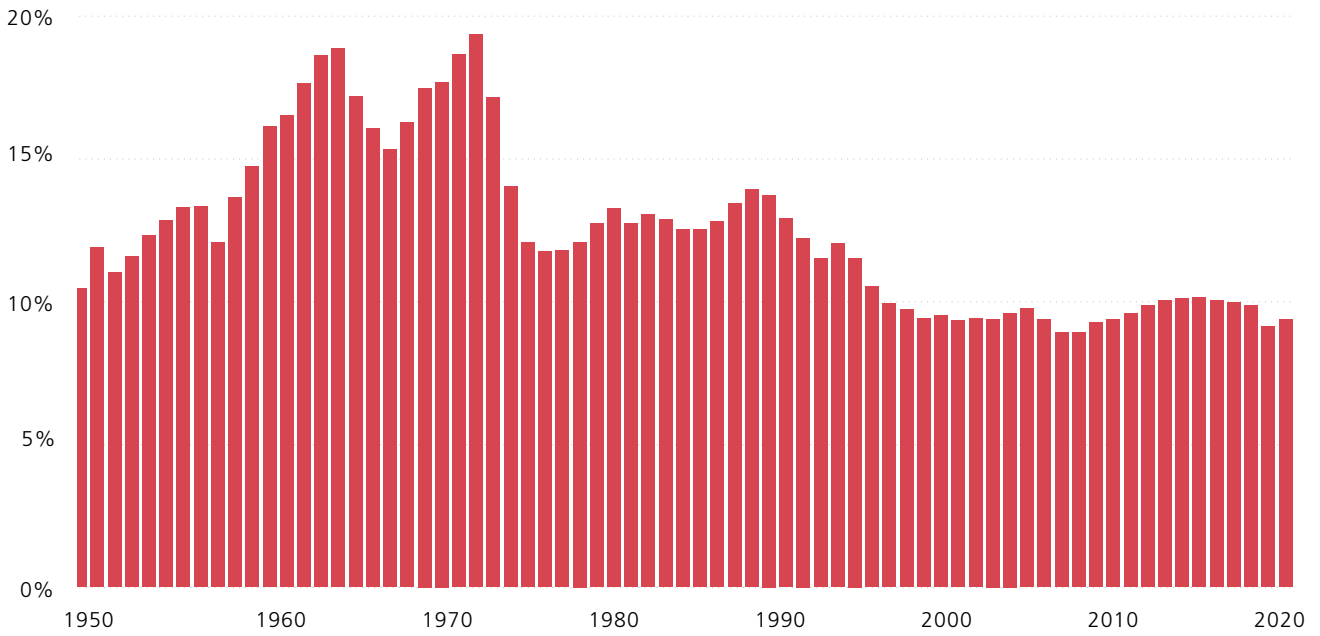


Source: OFS

Les dépenses de construction multipliées par 6 en termes réels

L'inflation joue un rôle important dans l'évaluation des dépenses de construction. Les 2,5 milliards de francs dépensés en 1950 correspondent aujourd'hui à presque 11 milliards. En conséquence, les dépenses de construction sont six fois plus élevées en termes réels. Le PIB est lui aussi six fois plus élevés en termes réels. Aujourd'hui, les dépenses de construction de la Suisse s'élèvent à 70 milliards de francs par an. Par le passé, cette valeur n'a été atteinte qu'en 1973.

Dépenses de construction en % du PIB



Source: OFS

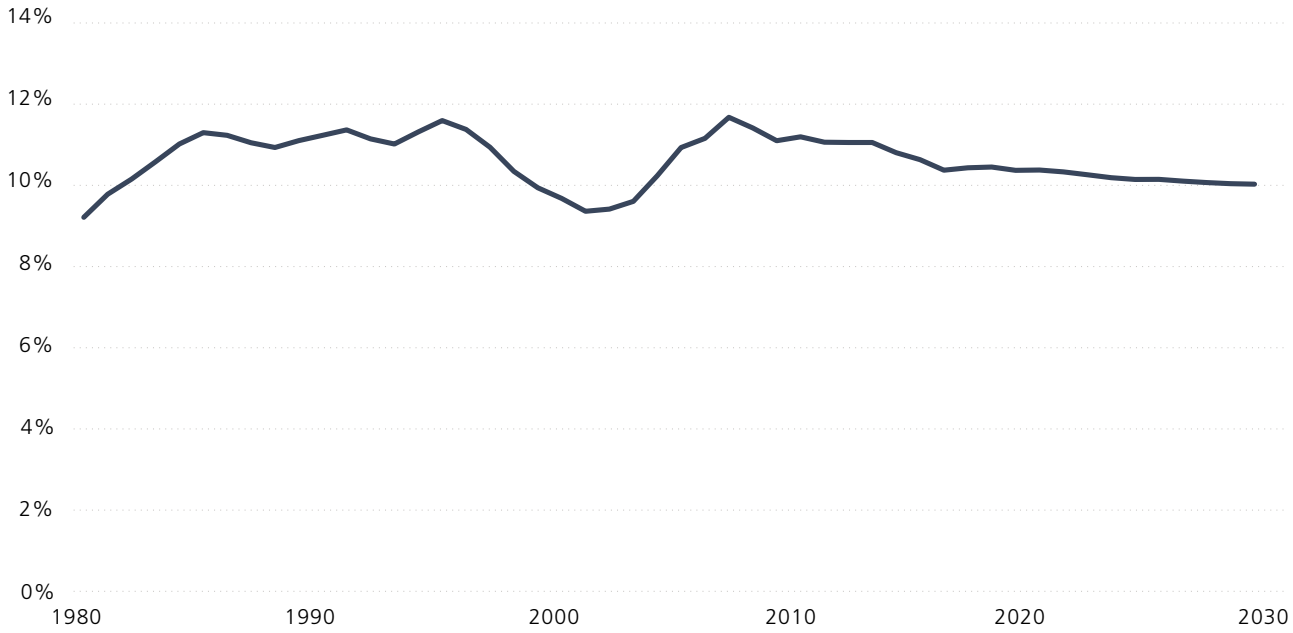
Malgré le coronavirus, les dépenses de construction ont augmenté d'environ 10% par rapport au PIB

L'année record 1973 a en effet été exceptionnelle, la construction, y compris les secteurs apparentés, contribuant près de 20% à la performance économique du pays. Au cours des années suivantes, cette part a diminué progressivement pour se stabiliser autour de 10%. À l'avenir, cette valeur devrait rester relativement stable. En 2020, les dépenses de construction ont représenté un peu plus de 9,4 % du PIB, juste en dessous de la ligne de tendance de 10 %. Dans de nombreux autres pays qui se trouvent dans une situation économique similaire à celle de la Suisse, la part de la construction au PIB s'élève également à environ 10%. Au vu de la croissance continue de la population, la demande d'investissements dans les infrastructures et les immeubles résidentiels restera élevée. La contribution directe sous-estime les effets réels sur la performance économique de la Suisse : en effet, le développement et l'amélioration de l'infrastructure augmentent indirectement la productivité des autres secteurs.



Part du secteur de la construction à l'ensemble des apprentis en Suisse

Prévisions à partir de 2020



Source: OFS

Investissements pour l'avenir: les apprentis

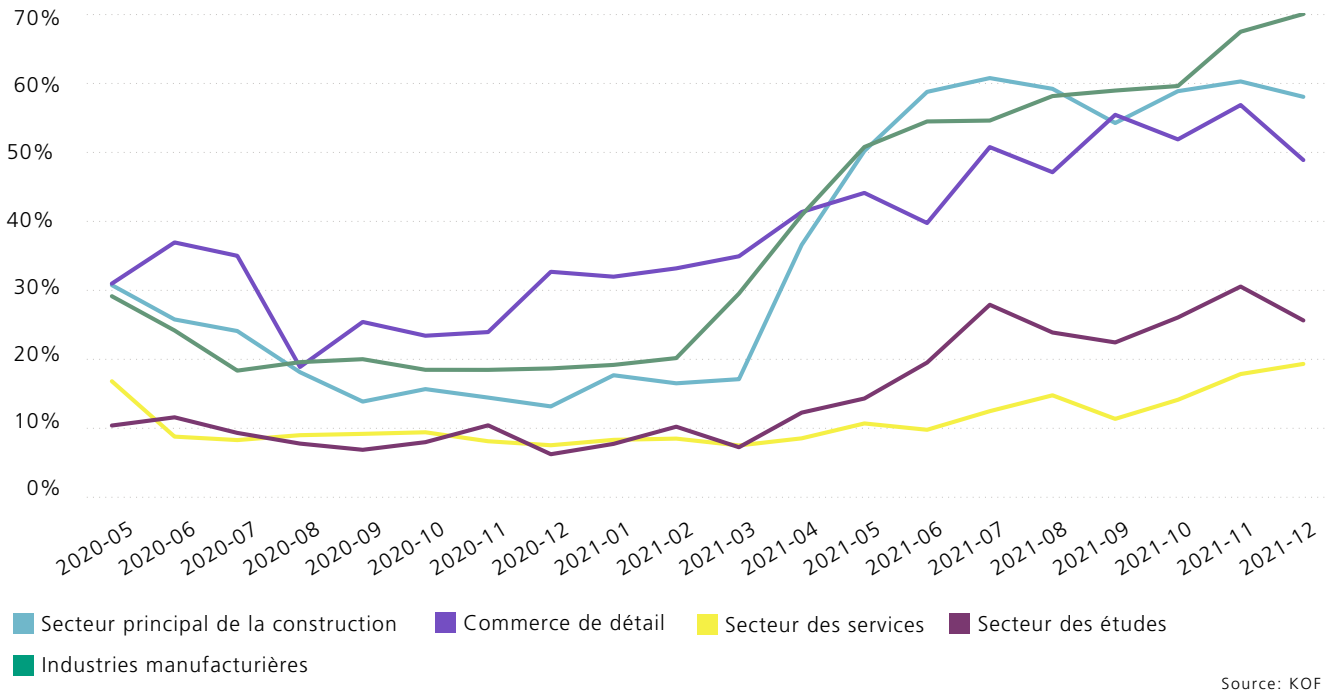
Au cours de la dernière décennie, le secteur de la construction représentait environ 10 % de l'ensemble des apprentis en Suisse. Il y a actuellement quelque 220 000 apprentis au total. Plus de 22 000 d'entre eux travaillent dans les métiers de la construction. Selon les prévisions, la part d'apprentis du secteur de la construction par rapport à l'ensemble des apprentis devrait se maintenir au niveau élevé actuel. Le secteur de la construction offre ainsi un avenir à de nombreux jeunes. Par le passé, les dépenses de construction et le nombre d'apprentis dans les métiers de la construction ont évolué de manière assez indépendante.

Les dépenses de construction vont augmenter à l'avenir. Pour faire face au volume de travail, il reste à espérer qu'à l'avenir, davantage de jeunes opteront à nouveau pour un apprentissage dans la construction. Aujourd'hui, le secteur compte environ 22 500 apprentis. Selon les prévisions, ce chiffre pourrait augmenter de 8 % au cours des dix prochaines années. Il reste à voir si cette prédiction se vérifiera effectivement. En outre, le secteur principal de la construction n'en profitera pas automatiquement, mais ses acteurs devront au contraire s'efforcer d'attirer de nouveaux apprentis.

ANTICIPER LES PÉNURIES D'APPROVISIONNEMENT

Le coût élevé des matériaux de construction et les pénuries d'approvisionnement perturbent les projets de construction. Quelle est la situation et comment les prix vont-ils évoluer?

Part des entreprises suisses qui sont affectées par la disponibilité des marchandises



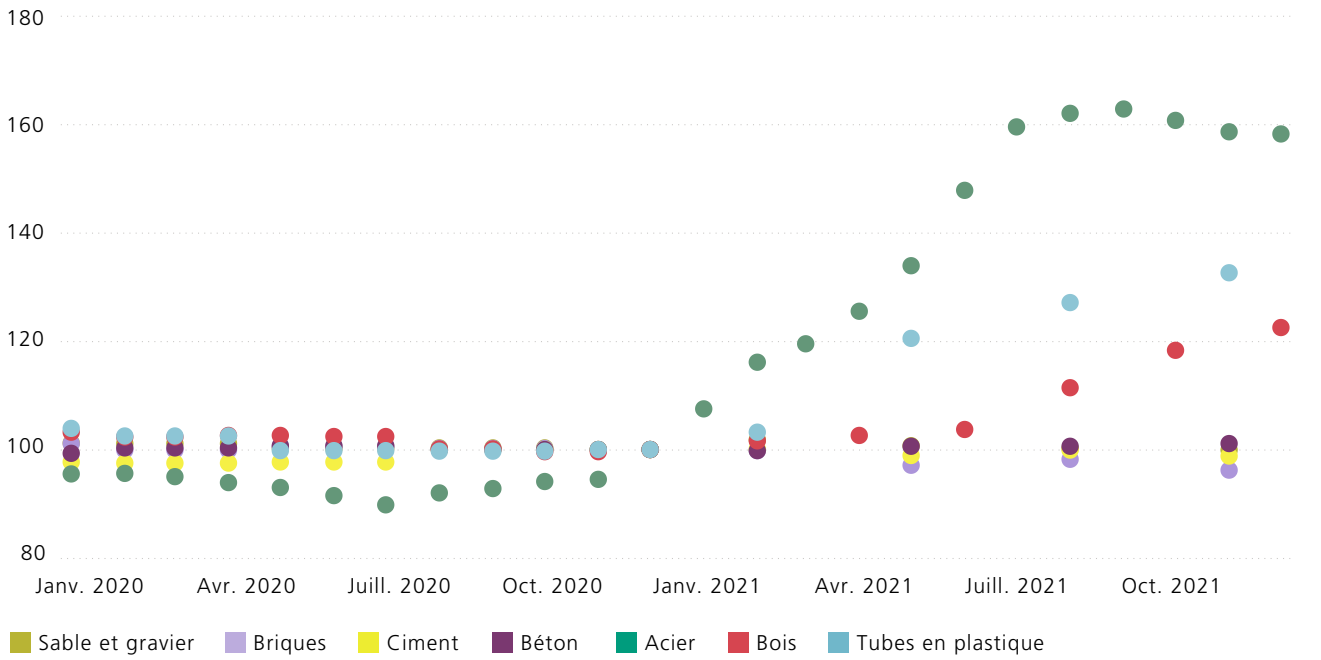
Source: KOF

La lutte contre la pénurie de marchandises

Depuis juin 2021, environ 60% des entreprises de construction suisses souffrent du fait que certains matériaux de construction ne sont pas disponibles. Elles doivent faire face à des retards dans les délais et à des augmentations de prix. C'est la raison pour laquelle certains projets de construction pourraient ne pas être achevés dans les temps. Même en comparaison avec d'autres secteurs fortement touchés, tels que le commerce de détail et les industries manufacturières, le secteur de la construction atteint un niveau indésirable.

La pénurie de marchandises dans le secteur de la construction s'est fait particulièrement sentir au cours des derniers trimestres de 2021. Au cours du second semestre 2020 et jusqu'en mars 2021, environ 20% des entreprises de construction connaissaient des difficultés d'approvisionnement. Seulement un mois plus tard, ce chiffre avait doublé pour atteindre ensuite 60%.

Prix des matériaux de construction en Suisse (décembre 2020 = 100 points)

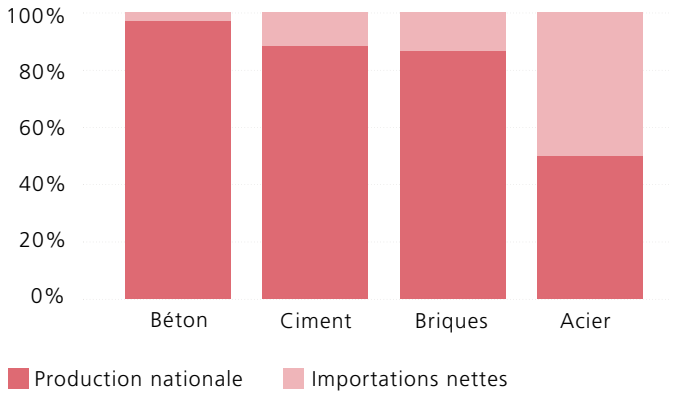


Source: OFS, KBOB. Les données ne sont pas relevées chaque mois par les sources.

Les augmentations de prix, cause et conséquence de la pénurie de marchandises

En Suisse, les prix ont évolué de manière très différente selon le matériau. Les prix des matériaux de construction massifs (sable et gravier, briques, ciment et béton) sont restés très stables. L'acier constitue la seule exception. Ce matériau subit la plus forte augmentation de prix, avec un renchérissement de 60% au cours de l'année 2021. Mais le bois et les tubes en plastique à base de pétrole sont également nettement plus inabordables. Avec une augmentation de 30% sur la même période, les tubes en plastique arrivent en deuxième position. Toutefois, pour des raisons liées à la méthode, les indices des prix des matériaux de la KBOB pour le bois et les tuyaux en plastique pourraient sous-estimer l'évolution des prix. Les hausses de prix s'expliquent par l'«effet de fouet»: la pandémie a d'abord fait s'écrouler la demande, ce qui a ensuite entraîné une baisse de l'offre. Lorsque la demande mondiale est repartie avec une force inattendue début 2021, les prix ont monté en flèche. Mais il n'est pas possible d'augmenter la production dans les mêmes proportions. Les acheteurs ont du mal à évaluer l'évolution future des prix et ont commandé encore plus de matériaux à titre préventif, ce qui a déclenché de nouvelles hausses de prix.

Part de la production nationale et des importations

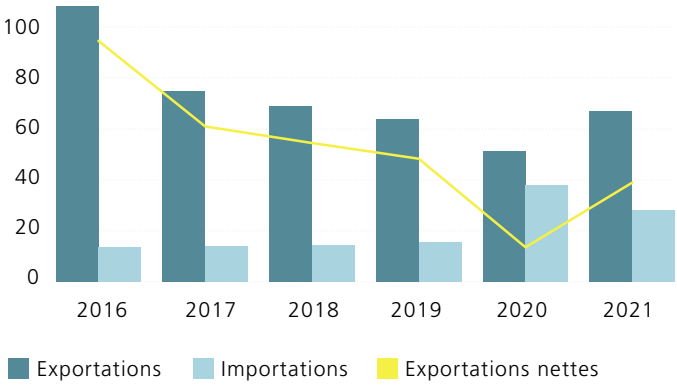


Données pour 2019
Source: Associations professionnelles

Sous influence internationale

Plus un matériau de construction est impliqué dans le commerce extérieur, plus il est exposé aux fluctuations des prix internationaux. Les prix des matériaux produits principalement en Suisse (briques, ciment, béton) sont restés nettement plus stables que ceux du bois et de l'acier, en grande partie importés.
L'acier, qui subit la plus forte augmentation de prix en Suisse en 2021 par rapport aux autres matériaux, est importé pour moitié. Il est donc plus sensible aux pénuries d'approvisionnement et aux fluctuations de prix à l'internationale, ce qui se répercute sur les prix de l'acier en Suisse.
Pour en savoir plus sur la production des matériaux de construction en Suisse, nous vous renvoyons à notre «Étude sur les matériaux de construction utilisés en Suisse».

Importations et exportations chinoises d'acier en millions de tonnes



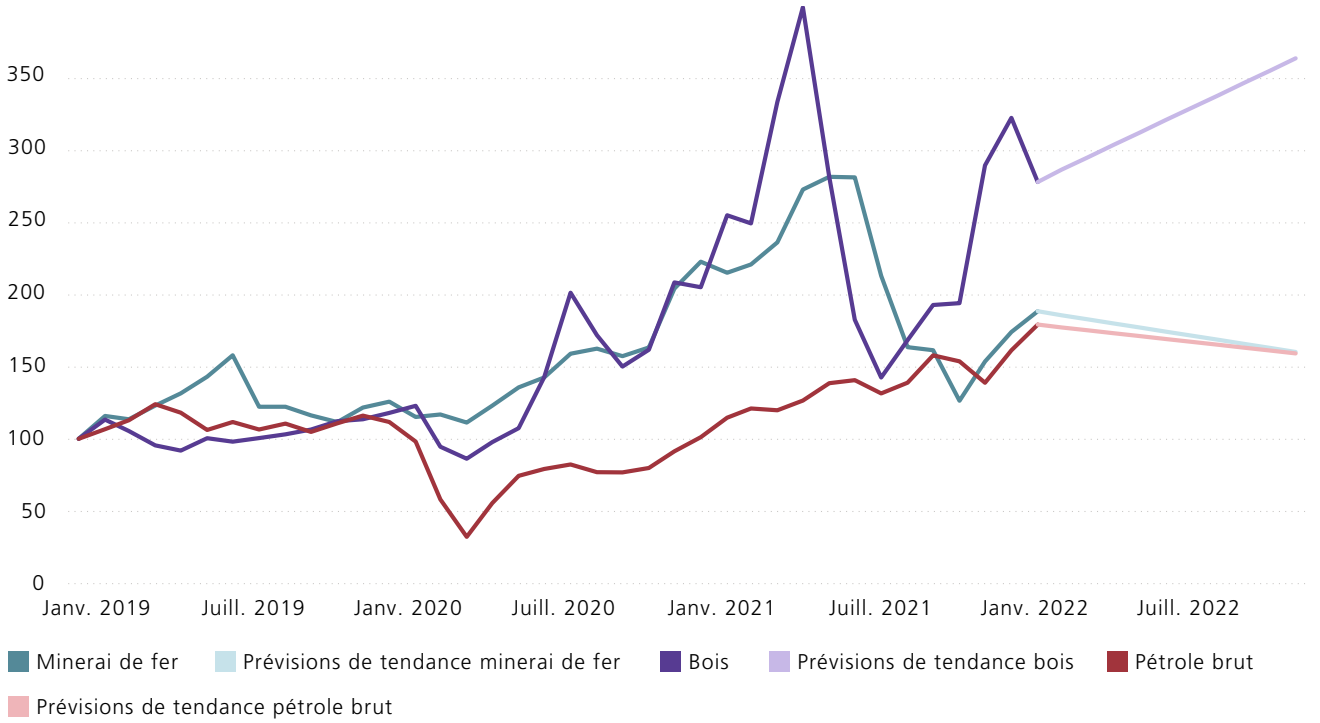
Source: World Steel Association

La route de l'acier plutôt que la route de la soie

L'évolution de la production d'acier chinoise peut donner des indications sur le renchérissement de l'acier. La Chine est le premier producteur et consommateur d'acier au monde. Dans la perspective des Jeux olympiques d'hiver de 2022, le gouvernement chinois a réduit la production d'acier plusieurs années auparavant afin d'abaisser les émissions de CO2. Pendant de nombreuses années, la Chine a exporté plus d'acier qu'elle n'en a importé. En 2020, le rapport s'est toutefois inversé et, certains mois, la Chine a importé plus d'acier qu'elle n'en a exporté. La Chine est devenue un importateur net d'acier. Cela n'était pas le cas au cours de la décennie précédente et cette évolution a poussé les prix de l'acier à la hausse dans le monde entier.
En 2020, les exportations et les importations se sont fortement rapprochées, avant qu'une légère détente se dessine en 2021. Les exportations ont toutefois été inhabituellement faibles et les importations élevées. Bien que le prix de l'acier puisse se détendre légèrement, on peut s'attendre à ce qu'il se maintienne à un niveau élevé.

Prix internationaux des matières premières (janvier 2019 = 100 points)

Prix en USD. Prévisions à partir de mars 2022



Source: Trading Economics, World Bank

La voie à suivre

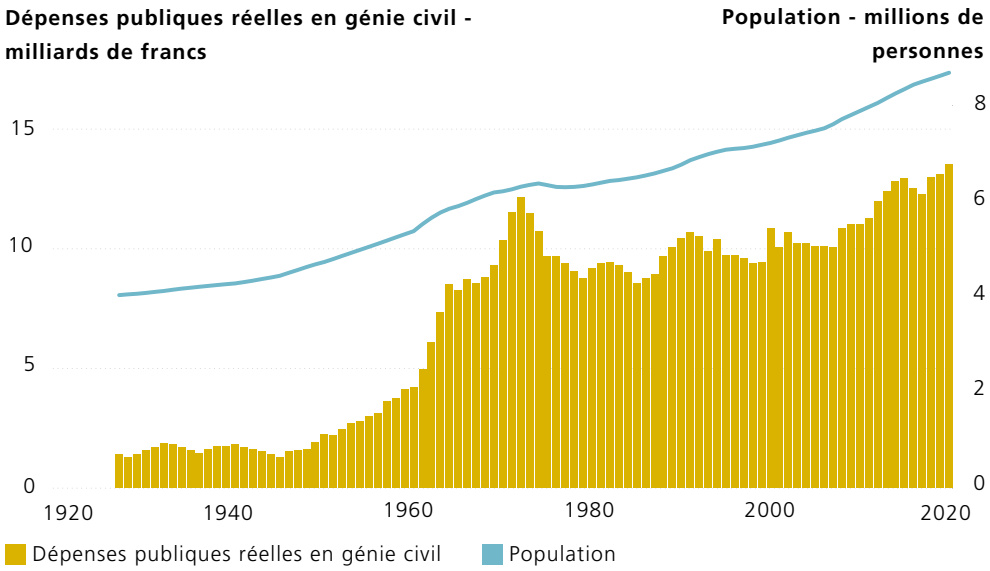
Les prévisions concernant les prix internationaux tablent sur une poursuite de la détente des prix de l'acier en 2022. Le prix du minerai de fer (principal intrant de la production d'acier avec les matériaux de recyclage) devrait légèrement baisser d'ici la fin de l'année. Les produits en plastique à base de pétrole devraient légèrement baisser, bien que cette prévision soit soumise à une très forte incertitude en raison des tensions géopolitiques. En revanche, le prix du bois de construction devrait continuer à augmenter et fluctuer fortement en 2022.

Les matériaux de construction principalement produits en Suisse devraient rester plutôt stables en 2022. Les produits qui sont davantage exposés à la concurrence internationale ou qui sont en grande partie importés devraient plutôt suivre les fluctuations internationales des prix avec un décalage de quelques semaines à quelques mois. Pour eux, les pénuries d'approvisionnement demeurent un risque valable.

IL VA DE L'AVANT DEPUIS 125 ANS: LES ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DE LA CONSTRUCTION

À l'occasion des 125 ans de la SSE, nous souhaitons analyser des évolutions captivantes du secteur de la construction sur une très longue période.

Évolution de la population et des dépenses publiques en génie civil
Prix par rapport à 2020



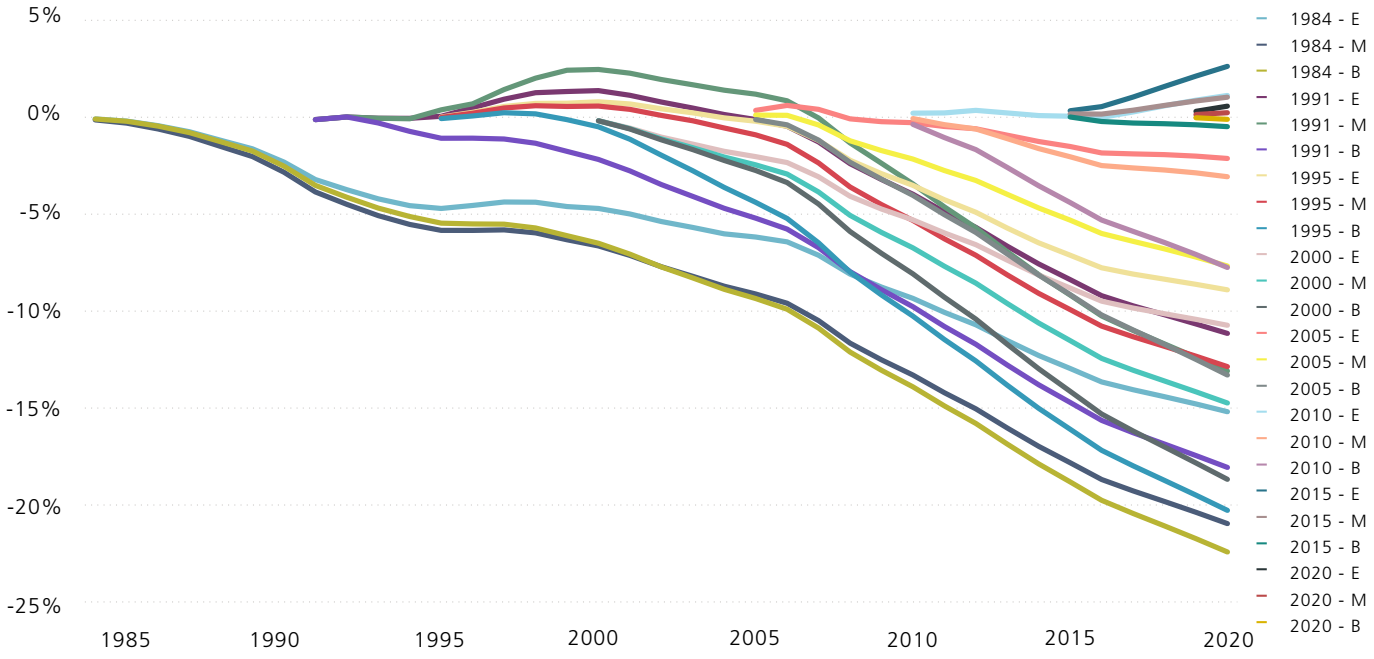
Source: OFS, FED, SSE

Feu vert pour l'infrastructure

L'infrastructure permet à un pays de mettre à profit tout son potentiel. Ce graphique présente les dépenses consacrées à l'infrastructure en Suisse au cours des 95 dernières années. Les dépenses affichées sont réelles, c'est-à-dire que les effets de prix ont été corrigés. Au début du siècle dernier, l'État consacrait chaque année près d'un milliard de francs au génie civil. Après la Deuxième Guerre mondiale, l'infrastructure a été fortement promue, une étape importante afin de jeter les bases de la Suisse moderne. Entre 1960 et 1964, les dépenses affectées au génie civil ont augmenté d'un milliard de francs chaque année. La construction de routes nationales a eu une très forte influence: la loi ad hoc a été adoptée en 1960. Elle prévoyait la construction de 1800 km de route en l'espace de deux décennies. La première autoroute de ce programme était le trajet Genève – Lausanne, qui fut ouvert en 1964, entraînant ainsi l'augmentation du trafic motorisé. Les dépenses consacrées au génie civil continuèrent d'augmenter pour atteindre leur zénith en 1973. À partir des années 1980, les dépenses d'infrastructures évoluent quasi parallèlement à l'évolution de la population, malgré quelques fluctuations. Cette évolution sur près d'un siècle montre que la Suisse moderne n'a vu le jour que grâce à son infrastructure. À l'avenir, la population devrait continuer de croître. En faisons-nous assez aujourd'hui afin de soutenir l'évolution de la Suisse avec une infrastructure moderne?

Écart par rapport aux scénarios prévisionnels en pourcentage de la population réelle

Année de la prévision, E / M / B = scénario élevé / moyen / bas



Source: OFS, SSE

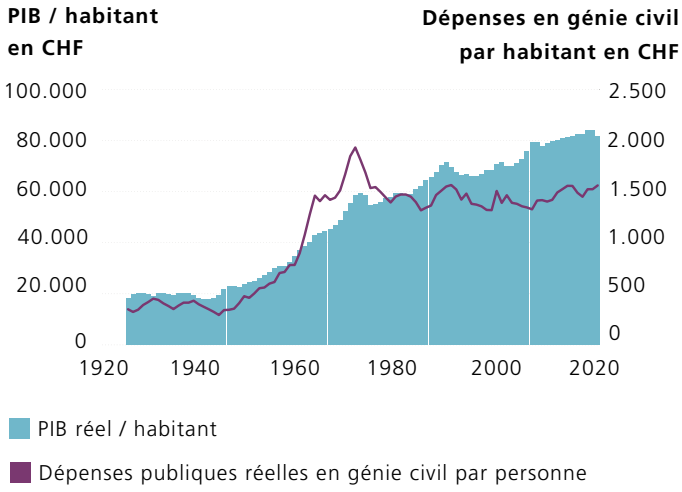
Ne pas sous-estimer la croissance démographique

Même les scénarios optimistes ont sous-estimé la croissance démographique. L'Office fédéral de la statistique établit environ tous les cinq ans des prévisions sur l'état futur de la population en différenciant trois scénarios. Le graphique montre l'écart d'une prévision en pourcentage par rapport à l'état réel de la population d'une année donnée. Les scénarios de l'année 1984 ont par exemple sous-estimé la population actuelle de 15 à 20%. Presque toutes les lignes présentent une tendance à la baisse, presque toutes les prévisions ont sous-estimé la croissance démographique. Les conditions-cadres politiques changeantes en sont la principale raison. Depuis 1980, la migration a contribué en Suisse à près de 70% de la croissance démographique. L'ensemble des changements politiques n'est pas prévisible au moment de l'établissement d'une prévision. L'écart des scénarios à la fin des années 1980 et au début des années 1990 a été fortement marqué par les réfugiés de l'ancienne Yougoslavie. La libre circulation des personnes au sein de l'UE est un autre exemple.

Depuis 2010, l'évolution réelle est restée dans l'éventail des scénarios. Les prévisions doivent néanmoins être considérées comme des hypothèses basées sur les expériences socio-économiques et politiques faites jusqu'à présent. Reste à attendre si la population n'augmente pas à nouveau plus fortement à l'avenir qu'envisagé et si les dépenses prévues pour l'infrastructure suffiront vraiment.

Évolution du PIB et des dépenses publiques en génie civil par habitant

Prix par rapport à 2020

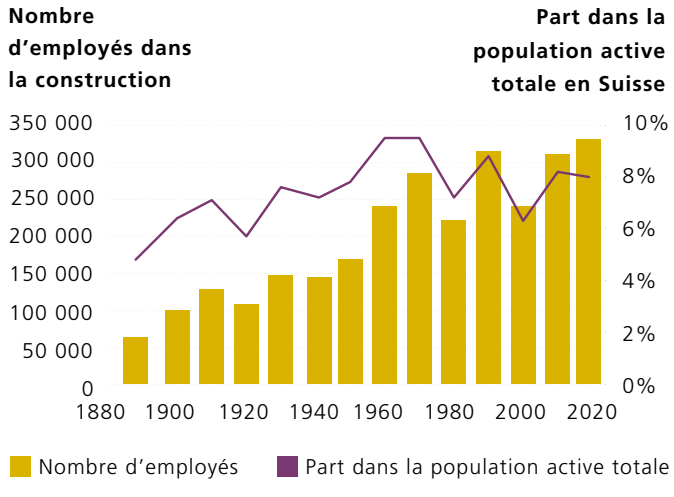


Source: OFS, FED, SSE

Cap sur plus de performance

En Suisse, la performance économique par habitant ne connaît quasiment qu'une direction depuis 1927: vers le haut. Il y a également eu des phases avec de grands sauts, telles que dans les années 1960 et 1970, tandis que les investissements dans le génie civil connaissaient également un boom.
Passé les années 1970, l'infrastructure économique a connu des changements en Suisse, abandonnant l'industrie pour se tourner davantage vers les prestations. La performance économique suisse continue de croître et gère ses ressources de manière très efficace. Chaque année, la Suisse investit près de 1500 francs par habitant dans le développement et l'entretien de l'infrastructure. Cette valeur est restée relativement stable au cours des 50 dernières années. Au vu de l'évolution démographique précédemment sous-estimée, il est nécessaire de se demander si suffisamment d'argent est vraiment investi dans la conservation et le développement de l'infrastructure.

Emploi dans la construction

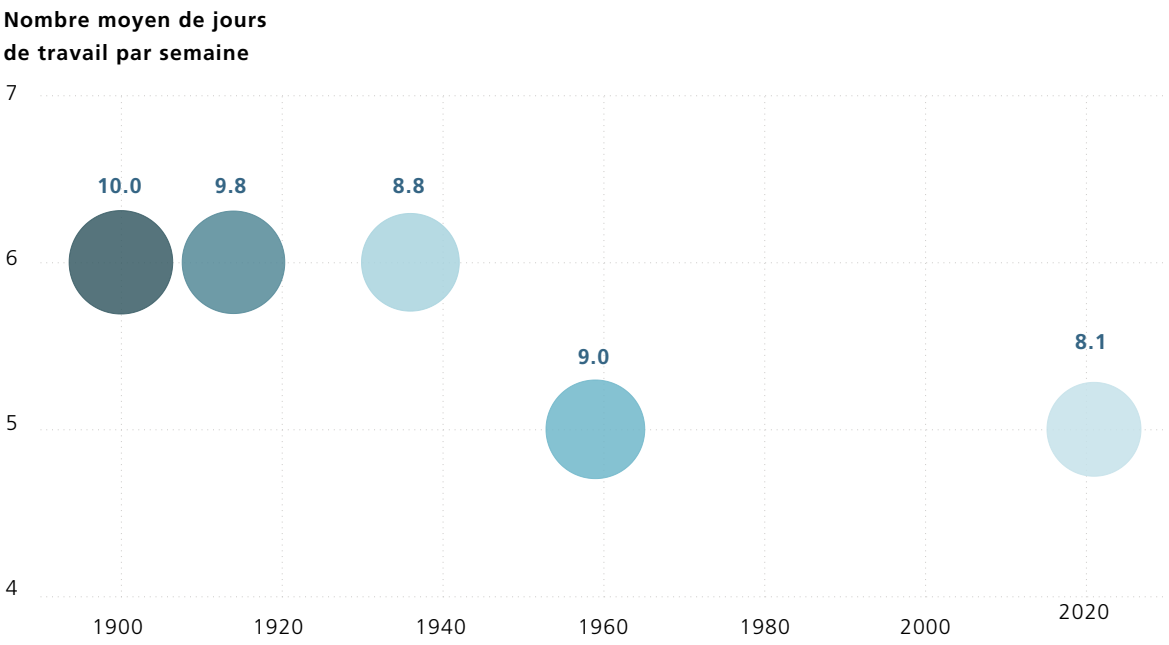


Source: Recensements fédéraux de la population, OFS

Fidèle au secteur de la construction

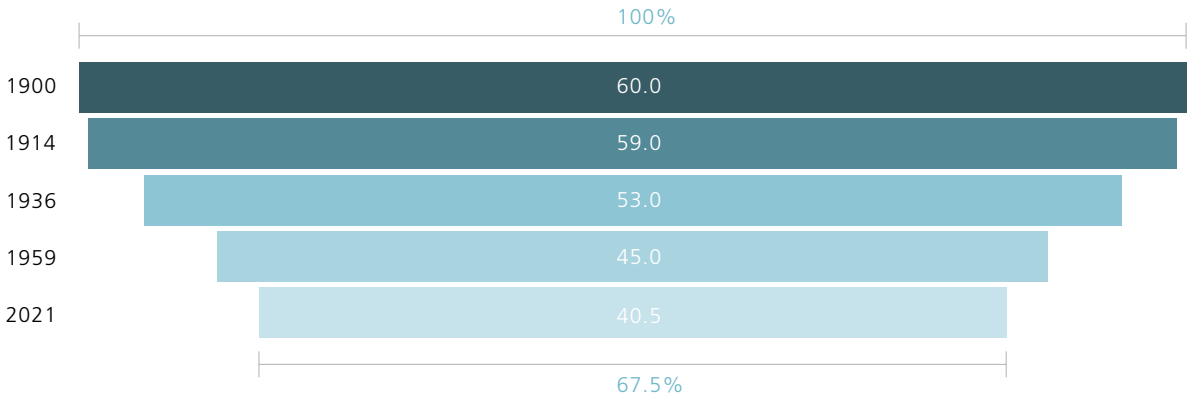
Malgré le grand changement structurel qu'a connu l'histoire de la Suisse – de l'agriculture à l'industrie puis aux prestations – le taux d'occupation au sein du secteur de la construction est toujours resté assez stable. Le secteur de la construction a toujours représenté entre 5% et 9% des postes de travail au cours des dernières 130 années, de 62 000 employés en 1888 à 330 000 dans la construction aujourd'hui, bien qu'au cours de cette longue période, de nombreuses nouvelles branches et nouveaux métiers soient apparus en Suisse. Néanmoins, les phases de faiblesse transitoires ne doivent pas être ignorées. La crise immobilière des années 1990 a coûté un emploi sur quatre au secteur de la construction. Celui-ci s'est néanmoins relevé par la suite et même la crise financière internationale de 2008 n'a pas pu stopper la tendance. Le secteur de la construction n'a jamais eu autant d'employés qu'aujourd'hui. Le manque de main-d'œuvre qualifiée se fait néanmoins ressentir dans de nombreuses entreprises de construction.

Durée de travail dans le secteur principal de la construction



Nombre dans la sphère = nombre moyen d'heures de travail par jour. Source: SSE

Durée hebdomadaire du travail dans le secteur principal de la construction en heures

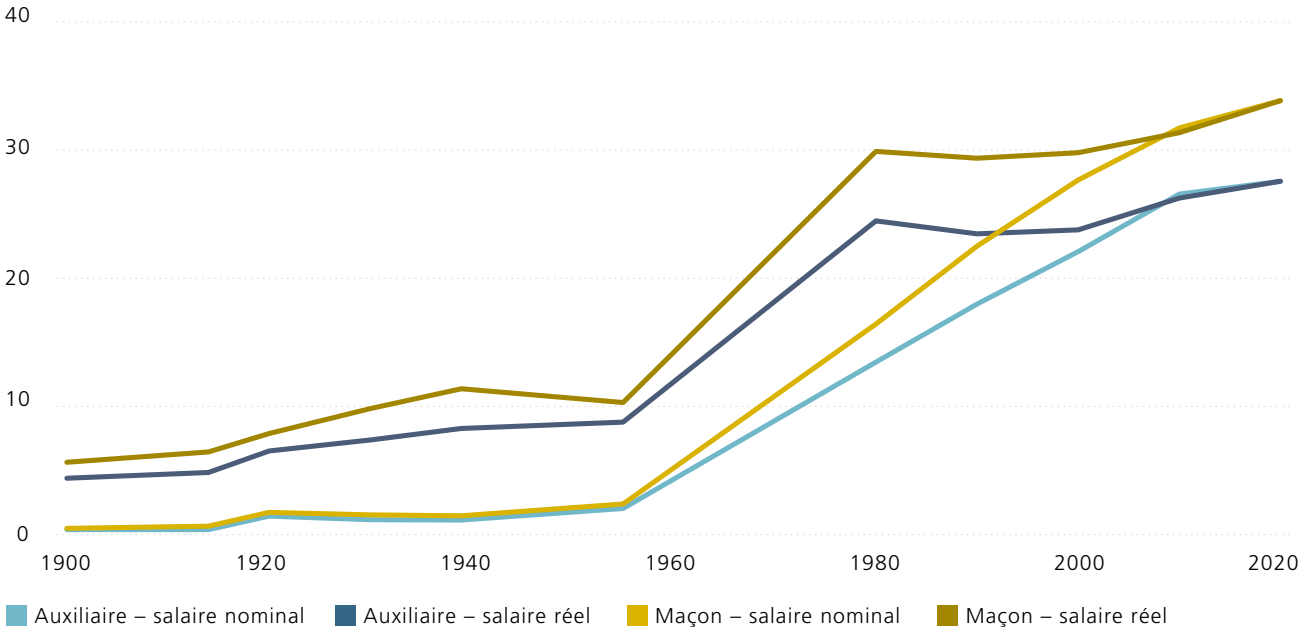


Heures hebdomadaires. Source: SSE

Utiliser le temps de travail de manière plus efficiente

En 1900, les ouvriers du secteur principal de la construction travaillaient habituellement six jours par semaine à raison de 10 heures par jour. Un emploi lourd qui laissait peu de temps pour le reste. L'évolution constante des technologies de la construction leur a néanmoins permis d'utiliser leur temps de manière plus efficiente. Le volume de travail a été peu à peu réduit. Jusqu'en 1936, le volume quotidien a baissé pour atteindre 8,8 heures et à partir de 1959, la semaine de cinq jours avec un taux d'occupation de 45 heures par semaine a été instaurée. Au cours des 120 dernières années, la charge de travail a diminué d'un tiers, de jadis 60 heures par semaine à actuellement 40,5 heures. Tout cela ne s'est pas fait au détriment de la performance économique, étant donné que la sécurité au travail et la productivité ont augmenté.

Salaires effectifs moyens par heure, en francs



Source: SSE

Un salaire réel six fois plus élevé qu'il y a 120 ans

Les entrepreneurs apprécient l'engagement de leurs collaborateurs à sa juste valeur. Le secteur de la construction est précieux dans la Suisse moderne et cela se reflète également dans l'évolution des salaires. Aujourd'hui, le salaire réel est six fois plus élevé qu'à l'époque de la fondation de la SSE. En 1900, un maçon expérimenté gagnait 45 centimes, soit 0,45 franc de l'heure. Un contremaître à Thalwil gagnait 55 à 70 centimes selon son expérience et ses performances. Jadis, les salaires divergeaient fortement d'une région à l'autre. Ils étaient par exemple plus élevés à Lausanne et Bienne qu'au lac de Zurich. Bien entendu, le niveau de prix était alors bien différent de celui d'aujourd'hui. Exprimé selon les prix actuels, le maçon aurait jadis reçu 5,60 francs de l'heure. Les salaires ont augmenté tout au long du siècle. Dans les années 1960 et 1970, on assista à une très forte croissance du salaire réel, aussi bien dans toute la Suisse que dans le secteur principal de la construction. La construction de routes nationales devrait ainsi avoir contribué à cette évolution à partir de 1960. Aujourd'hui, un maçon gagne 33,82 francs de l'heure, soit six fois plus qu'en 1900. La tendance est très similaire pour les auxiliaires, ce qui correspond aujourd'hui à une classe de salaire C. La différence entre les salaires des maçons et des auxiliaires montre de plus que la formation a toujours fait une grande différence dans la construction – aussi bien jadis, il y a 120 ans, qu'aujourd'hui.

FORMATION



Formation

29

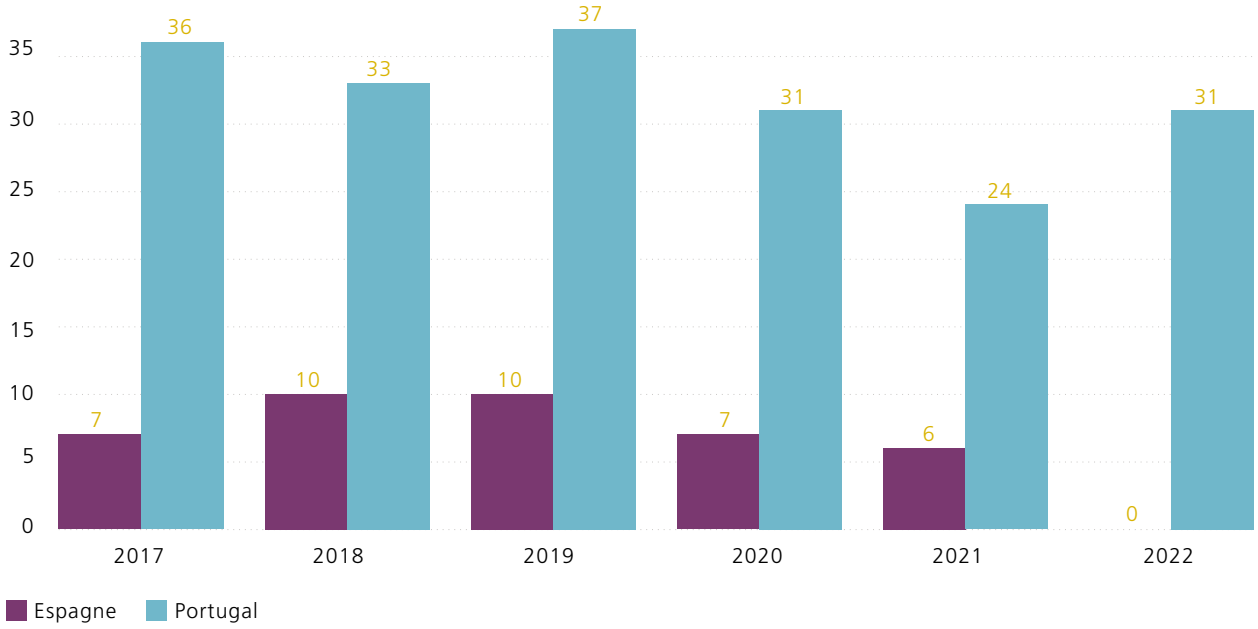
ACCROÎTRE DE MANIÈRE CIBLÉE LES COMPÉTENCES EN CONSTRUCTION

Les formations continues suivies en Suisse ou à l'étranger sont déterminantes pour la performance future et offrent des perspectives de carrière. Les besoins en main-d'œuvre qualifiée restent élevés.

ACCROÎTRE DE MANIÈRE CIBLÉE LES COMPÉTENCES EN CONSTRUCTION

Les formations continues suivies en Suisse ou à l'étranger sont déterminantes pour la performance future et offrent des perspectives de carrière. Les besoins en main-d'œuvre qualifiée restent élevés.

Nombre de participants aux cours à l'étranger



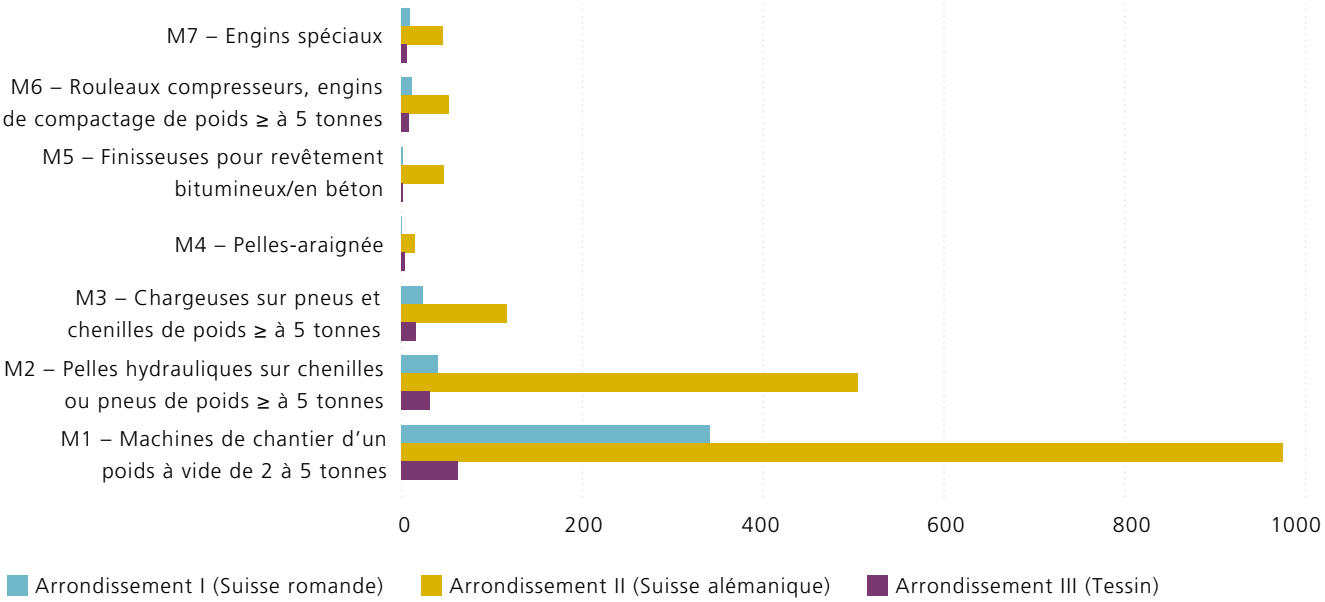
Source: SSE

Davantage de personnel qualifié grâce aux cours à l'étranger

Près de 30% du personnel de chantier actuel vient du Portugal et 4% d'Espagne. Les cours existent depuis une trentaine d'années. Autrefois, les participants passaient souvent l'hiver dans leur pays d'origine. Les entreprises de construction suisses ont voulu saisir l'occasion pour familiariser leurs employés espagnols et portugais avec les méthodes et matériaux de construction suisses. Les personnes qui terminent le cours avec succès ont le droit et l'obligation de travailler en Suisse. Les personnes concernées sont affectées à la classe de salaire A.

Ces dix dernières années, le nombre de Portugais dans la classe A a augmenté de 2400. Environ 20% d'entre eux ont suivi un cours au Portugal. C'est aussi grâce aux cours à l'étranger que certains Portugais ont pu faire carrière. Il y a 10 ans, 28% des Portugais faisaient partie de la classe A, contre 37% aujourd'hui. Les conditions-cadres démographiques et conjoncturelles ont évolué au cours des dernières décennies. La demande de cours a diminué et il n'y aura plus de cours en Espagne en 2022. La question se pose donc de savoir si les cours répondent encore aux besoins actuels des travailleurs et des entreprises de construction. Un remaniement de l'offre est donc prévu.

Nombre de diplômés en filière machiniste en 2021



Source: SSE

20% d'examens de machiniste réussis en plus

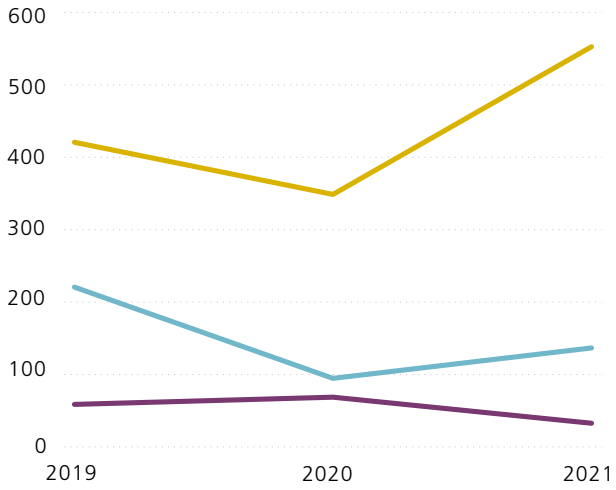
La plupart des travaux sur le chantier sont effectués avec des outils et des machines. Les tâches sont nombreuses et les machines de chantier disponibles sont d'autant plus diversifiées. Une formation continue correspondante est donc indispensable. Près de 2000 employés par an décident de suivre l'une des sept formations continues pour différentes machines de chantier. Alors qu'en 2020, environ 1900 personnes ont reçu avec plaisir leur diplôme, ils étaient 2300 en 2021, soit une hausse de 20%.
Les machines de chantier d'un poids à vide compris entre 2 et 5 tonnes représentent la part la plus importante. Au Tessin et en Suisse alémanique, la moitié des diplômés obtiennent un diplôme M1, et même 80% en Suisse romande. Le permis M2 est le deuxième permis le plus populaire. Il permet de conduire des pelles hydrauliques sur pneus et chenilles de 5 tonnes et plus.



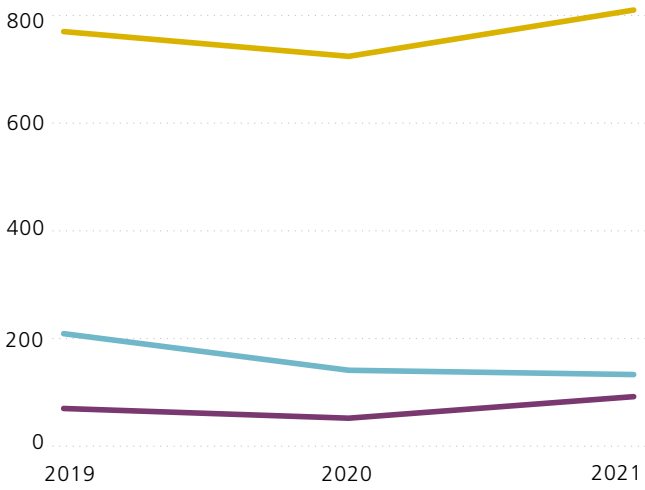
Nombre de diplômés en filière grutier

Les chiffres se rapportent aux diplômés des centres de formation accrédités par K-BMF

Diplômés en filière grutier (A – camions-grue)



Diplômés en filière grutier (B – grues à tour)



Arrondissement I (Suisse romande) Arrondissement II (Suisse alémanique) Arrondissement III (Tessin)

Source: SUVA

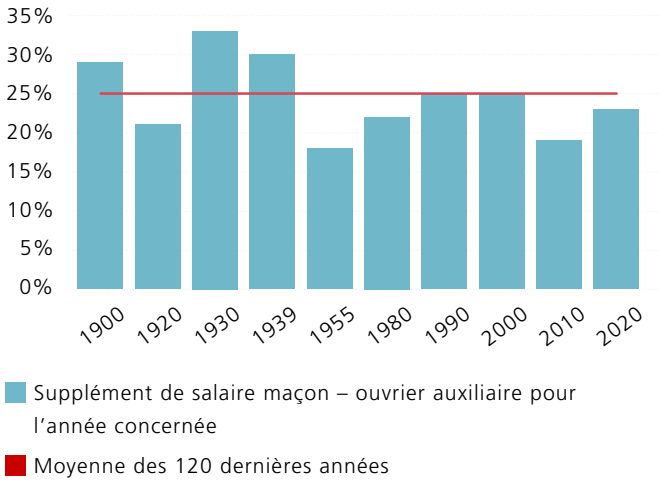
Grutier: une formation appréciée malgré le coronavirus

En Suisse, plusieurs centres de formation proposent des cours et des examens de grutier. Une distinction est faite entre le permis de grutier A et le permis B: le permis A est valable pour les grues automobiles, par exemple les camions-grues, les grues sur chenilles et les grues sur remorque, les grues sur rails équipées d'un treuil et les chariots élévateurs télescopiques. Le permis B concerne quant à lui les grues à tour pivotante, telles que les grues à partie tournante supérieure ou inférieure et à portée variable. Les exigences posées aux deux types de grues sont donc différentes.

En 2020, le nombre de diplômés a apparemment reculé avant de se redresser en 2021. La faute au coronavirus : certains examens ont dû être reportés en raison de la pandémie. La formation de grutier est toujours appréciée et stable. À eux seuls, les centres de formation accrédités par K-BMF forment chaque année plus de 1750 grutiers.



Supplément de salaire pour un maçon par rapport à un ouvrier auxiliaire depuis 1900

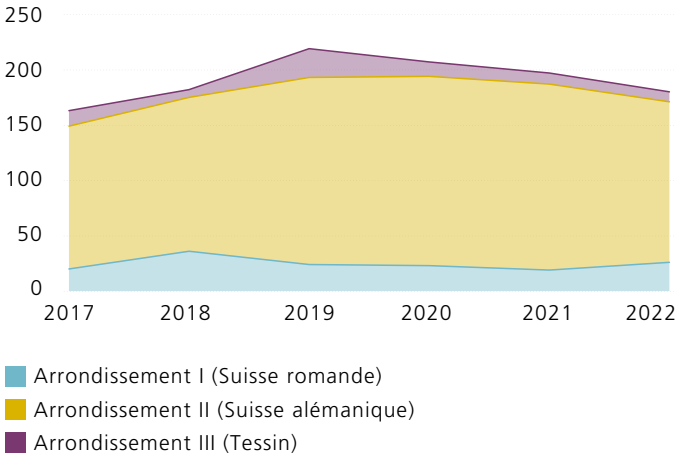


Source: SSE

25% de salaire en plus pour les maçons – depuis 120 ans déjà

La main-d'œuvre qualifiée a une solide tradition dans la construction, et la formation ainsi que la formation continue en ont toujours valu la peine. Le graphique montre le pourcentage de salaire supérieur perçu en moyenne par un maçon qualifié par rapport à un ouvrier non qualifié, et ce depuis 1900. Le terme de maçon qualifié désigne un maçon titulaire d'un CFC (classe de salaire Q), alors que celui d'auxiliaire désigne un ouvrier de la construction sans qualifications professionnelles (classe de salaire C), anciennement appelé manœuvre. En moyenne sur un siècle, un maçon gagne 25% de plus qu'un ouvrier non qualifié. Ce supplément de salaire de 25% est un fait établi, qui existe depuis plus de 100 ans déjà. Certaines années, la majoration a été un peu plus élevée, d'autres années, légèrement plus faible. Actuellement, la majoration est très proche de la moyenne historique. Il vaut donc la peine de suivre l'apprentissage de maçon CFC de trois ans.

Nombre de diplômés ayant réussi l'examen fédéral de contremaître maçon

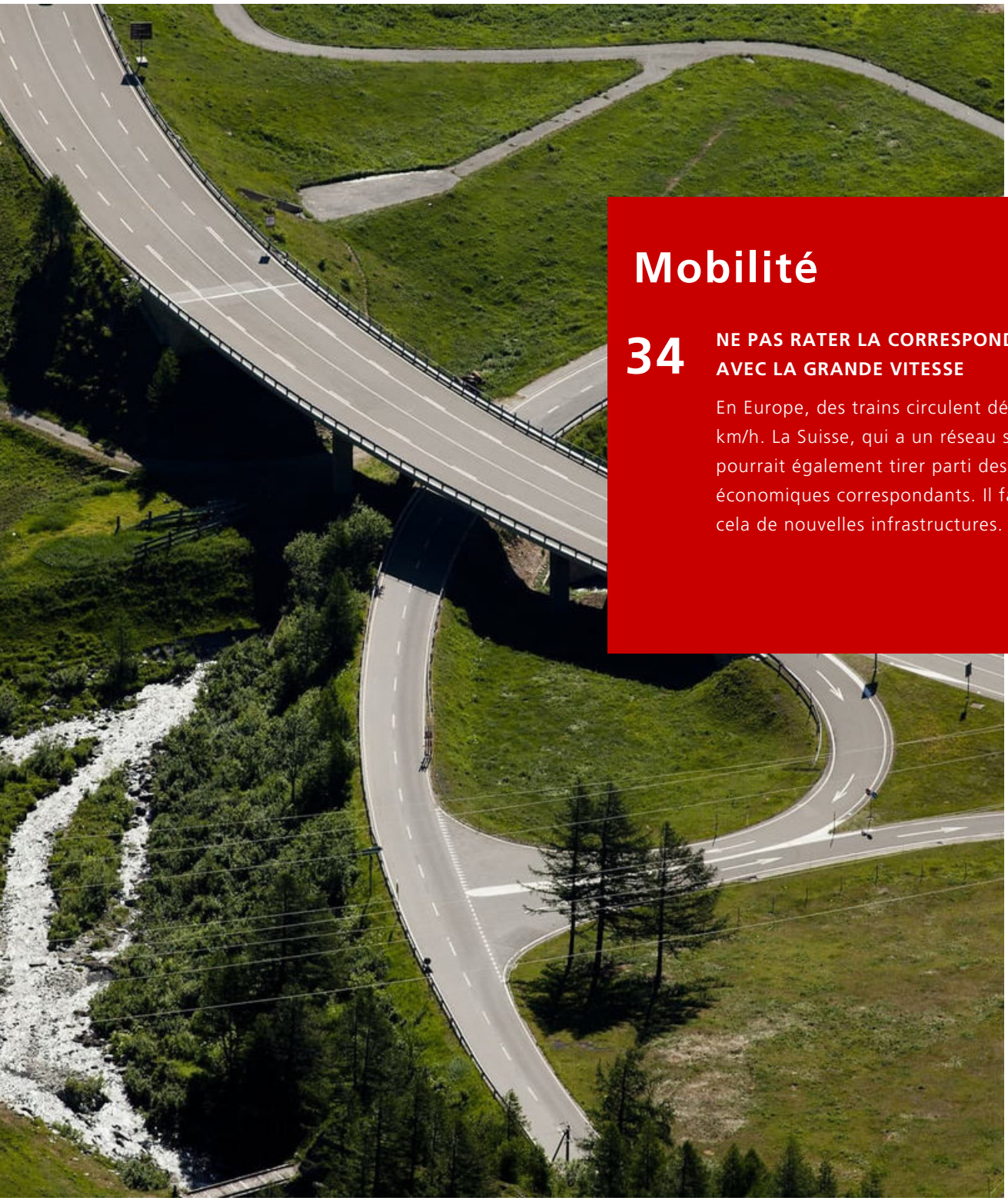


Source: SSE

Davantage de contremaîtres avec brevet fédéral qu'il y a cinq ans

Les contremaîtres sont la main-d'œuvre la plus recherchée dans le secteur principal de la construction. Le taux de chômage correspondant se situe à un niveau très bas de 1 à 2%. Un contremaître de 30 ans gagne déjà plus de 100 000 francs par an. En Suisse alémanique, environ 150 candidats réussissent chaque année l'examen professionnel fédéral de contremaître (bâtiment/génie civil). En Suisse romande et au Tessin, ils sont respectivement 25 et 11 contremaîtres par an. Compte tenu de la pénurie de main-d'œuvre qualifiée, il est très réjouissant que le nombre de diplômés ait augmenté depuis 2017 (à l'époque, 160 nouveaux contremaîtres). En 2022, 180 personnes ont réussi l'examen fédéral de contremaître. À moyen terme, il faudra probablement encore plus de contremaîtres, car plus d'un tiers des contremaîtres partiront à la retraite dans les 10 prochaines années.

MOBILITÉ



Mobilité

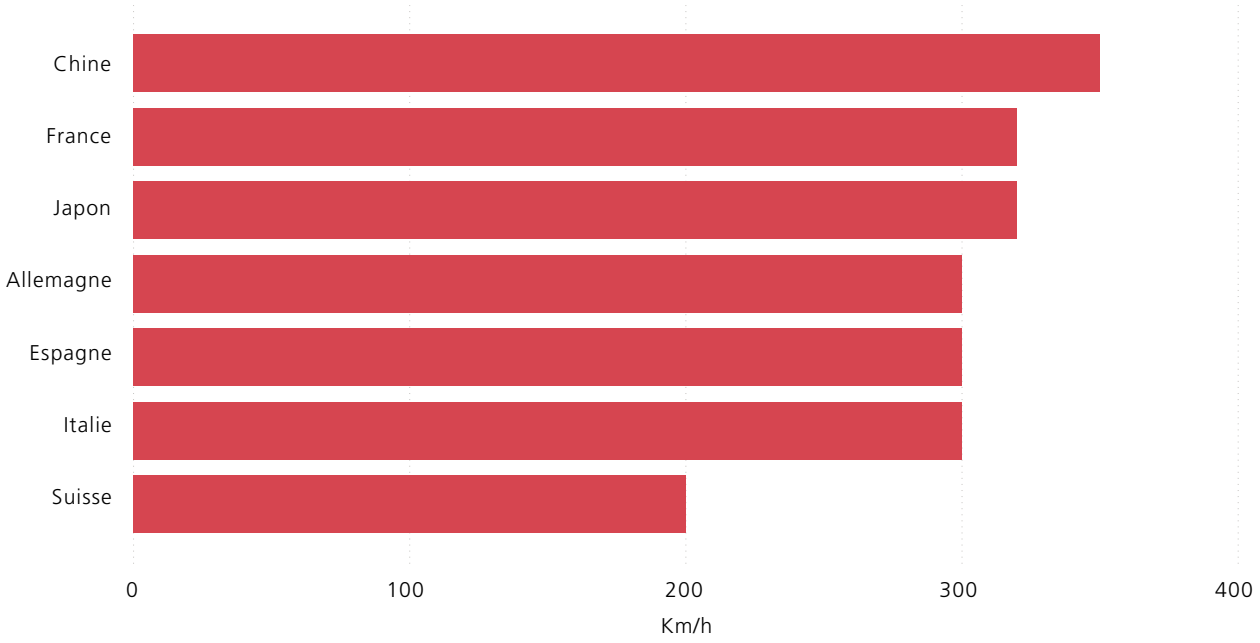
34 **NE PAS RATER LA CORRESPONDANCE AVEC LA GRANDE VITESSE**

En Europe, des trains circulent déjà à 300 km/h. La Suisse, qui a un réseau si dense, pourrait également tirer parti des avantages économiques correspondants. Il faut pour cela de nouvelles infrastructures.

NE PAS RATER LA CORRESPONDANCE AVEC LA GRANDE VITESSE

En Europe, des trains circulent déjà à 300 km/h. La Suisse, qui a un réseau si dense, pourrait également tirer parti des avantages économiques correspondants. Il faut pour cela de nouvelles infrastructures.

Vitesse maximale effective



Données de l'année 2020. Source: High-Speed Rail Atlas, 2021

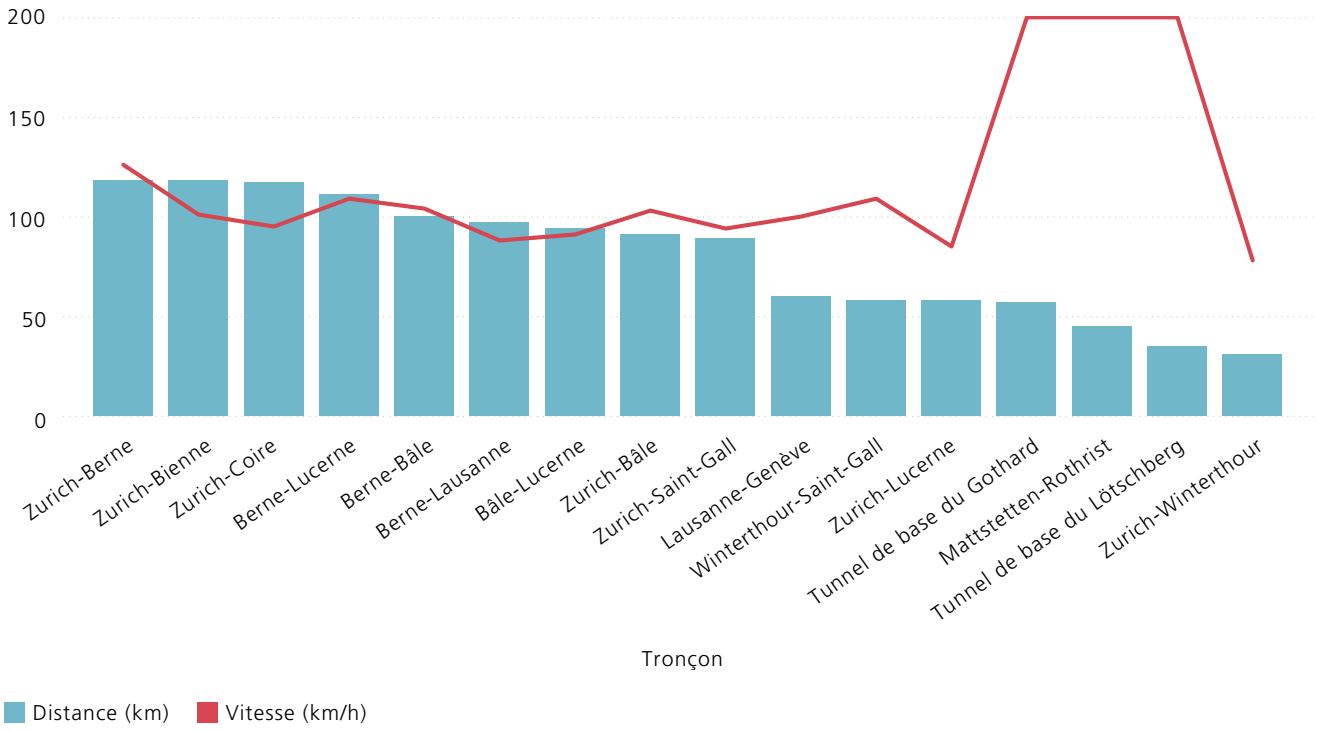
Être dans la course

Pour qu'un train soit considéré à grande vitesse, il doit atteindre la vitesse d'au moins 200 km/h et même 250 km/h sur les lignes à grande vitesse spécifiques. Rien d'exceptionnel en Europe de l'Ouest et en Asie, où les trains à 300 km/h sont déjà fréquents. La Suisse n'atteint que 200 km/h au maximum, et ce, sur de très courtes distances.

Il faut à peine plus de 3 heures, pour aller de Milan à Rome ou de Paris à Marseille, alors qu'il en faut près de 4 pour aller de Saint-Gall à Genève, bien que le trajet soit plus court.

La Suisse a un besoin vital de liaisons rapides entre les grandes villes, surtout si l'on considère le nombre élevé de pendulaires et la population sans cesse croissante en Suisse.

Vitesse moyenne sur les lignes suisses



Source: CH-Media

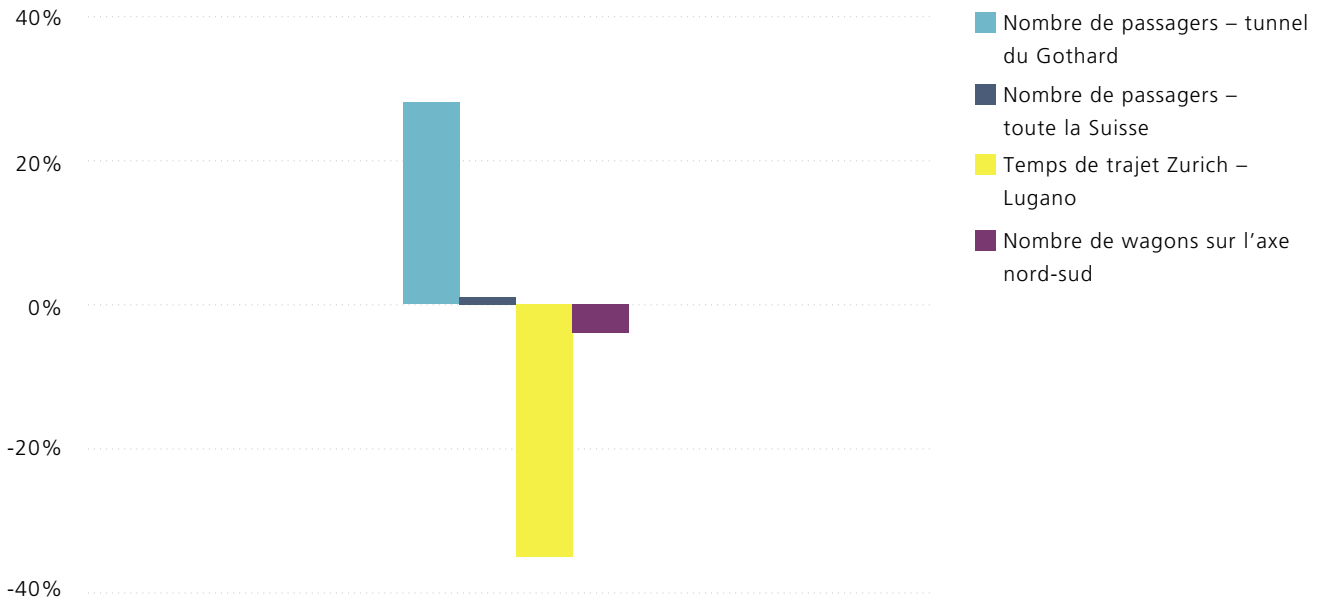
La Suisse se freine

Entre les grandes villes, les trains n'atteignent en moyenne que 100 km/h au compteur. Il n'y a que trois lignes en Suisse qui sont parcourues à une vitesse maximale de 200 km/h : Mattstetten – Rothrist (entre Olten et Berne), le Gothard et le tunnel de base du Lötschberg. Elles ont même été conçues pour une circulation à une vitesse de 250 km/h. De plus, ces tronçons sont relativement courts, ils ne font même pas 60 kilomètres.

Comparée à d'autres pays, la Suisse bénéficie d'un réseau de transports publics dense. Les connexions régulières sont assurées en étroite coordination via des nœuds. Mais pourquoi la Suisse préfère-t-elle un réseau lent à un réseau rapide? Des trains plus rapides devraient être mis en service, au moins sur les liaisons principales.



Variations grâce au tunnel de base du Gothard, 2016 – 2019



Source: Office fédéral du développement territorial, CFF

Avantages déterminants

La part des transports publics dans le transport de personnes stagne depuis des années à 20%. La Confédération a récemment déclaré vouloir doubler cette part d'ici 2050. L'Office fédéral des transports prévoit certes diverses mesures d'accélération, par exemple sur les lignes Lausanne-Berne, Neuchâtel-La-Chaux-de-Fonds, Zurich et Saint-Gall ou Frauenfeld. Mais selon l'Aargauer Zeitung, la réduction des trajets ne sera que de 5 minutes à chaque fois. Ces mesures suffiront-elles à augmenter la part des transports publics?

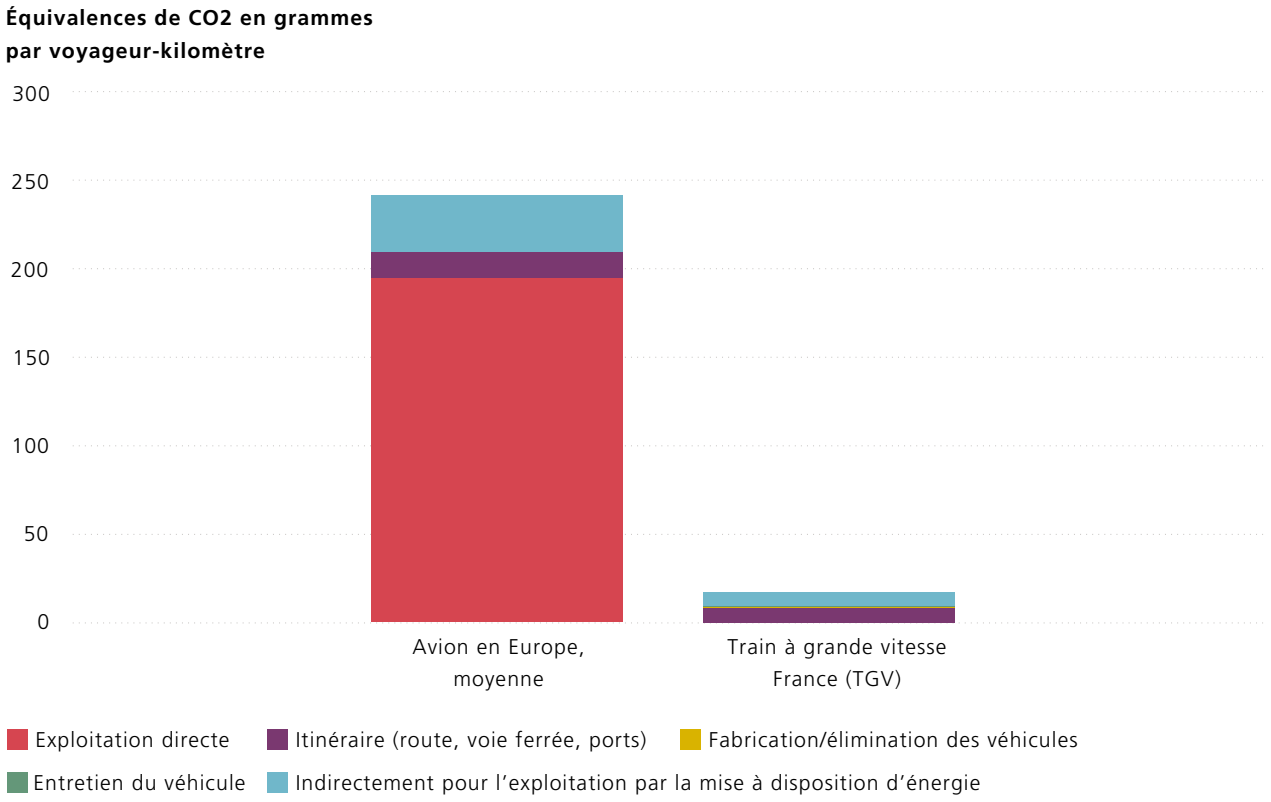
Mis en adéquation avec les particularités en Suisse, les trains à grande vitesse peuvent également avoir des avantages et contribuer à la réalisation de l'objectif de la Confédération.

L'inauguration du tunnel du Gothard en 2016 en est un premier indice. D'une part, la distance entre Zurich et Lugano a été raccourcie de quelques dizaines de kilomètres. D'autre part, les tunnels permettent de rouler sur certains tronçons à une vitesse maximale de 200 km/h.

La comparaison avant/après montre que les trains enregistrent 28% de passagers en plus au Gothard. 60 à 80% de cette hausse sont imputables aux automobilistes qui sont passés de la voiture au train, soit jusqu'à 1800 voitures de moins par jour. À titre de comparaison, le nombre de voyageurs empruntant le train en Suisse n'a augmenté que de 1%.

Imaginons le scénario suivant pour illustrer les avantages possibles. Le trajet Zurich-Genève est de 224 kilomètres, ce qui représente aujourd'hui une durée de 2,43 heures. Si un train à grande vitesse parcourait tout le trajet à 200 km/h, les Zurichois atteindraient la ville de Calvin en un peu plus d'une heure seulement. Certes, il s'agit d'un calcul théorique, car le temps nécessaire à l'accélération, au freinage et aux transbordements devrait encore être pris en compte. Mais le potentiel d'amélioration est clair, y compris pour le bien de l'environnement.

Équivalences d'émissions de CO2 de l'avion et du train à grande vitesse

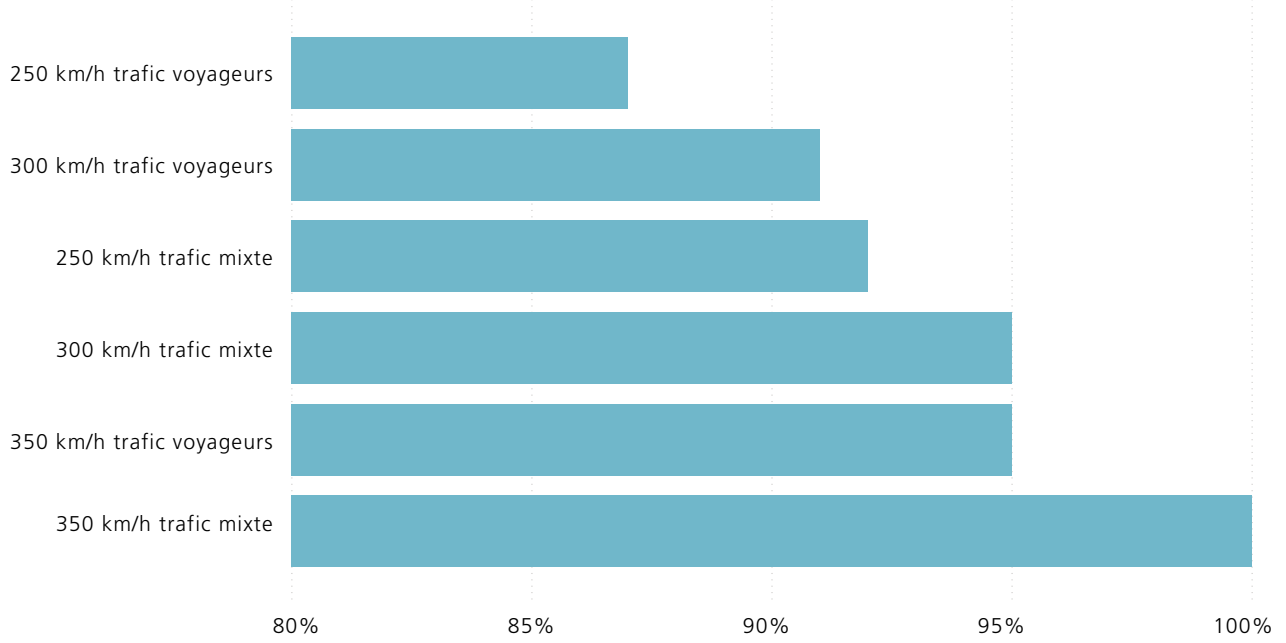


Source: mobiltool.ch

Atteindre les objectifs climatiques à grande vitesse

Les trains plus rapides sont plus attrayants pour les pendulaires, les touristes et les autres voyageurs. Les trains sont également plus respectueux de l'environnement. Par voyageur-kilomètre, un TGV émet par exemple 17 grammes d'équivalent CO2, contre 241 grammes pour un avion.
Chaque année, plus de 600 000 passagers empruntent l'avion pour le trajet Zurich-Genève aller-retour. L'idée développée dans le graphique précédent, consistant à réduire considérablement le temps de trajet de 2,41 heures, gagne ainsi en pertinence pour être mise en œuvre. Chaque année, 59 millions de passagers s'envolent de Suisse pour l'étranger, soit 9000 kilomètres par personne et par an. Le train n'atteint même pas un tiers de ce kilométrage, à savoir 2700 kilomètres seulement. Pour attirer davantage de passagers, le train suisse devait être accéléré, de sorte qu'il devienne un concurrent pour l'avion sur des trajets allant jusqu'à 1000 kilomètres. L'interconnexion des liaisons transfrontalières pourrait également favoriser le recours aux trains rapides sur le territoire national.

Différences de coûts pour la construction du réseau de trains à grande vitesse



Données de 2018. Source: Cour des Comptes Européenne

Garder un œil sur les coûts

Les voies ferrées actuelles en Suisse ne sont guère conçues pour des trains rapides pouvant atteindre des vitesses maximales de 200 km/h ou plus. Elles doivent donc être aménagées ou complétées par un nouveau réseau séparé pour les trains rapides.
Selon les estimations de l'Office fédéral des transports, la construction d'une nouvelle ligne coûte entre 50 et 200 millions de francs au kilomètre, en fonction du terrain. D'après le professeur Daniel Mange, la construction d'une nouvelle liaison semble moins onéreuse que l'extension d'une ligne existante. Dans une étude, il calcule les coûts d'une nouvelle ligne entre Lausanne et Genève, empruntant 60% de tunnels. Il calcule les coûts de la nouvelle construction, de 70 à 80 millions de francs par kilomètre. Pour l'Office fédéral des transports, la construction d'une troisième voie le long du tracé existant coûterait en revanche 100 millions de francs par kilomètre. Jusqu'à présent, cette nouvelle ligne n'a pas été mise en œuvre pour des raisons politiques et juridiques.
Reste à savoir si la Suisse devrait se limiter aux trains à 200 km/h ou si elle devrait autoriser des vitesses encore plus élevées. Les coûts supplémentaires pour un rythme encore plus rapide sont relativement faibles. Ainsi, un tronçon à 300 km/h ne coûte que 5% de plus qu'un tronçon à 250 km/h.

DÉVELOPPEMENT DURABLE



Développement durable

40 **OUVRIR AUJOURD'HUI LA VOIE À UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE FORTE DEMAIN**

De nombreuses entreprises de construction s'engagent déjà en faveur de l'environnement. La sensibilisation des entreprises pourraient renforcer l'économie circulaire.

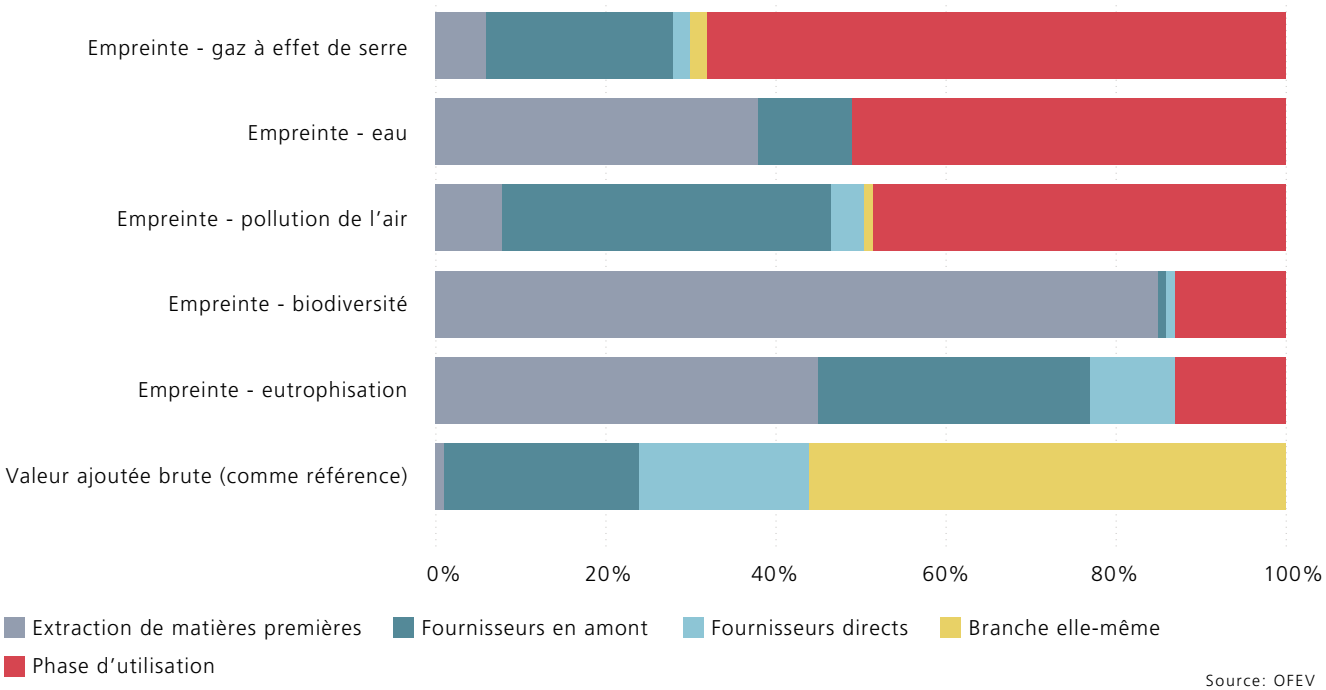
45 **UN PARC IMMOBILIER PLUS ÉCOLOGIQUE GRÂCE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS DE REMPLACEMENT**

Bénéfiques pour l'environnement et pour le secteur de la construction, les nouvelles constructions de remplacement diminuent l'impact environnemental et augmentent l'activité de construction.

OUVRIR AUJOURD'HUI LA VOIE À UNE ÉCONOMIE CIRCULAIRE FORTE DEMAIN

De nombreuses entreprises de construction s'engagent déjà en faveur de l'environnement. La sensibilisation des entreprises pourraient renforcer l'économie circulaire en assurant l'échange de connaissances, la mise en réseau et la formation.

Pollutions environnementales tout au long de la chaîne de création de valeur dans le secteur immobilier

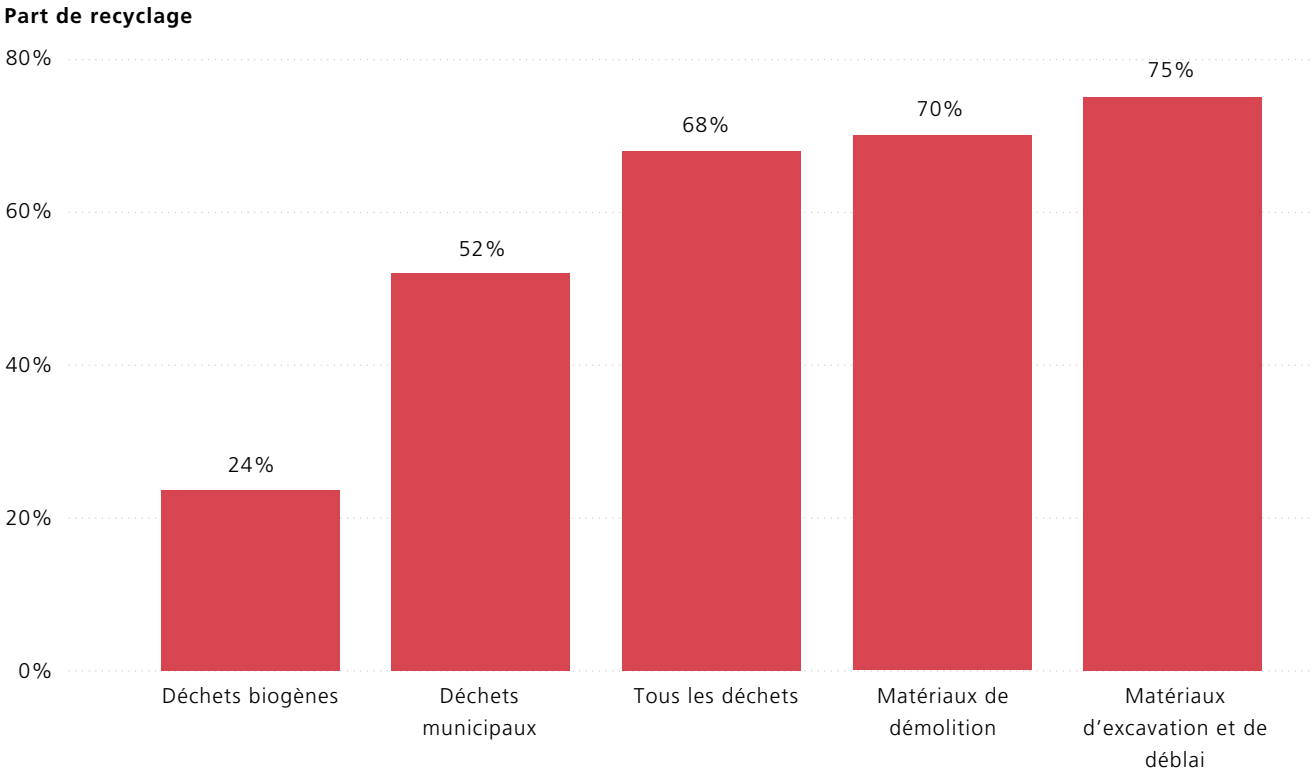


Source: OFEV

Réduire l'empreinte carbone d'un bâtiment

Pour évaluer les effets d'un bâtiment sur l'environnement, il faut tenir compte de l'ensemble de son cycle de vie. C'est justement pendant la phase d'utilisation du bâtiment que les plus importantes empreintes polluantes apparaissent, que ce soit en termes de gaz à effet de serre (68%), d'eau (51%) ou de pollution de l'air (49%). L'empreinte gaz à effet de serre est principalement due au chauffage des bâtiments. Par conséquent, bon nombre de ces dommages peuvent être évités par un choix approprié du mode de construction et des matériaux de construction, par exemple en améliorant l'isolation. La sylviculture joue un rôle prépondérant dans l'empreinte biodiversité. Cette empreinte, principalement due à l'extraction des matières premières, peut être évitée par un recyclage intensif des matériaux de construction.

Quelle part des différents déchets est-elle recyclée?



2017 à 2019. Source: OFEV

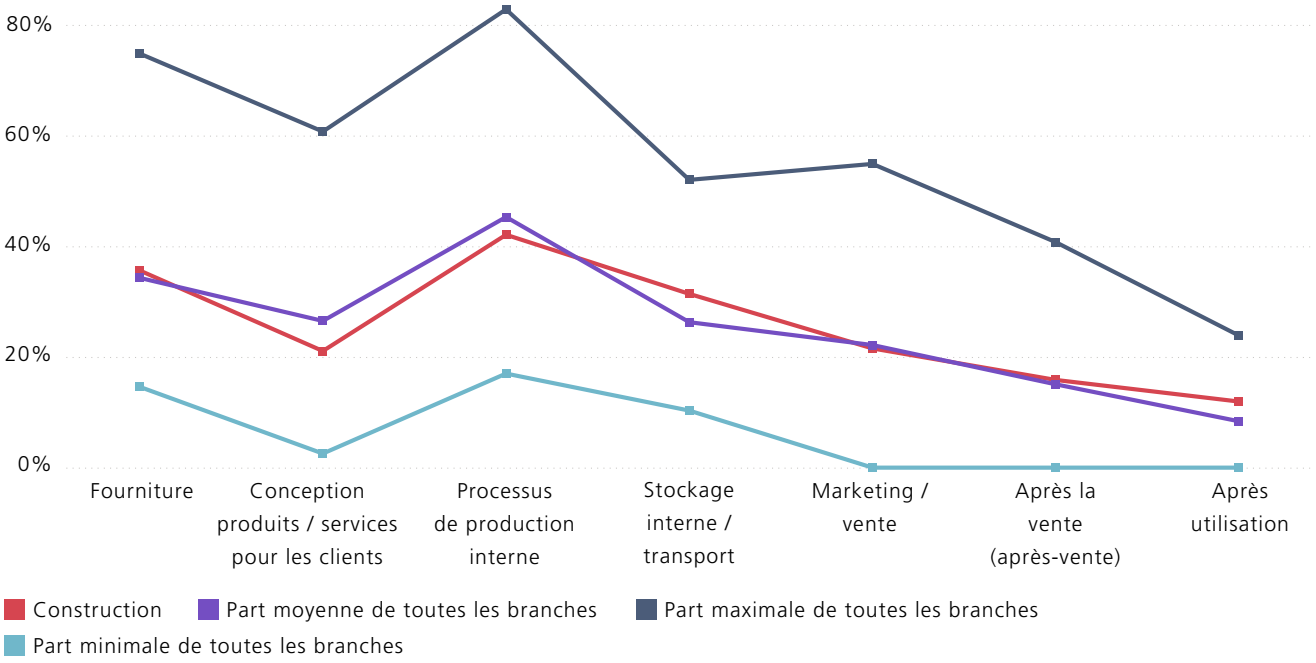
La construction dans l'économie circulaire

Le thème du recyclage revêt une importance croissante pour le secteur de la construction. La part de recyclage des matériaux d'excavation et de démolition est aujourd'hui déjà d'environ 75 % et celle des matériaux de déconstruction de 70 %. Ces taux de recyclage élevés sont bien supérieurs à ceux des déchets municipaux ou biogènes. Bien que ce taux soit déjà respectable dans le secteur de la construction, il présente encore une marge de progression. Tous les acteurs peuvent étendre leurs activités afin de mieux exploiter le potentiel de l'économie circulaire.



Part des entreprises réalisant au moins une activité de protection de l'environnement

31 branches et diverses activités tout au long de la chaîne de création de valeur ont été analysées.



Source: Haute école spécialisée bernoise Économie

Protéger l'environnement de manière ciblée grâce à des activités commerciales

Dans le cadre de leurs activités commerciales, les entreprises de construction accordent autant d'importance au respect de l'environnement que les entreprises de tous les autres secteurs. La Haute école spécialisée bernoise a analysé dans 31 branches combien d'entreprises pratiquent au moins une activité respectueuse de l'environnement par niveau de création de valeur. Dans pratiquement chaque niveau, la part du secteur de la construction se situe au même stade que la moyenne de toutes les branches.

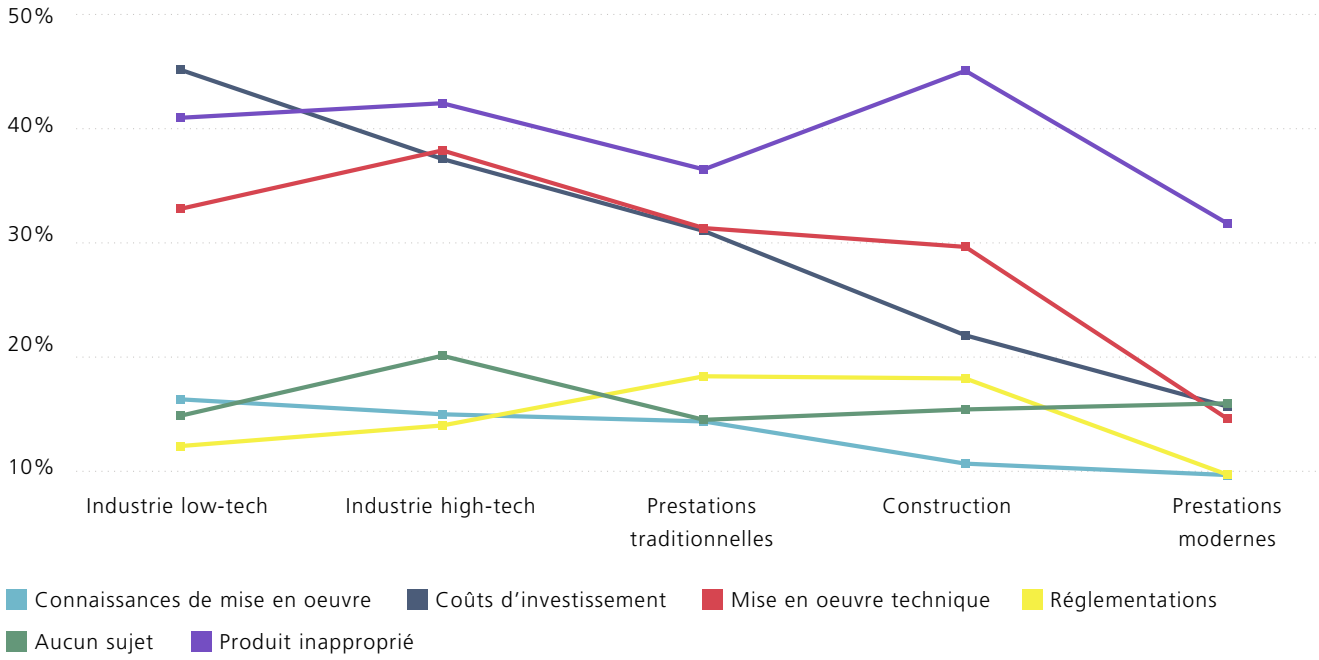
42 % des entreprises de construction s'engagent en faveur de l'environnement dans le processus de production interne, c'est la valeur la plus élevée du secteur de la construction à toutes les étapes de la création de valeur. Dans ce cadre, elles veillent tout particulièrement à réduire la consommation de matériel.

D'une manière générale, les trois premières étapes – achats, conception de produits et processus interne – offrent beaucoup de place pour la protection de l'environnement, car dans certains secteurs, 80 % des entreprises ont axé leurs activités sur la protection de l'environnement. En revanche, les quatre autres étapes de la chaîne de création de valeur semblent plus difficiles à mettre en œuvre concernant le respect de l'environnement.

La conception des produits/services est par exemple une approche de la protection de l'environnement : un concept de bâtiment doté d'une structure flexible qui permet de réaffecter les locaux, ou des éléments de construction modulaires qui sont particulièrement durables. Les activités dans la phase de vente, telles que le développement des possibilités de location/leasing, des plates-formes de partage ou la réduction de la correspondance/documentation produit, présentent également un grand potentiel.

Quels sont les obstacles à l'engagement en faveur de l'économie circulaire?

Pourcentage d'entreprises estimant qu'un obstacle est très pertinent



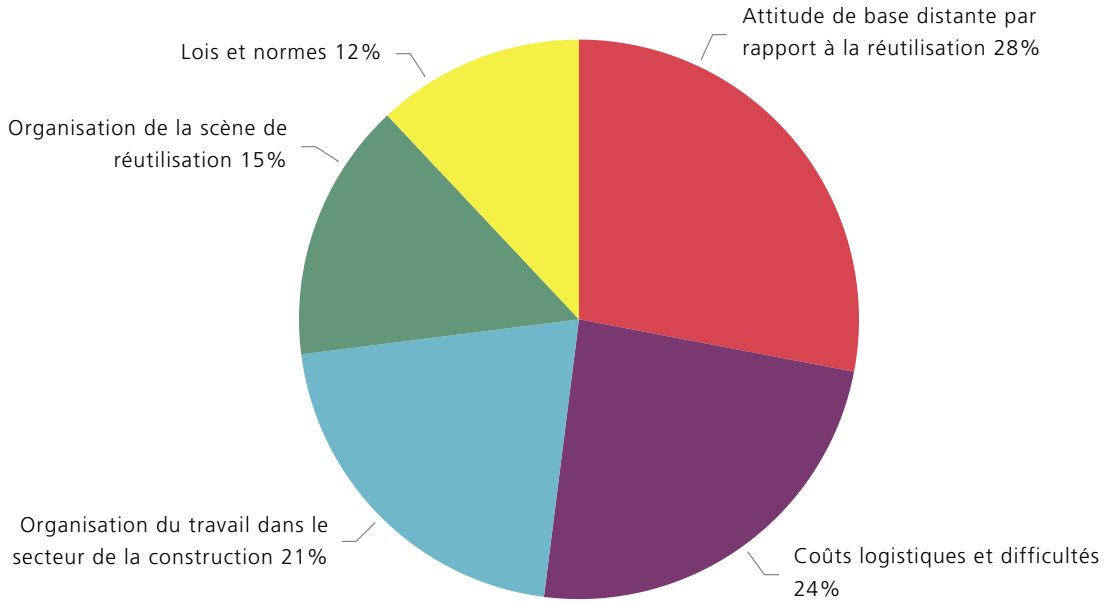
Source: Haute école spécialisée bernoise Économie

Transformer les défis en opportunités

Les entreprises de tous les secteurs disposent encore d'un grand potentiel pour s'orienter davantage vers la protection de l'environnement. Alors, pourquoi n'utilise-t-on pas cette marge de manœuvre ? La plupart des entreprises, y compris les entreprises de construction (45%) déclarent que leur produit n'est pas adapté à l'économie circulaire. Près de 30% des entreprises de construction signalent en outre des difficultés dans la mise en œuvre technique. En revanche, le secteur de la construction considère les coûts d'investissement trop élevés, le manque de connaissances sur la mise en œuvre et les réglementations erronées comme des obstacles peu importants. 85% des entreprises de construction déclarent même s'être déjà penchées sur ce sujet. Une sensibilisation des acteurs de la construction, une planification globale, l'échange de connaissances et d'expériences pourraient relativiser l'estimation selon laquelle leur produit n'est pas adapté à l'économie circulaire et en réduire la part élevée. Les « prestations modernes » représentées sur le graphique englobent par exemple des secteurs tels que le commerce de gros et de détail, les transports/logistique, l'hôtellerie et la restauration et l'immobilier/location. Les services traditionnels comprennent par exemple les télécommunications, les médias et les banques.

Obstacles à la protection de l'environnement du point de vue des entreprises de construction qui recyclent déjà des éléments de construction

Part de toutes les réponses



Source: OFEV

Faire confiance à l'expérience des entreprises de construction

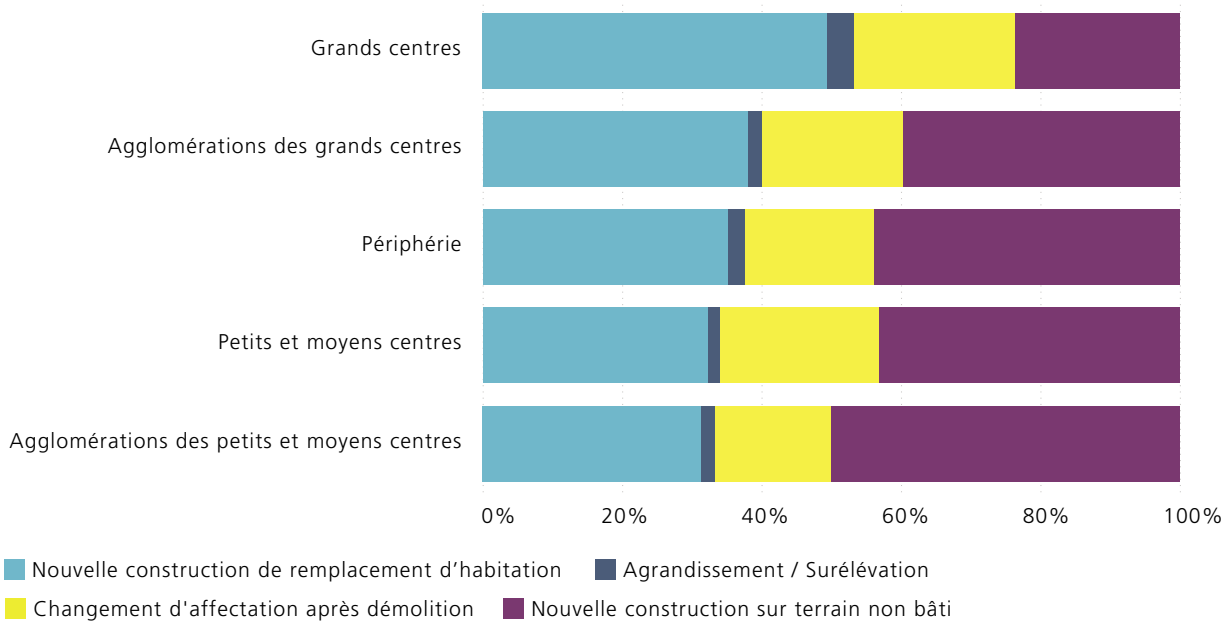
L'Office de l'environnement OFEV a commandé une étude afin d'en apprendre davantage sur les obstacles qui se présentent sur la voie de l'économie circulaire. 150 architectes, entreprises de démolition, responsables de stocks de composants et d'autres personnes et organisations qui s'engagent dans la pratique pour le recyclage dans le secteur de la construction ont présenté leur point de vue. De leur point de vue, le principal obstacle est une attitude de base distante (28 %) dans le secteur de la construction. Il s'agit par exemple d'un manque d'intérêt dû à l'ignorance et d'une certaine forme de perfectionnisme qui fait que les éléments de construction présentant des traces d'utilisation sont écartés. Les coûts logistiques et l'organisation du travail jouent également un rôle important. Les résultats correspondent aux résultats du graphique précédent. Il y a un besoin d'éducation et de sensibilisation. Afin de réduire l'incertitude liée au recyclage des éléments de construction et aux coûts associés, l'échange de connaissances et la mise en réseau, la formation continue ciblée et l'intégration de la thématique de l'économie circulaire dans la formation du personnel de chantier pourraient porter leurs fruits à long terme.

UN PARC IMMOBILIER PLUS ÉCOLOGIQUE GRÂCE AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS DE REMPLACEMENT

Bénéfiques pour l'environnement et pour le secteur de la construction, les assainissements et les nouvelles constructions de remplacement diminuent l'impact environnemental et augmentent l'activité de construction.

Autorisations de nouvelles constructions dans le bâtiment par type de commune et type de construction

Données de 2017 à août 2019

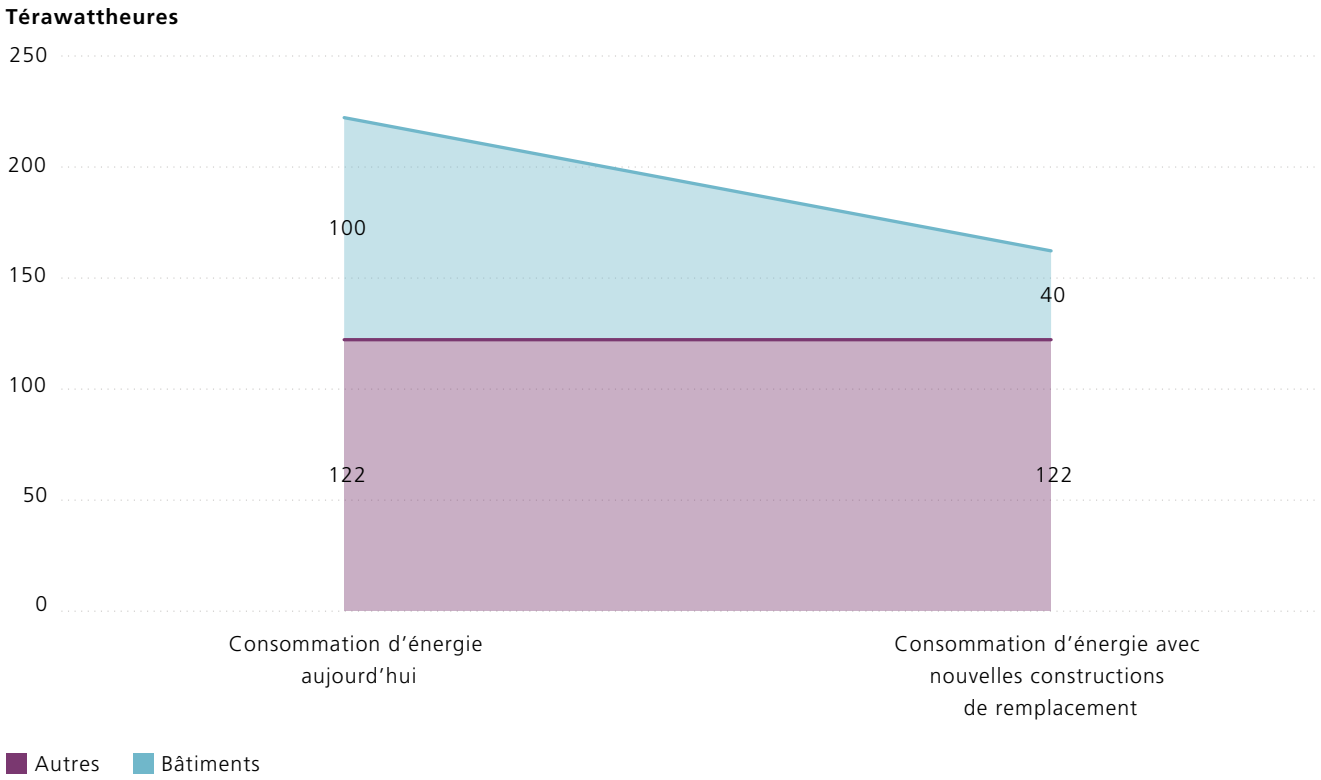


Source: Office fédéral de la statistique, Wüest Partner

Objectif 1: ménager le sol

Les nouvelles constructions de remplacement ménagent la ressource sol, précieuse et limitée en Suisse. Les résultats d'une étude de Wüest Partner montrent une volonté de ménager le sol lors de la construction. Même en périphérie, la plupart des logements (56%) ne sont pas réalisés «en pleine campagne», mais dans le cadre de nouvelles constructions de remplacement, de changement d'affectation ou de surélévation. Ce résultat est surprenant, car il y a davantage de surfaces non bâties disponibles en périphérie que dans les villes et, avec le développement du télétravail, la demande de logements en périphérie devrait être élevée. En moyenne, environ 60% des logements en Suisse sont réalisés sur des terrains déjà bâtis. On peut résumer la nouvelle construction de remplacement de la manière suivante: pour un ancien logement démoli, on construit deux nouveaux logements avec trois fois plus de surface habitable, en occupant zéro mètre carré de surface supplémentaire.

Consommation annuelle d'énergie de la Suisse en TWh



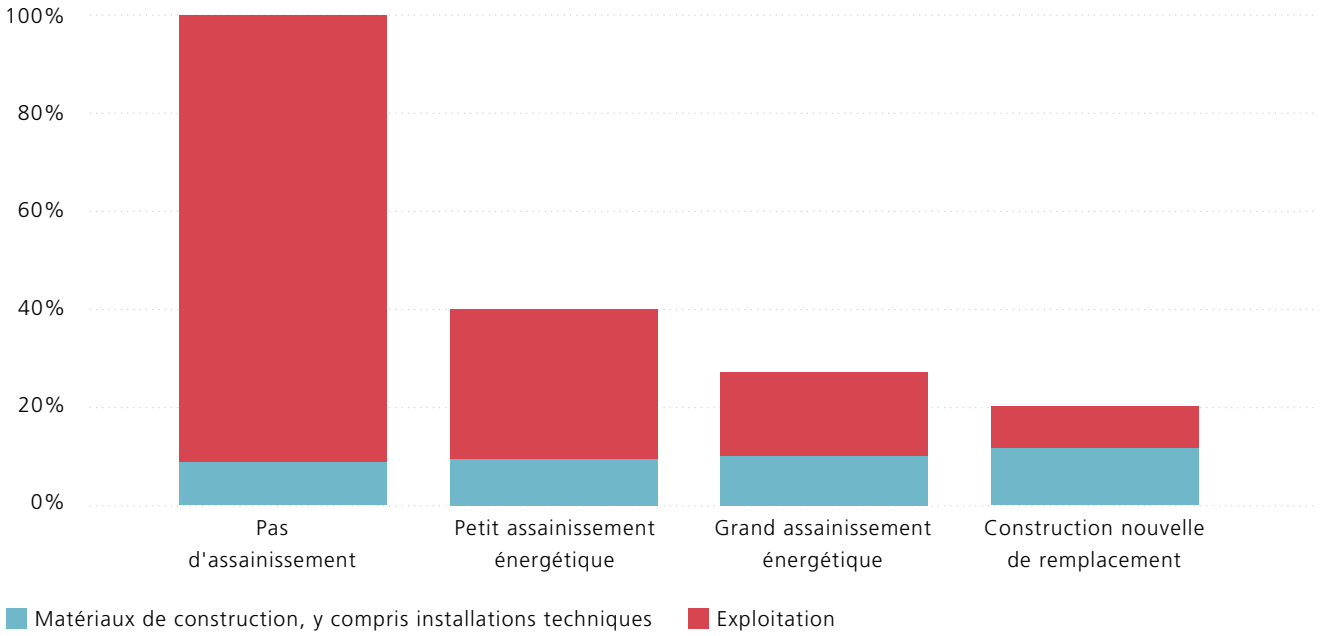
Source: OFEV, SSE

Objectif 2: économiser l'énergie

Un autre objectif des nouvelles constructions de remplacement est de réduire la consommation d'énergie. La consommation d'énergie du parc immobilier s'élève aujourd'hui à 100 TWh par an, soit, en gros, la moitié de la consommation totale d'énergie de toute la Suisse (222 TWh/a). Les nouvelles constructions de remplacement permettraient de faire passer la consommation d'énergie du parc immobilier de 100 à 40 TWh/a, soit une réduction de 60%. Bien entendu, il n'est pas possible de reconstruire tous les bâtiments dans un laps de temps limité. Bien qu'ils ne soient pas aussi efficaces que les nouvelles constructions, les assainissements contribuent aussi sensiblement à réduire la consommation d'énergie. Certes l'économie réalisée n'est pas ici de 60 TWh/an, mais elle atteint tout de même 43 TWh/a. D'après le département de recherche énergétique de la ville de Zurich, le remplacement des fenêtres semble être très efficace, car dans environ 85% des cas où les anciennes fenêtres ont été remplacées par de nouvelles, la consommation d'énergie diminue. Afin de tirer le meilleur parti de ce potentiel, l'Office fédéral de l'énergie recommande, dans un rapport sur les obstacles à l'assainissement énergétique des bâtiments, de promouvoir l'information et le conseil auprès des propriétaires. Selon le rapport, la plupart des propriétaires devraient disposer de moyens financiers suffisants pour effectuer des assainissements énergétiques. Afin de motiver les investissements dans ce sens, il faudrait mieux communiquer à la fois sur les exigences de qualité et les allègements fiscaux accordés pour les mesures énergétiques.

Émissions de gaz à effet de serre d'un immeubles d'habitation de deux étages construit en 1970

1 kg d'équivalents CO2 par mètre carré de surface de référence énergétique



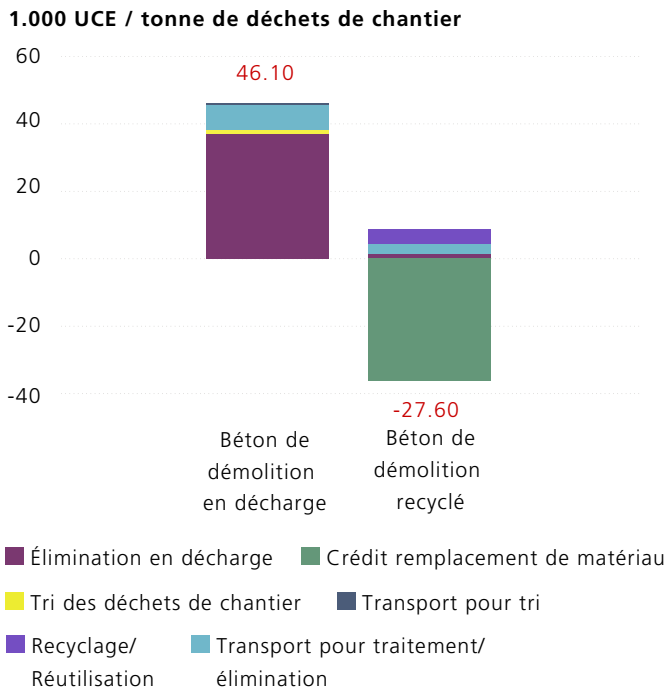
Source: Durable, Wüest Partner, SSE

Objectif 3: réduire les émissions de CO2

Plus la transformation d'un logement est importante, plus les futures émissions de gaz à effet de serre seront faibles. Si un immeuble d'habitation de deux étages datant des années 1970 n'est pas rénové, environ 10% des émissions proviennent des matériaux de construction, y compris les installations techniques, et un peu plus de 90% de l'exploitation courante pendant les 100 ans de vie du bâtiment. La part élevée de l'exploitation est due à la mauvaise isolation thermique et à la combustion d'énergies fossiles.

Un petit assainissement énergétique permettrait déjà de réduire de deux tiers les émissions dues à l'exploitation. Les assainissements semblent donc efficaces. Grâce à une nouvelle construction de remplacement, les émissions de l'exploitation diminuent même jusqu'à 1/10 de la valeur initiale. Dans le cas d'une nouvelle construction de remplacement, les émissions dues aux matériaux de construction et aux installations techniques n'augmentent que légèrement, passant de 10% à 12%.

Impact environnemental de la mise en décharge du béton de démolition par rapport au recyclage

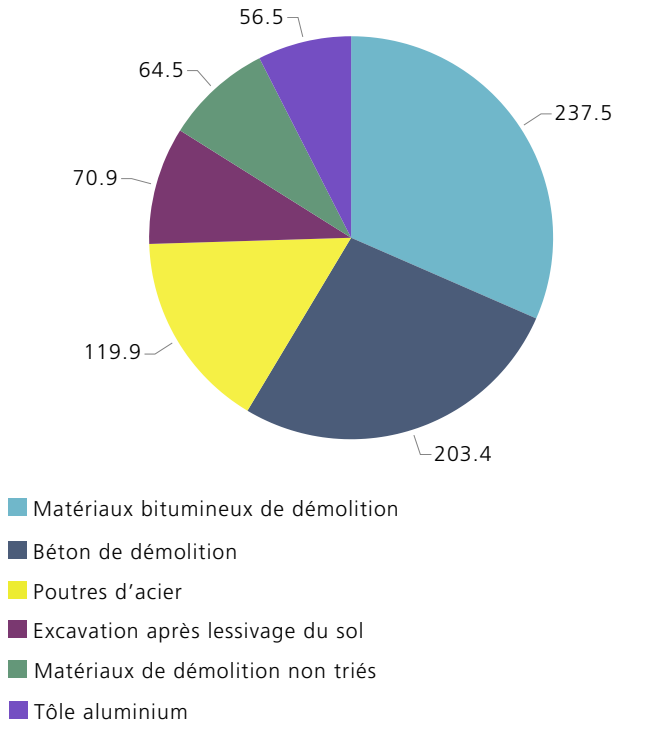


Source: OFEV, Carbotech

La force du recyclage

La production de béton émet beaucoup de CO2. Le recours à des matériaux de construction recyclés est donc particulièrement important ici, notamment dans le contexte des nouvelles constructions de remplacement, car elles demandent plus de matériaux que les assainissements. Le transport à la décharge et l'élimination dans celle-ci assombrissent le bilan environnemental du béton. Cependant, la revalorisation du béton rend inutile la production de nouveaux matériaux en utilisant du ciment, du sable et du gravier, ce qui équivaut à un crédit dans le bilan environnemental. Ce crédit est bien plus important que l'impact environnemental résultant du transport vers le traitement et le lieu d'utilisation, ainsi du recyclage lui-même. Alors que le béton primaire non réutilisé représente 46 000 unités de charge écologique par tonne, le recyclage favorise l'environnement avec -27,6 TUCE/t net.

Potentiel de réduction de l'impact environnemental par le recyclage en milliards d'UCE



Source: OFEV, Carbotech

Nager avec les flux de matières

Pour mieux évaluer les avantages de l'économie circulaire, il convient d'examiner les grands flux de matières. Bien que le béton et l'asphalte montrent plutôt une faible utilité par tonne dans la valorisation des déchets, leur potentiel de réduction des dommages environnementaux est considérable en raison de leur simple quantité. Recycler les déchets bitumineux de démolition et le béton au lieu de les mettre en décharge permet d'économiser environ 440 milliards d'unités de charge écologique. Cela correspond à l'impact environnemental de 1,2 milliard de kilomètres parcourus en voiture. La réutilisation directe de l'acier et de l'aluminium offre également un grand potentiel de réduction.

LOGEMENT



Logement

50 **EFFETS SECONDAIRES NÉFASTES DU PLAFONNEMENT DES LOYERS**

Un plafonnement des loyers vise à atténuer la hausse des prix de location. Cependant, un plafonnement des loyers n'a pas toujours l'effet escompté. De plus, il a souvent des effets secondaires indésirables.

54 **CONSTRUIRE DANS LES RÉGIONS TOURISTIQUES**

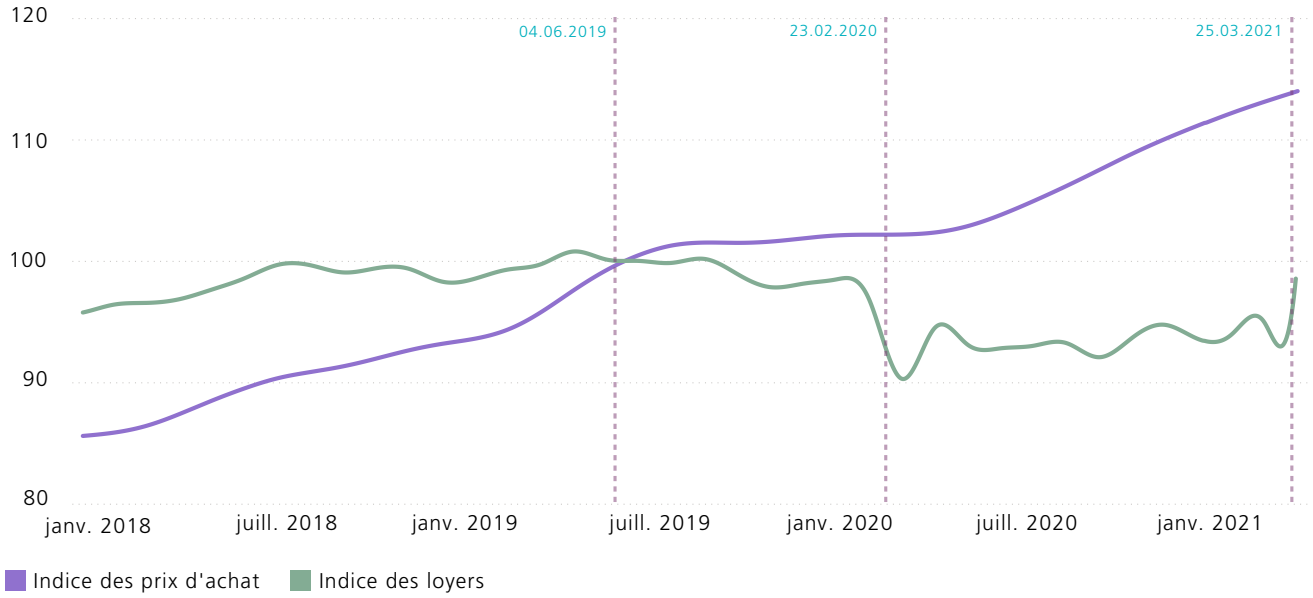
À l'avenir, on doit s'attendre à une demande croissante d'appartements de vacances. Les investisseurs devraient donc réfléchir à la construction d'appartements de vacances.

EFFETS SECONDAIRES NÉFASTES DU PLAFONNEMENT DES LOYERS

Un plafonnement des loyers vise à atténuer la hausse des prix de location. Cependant, un plafonnement des loyers n'a pas toujours l'effet escompté. De plus, il a souvent des effets secondaires indésirables.

Indices des loyers et des prix de vente des appartements à Berlin

4.6.2019 (annonce du plafonnement des loyers) = 100 points



4 juin 2019: Annonce du plafonnement des loyers; 23 février 2020: Entrée en vigueur du plafonnement des loyers; 25 mars 2021: déclaré contraire à la Constitution par la par le Tribunal constitutionnel fédéral d'Allemagne.

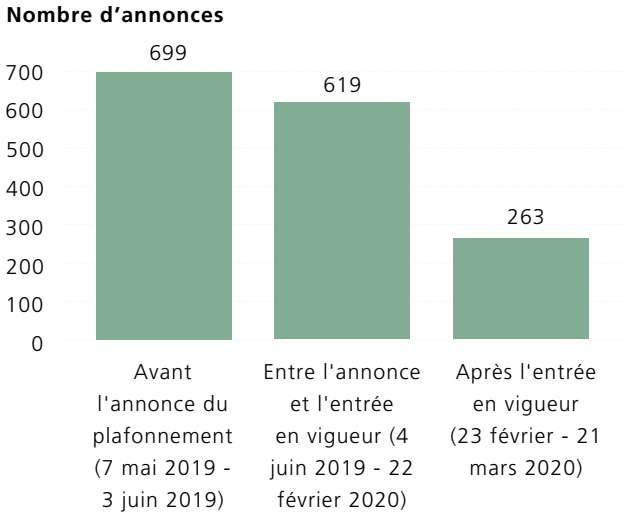
Source: Institut allemand d'études économiques

Acheter ou louer?

Il suffit de regarder vers la capitale allemande pour avoir la réponse. Le plafonnement des loyers a été annoncé le 4 juin 2019 avec l'entrée en vigueur prévue au 23 février 2020. La loi définissant le plafond des loyers, les loyers supérieurs à cette valeur maximale ont dû être réduits. En outre, un gel des loyers pendant 5 ans a été introduit. À la suite de l'annonce, les loyers pour les logements vacants ont diminué. Les estimations tablent sur une réduction de 7 à 11 %. La ville de Berlin a introduit d'office la loi alors que cette compétence incombe à l'État fédéral. Par conséquent, la loi a été déclarée nulle en mars 2021. Suite à cette décision, les loyers ont de nouveau été orientés à la hausse.

Le plafonnement des loyers aura donc permis de réduire temporairement les loyers, mais les effets à long terme restent incertains, surtout en l'absence d'un jugement correspondant. Le rendement sur les appartements locatifs a diminué. Toutefois, au cours de la même période, les prix des logements en propriété ont augmenté de 10% par année. Cela signifie que l'assainissement et la reconversion en logements en propriété est attrayant, notamment parce que la valeur d'un logement sans locataire diminue mois rapidement.

Nombre d'annonces avant et depuis l'annonce du plafonnement des loyers

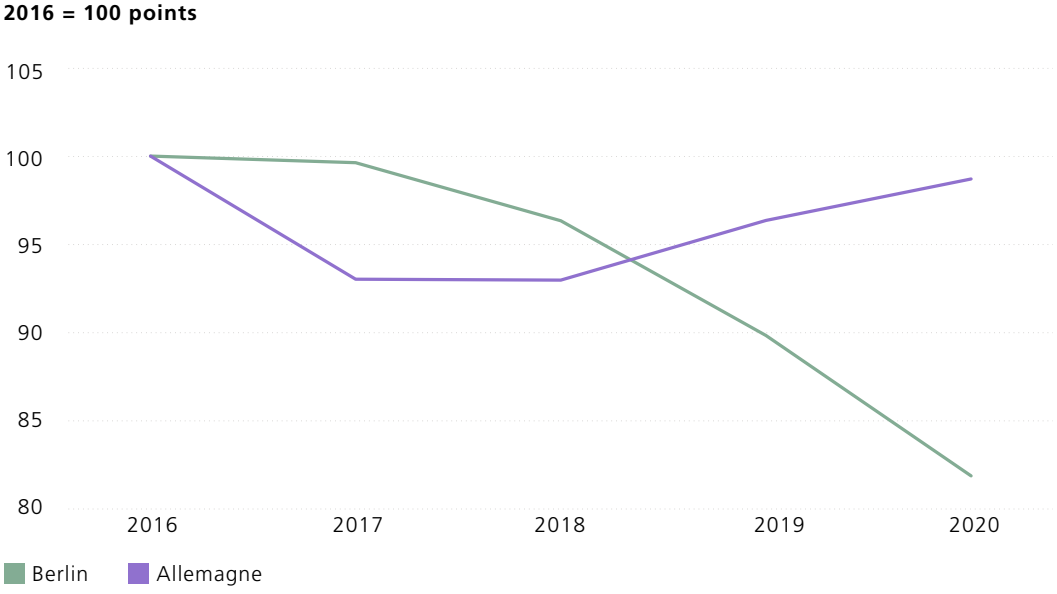


Source: Institut allemand d'études économiques

Trouver un logement à Berlin est devenu plus difficile

L'objectif du plafonnement des loyers est de créer des logements abordables. En effet, le plafonnement a permis de réduire temporairement les loyers. Toutefois, la situation à Berlin montre que le nombre de logements locatifs a chuté de 60% par rapport à la période avant l'annonce du plafonnement des loyers. Trouver un logement devient donc beaucoup plus difficile. Les personnes déménageant à Berlin passent plus de temps à trouver un appartement, tandis que les Berlinois qui souhaitent déménager dans un autre quartier en raison d'un changent de travail doivent accepter des trajets plus longs.

Nombre de permis de construire pour de nouveaux appartements

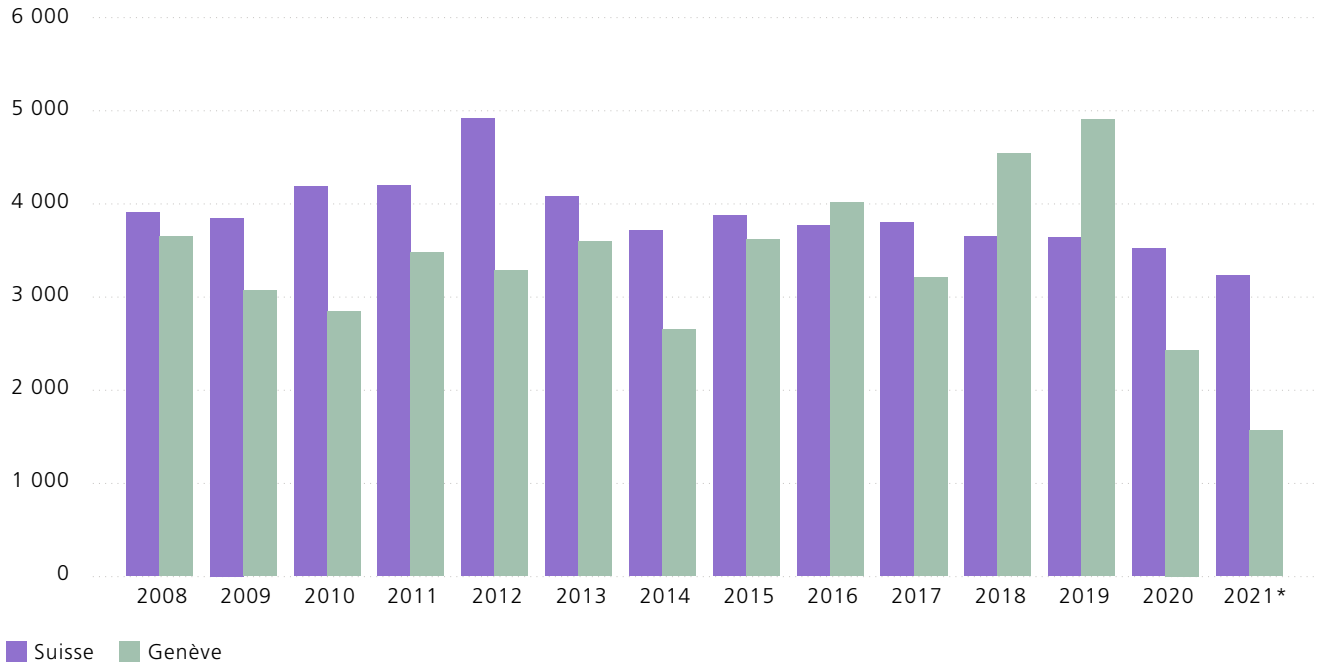


Source: Office allemand de la statistique

Le plafonnement des loyers met la pression sur la construction

Pour les propriétaires, le loyer représente la principale source de revenu. Si le loyer (donc le rendement escompté) est limité par l'État, les investisseurs vont se montrer plus hésitants à vouloir construire des immeubles. Depuis 2018, l'année précédant l'annonce du plafonnement des loyers, le nombre de demandes de permis de construire à Berlin a reculé de 15% pour atteindre 20 200 appartements, tandis qu'au niveau national, il a augmenté de 6%. Depuis l'annonce du plafonnement des loyers, le nombre de demandes de permis de construire à Berlin est orienté à la baisse, ce qui a des répercussions sur l'offre de logements locatifs à long terme.

Volume des demandes de permis de construire en francs par habitant



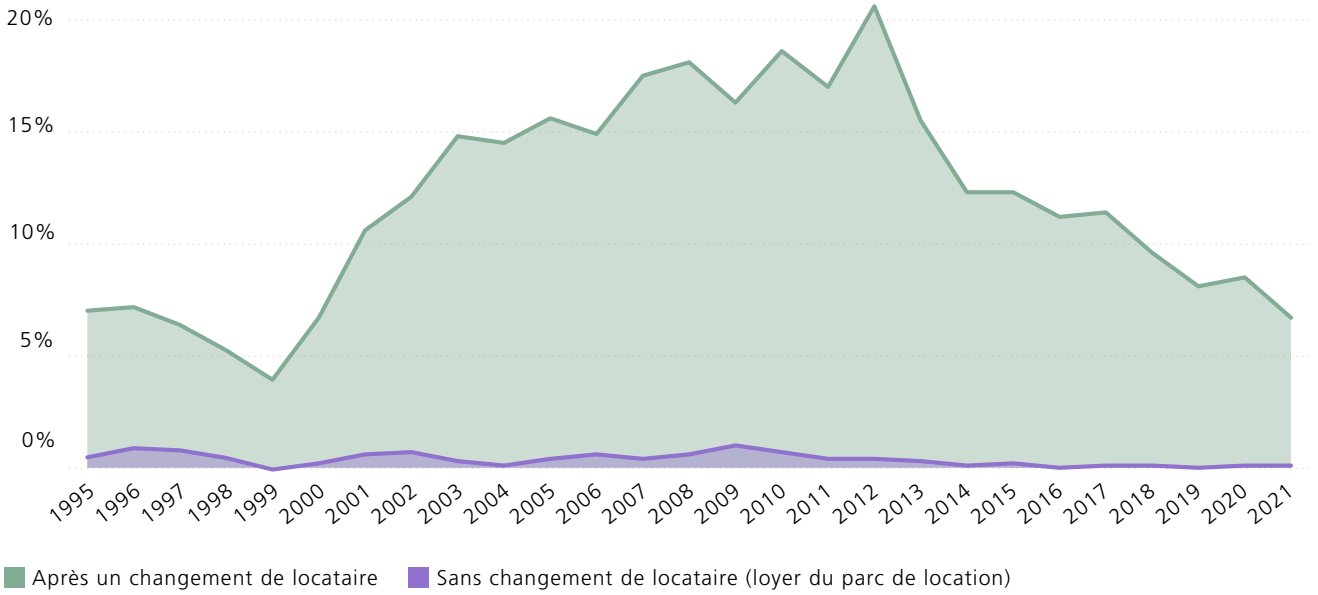
2021* = données de janvier à octobre. Source: Documedia, Office fédéral de la statistique

Moins de nouvelles constructions à Genève

Les villes allemandes ne sont pas les seules à avoir fait des mauvaises expériences avec le plafonnement des loyers. À Genève, le plafonnement des loyers a été introduit en 1996 déjà. Depuis, le développement de la région est à la traîne. Dans les 15 dernières années, les investissements de construction à Genève ont été nettement inférieurs par rapport au reste du pays. Les investissements à Genève sont en-dessous de la moyenne, alors que le taux d'inoccupation reste bas à l'échelle nationale. L'offre faible en appartements locatifs prend des allures étranges: Les locataires tentent de recourir aux logements en propriété, avec des acomptes inofficiels de plusieurs dizaines de milliers de francs. Un procédure judiciaire en 2021 a révélé que des centaines de personnes sont tombées victimes de fraudeurs après avoir versé une provision pour un logement en propriété. Pendant de longs années, les investissements de construction sont restés très bas, sauf en 2018 et 2019, lorsque les projets de Quai Vernets et à Carouge ont vu le jour, avec presque 2'000 nouveaux appartements construits. Ces deux projets devraient donner un nouveau souffle au marché du logement genevois. Mais l'effet n'a pas été durable: en 2021 déjà, la situation est revenue à son niveau d'avant les deux projets.



Variations annuelles des loyers à Genève en pour cent



Source: Office de la statistique Genève

Augmentation de loyer

Avec le plafonnement des loyers à Genève , la loi prévoit un montant maximal de la plupart des loyers ainsi qu'un gel des loyers pour 3, 5 ou 10 ans, selon qu'il s'agit d'une rénovation, d'un développement ou d'une nouvelle construction de remplacement.
Les loyers du parc de logement, qui sont très bien protégés, sont restés pratiquement inchangés au cours des 25 dernières années. Or, dès qu'il y a un changement de locataire, le loyer monte en flèche.

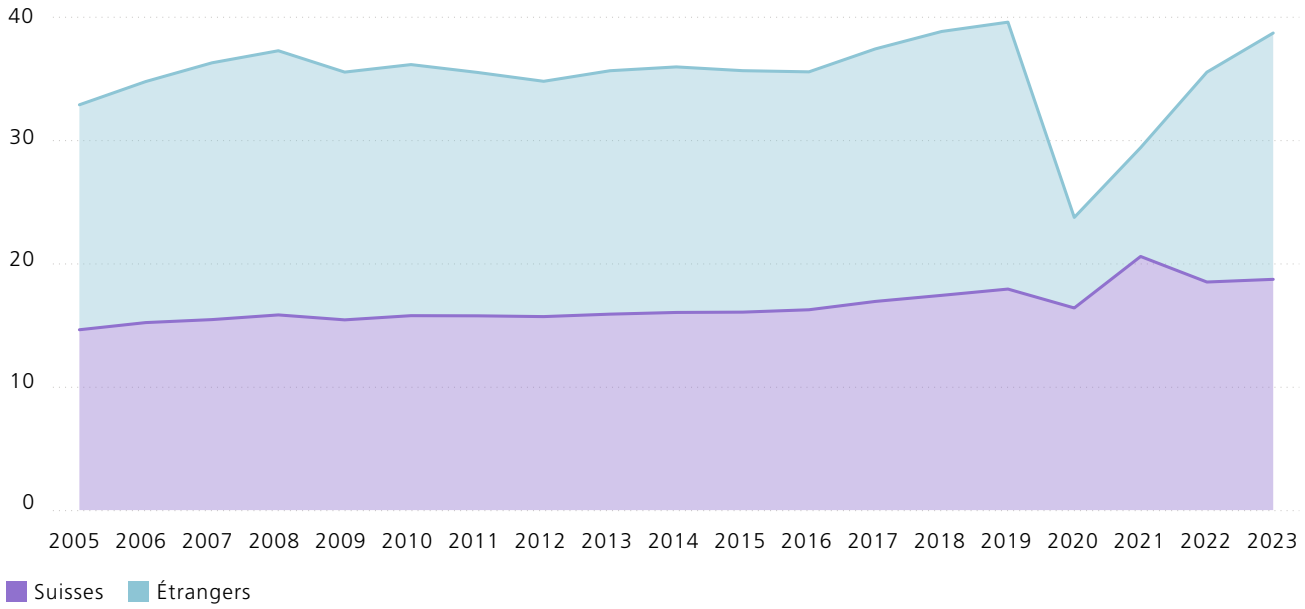
Après un changement de locataire, les loyers ont augmenté de 11,9% (moyenne des 25 dernières années), dans l'année record 2012 même de 20%. C'est pourquoi les locataires préfèrent ne pas changer d'appartement, même s'il est devenu trop grand ou s'il est en mauvais état en raison d'investissements manquants. En revanche, les nouveaux venus n'ont pas d'autre choix que de vivre dans des petits appartements à des loyers élevés.

CONSTRUIRE DANS LES RÉGIONS TOURISTIQUES

À l'avenir, on doit s'attendre à une demande croissante d'appartements de vacances. Les investisseurs devraient donc réfléchir à la construction d'appartements de vacances.

Nombre de nuitées dans les hôtels en Suisse en millions

Prévisions à partir de 2021

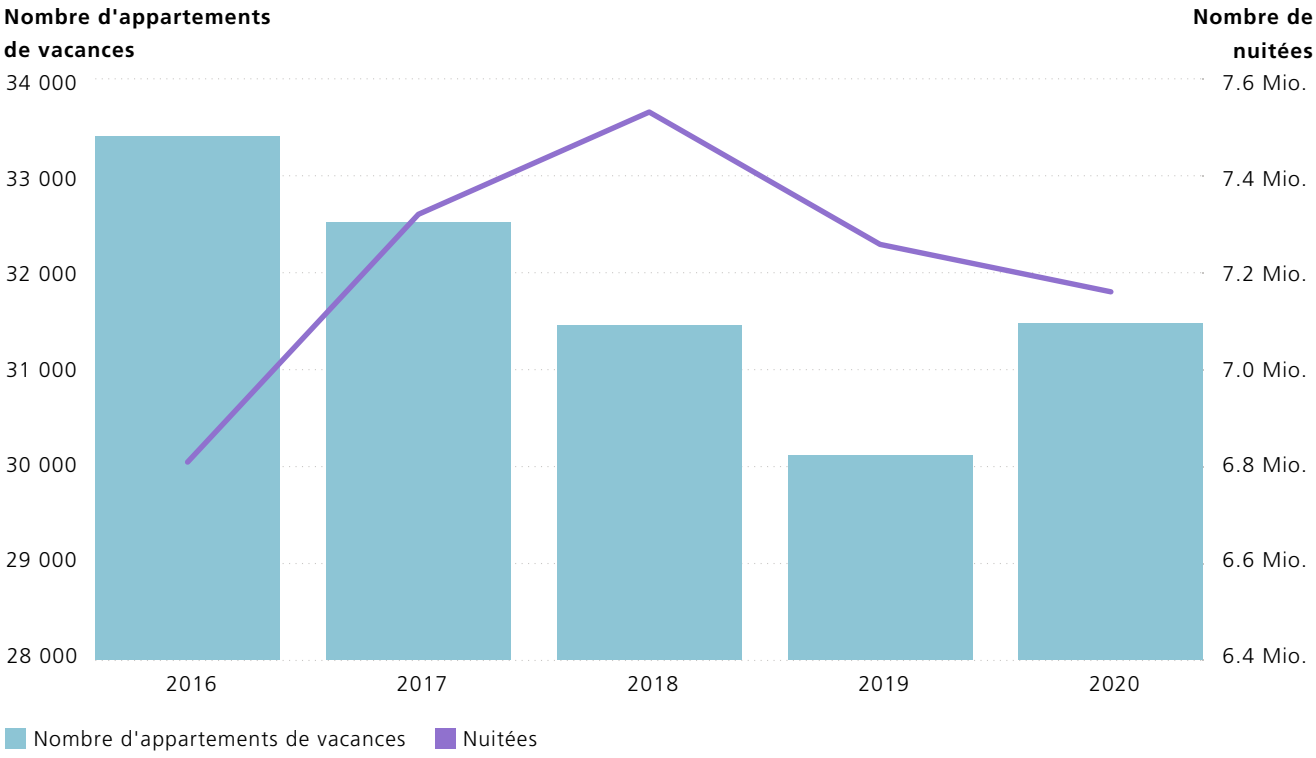


Source: KOF

Le tourisme domestique est en pleine croissance

En 2019, avant la crise sanitaire, le tourisme en Suisse a réalisé un très bon chiffre d'affaires. Les hôteliers ont enregistré environ 40 millions de nuitées. La majorité des nuitées est attribuée aux touristes étrangers. Or, au cours des 15 dernières années, le nombre de nuitées des touristes domestiques a augmenté plus rapidement que celui des touristes étrangers. Pendant la crise sanitaire, le tourisme étranger a fléchi, tandis que le tourisme domestique s'est montré plutôt solide. Selon la KOF, le tourisme domestique devrait maintenir sa croissance (18,7 mio. de nuitées en 2023), tandis que le retour des touristes étrangers se fait attendre. Les chiffres se limitent aux clients des hôtels. Il n'existe pas de prévisions concernant le nombre de nuitées en appartement de vacances, mais les données des dernières années laissent présager une évolution presque identique du nombre de nuitées en hôtel et en appartement de vacances. Les prévisions de l'hôtellerie ont donc une certaine importance pour les appartements de vacances également. Selon l'Office fédéral de la statistique, on entend par appartement de vacances les logements proposés pour un usage touristique par l'entremise d'une organisation de promotion ou de location (par ex. plateformes de réservations).

Nombre d'appartements de vacances et nombre de nuitées en appartement de vacances



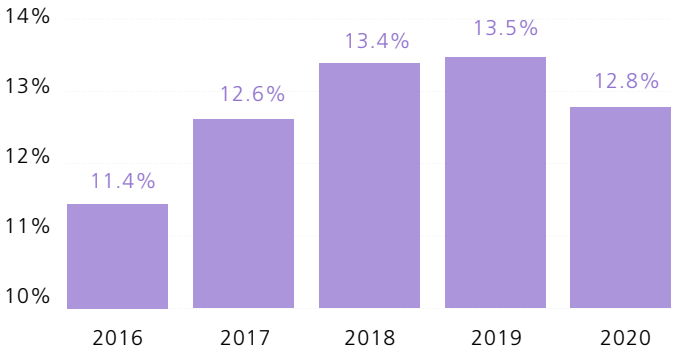
Source: OFS

La demande est la fondation des appartements de vacances

Le nombre d'appartements de vacances en Suisse est passé d'environ 33'400 en 2016 à près de 30'100 en 2019, avant d'être légèrement orienté à la hausse en 2020. L'offre d'appartements de vacances a donc diminué ces dernières années. Dans la même période, la demande a augmenté, malgré le léger recul des deux dernières années. Cependant, le nombre de nuitées reste élevé. Les prévisions de la KOF (voir illustration 1) tablent sur une augmentation du nombre de nuitées jusqu'en 2023 et un redressement après la crise sanitaire. La hausse de la demande, liée à une offre limitée, promet une augmentation des prix. Si l'augmentation du nombre de nuitées permet de générer des revenus plus élevés, il pourrait s'avérer intéressant pour les investisseurs de construire des appartements de vacances.



Taux d'utilisation des lits en appartement de vacances

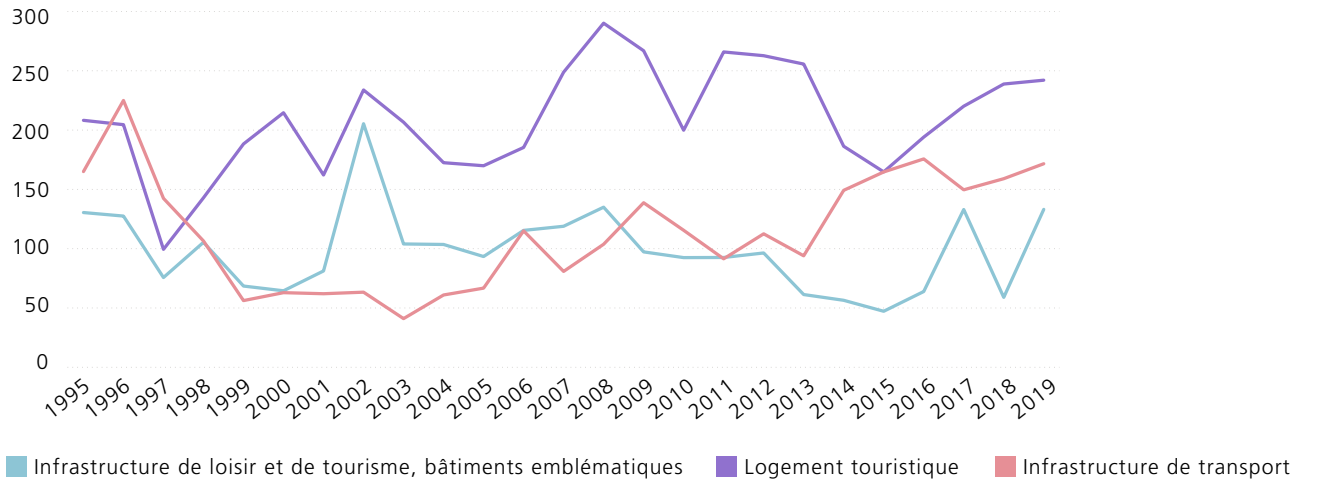


Source: OFS

Taux d'occupation élevé des lits

À l'instar du nombre d'appartements de vacances, le nombre de lits disponibles a également reculé. En supposant que chaque lit est disponible 365 jours par an, la capacité est le quotient des nuitées et du nombre de lits disponibles. Le taux d'occupation a augmenté ces dernières années et a pu maintenir son niveau pendant la crise sanitaire. Un taux d'occupation plus élevé signifie une utilisation plus efficace des capacités disponibles, et, partant, un meilleur rendement pour les investisseurs.
Il est fort probable que le niveau du taux d'occupation est sous-estimé, car, contrairement à l'hypothèse de la disponibilité permanente des lits, la plupart des propriétaires d'appartements de vacances les utilisent eux-mêmes pendant quelques semaines par an.

Investissements de construction dans les régions touristiques, en millions de francs

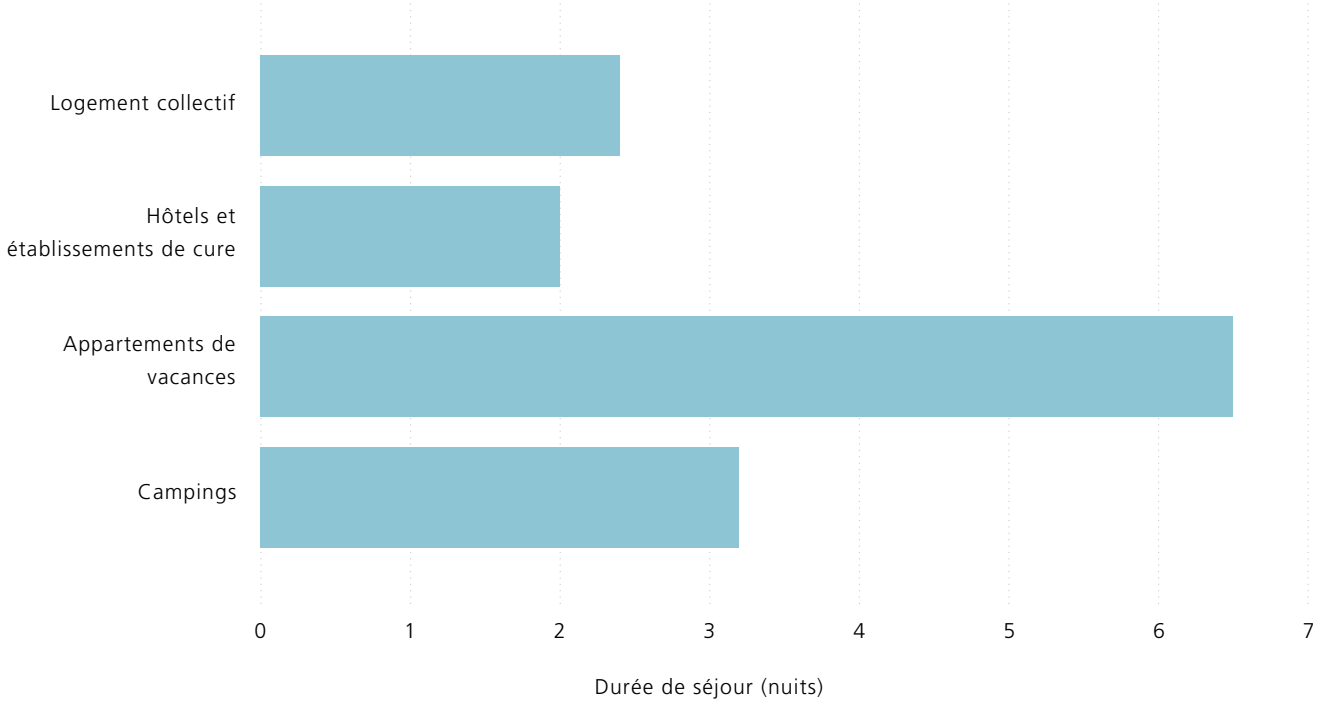


Source: OFS

Investir dans le tourisme

Au cours des cinq à sept dernières années, les investissements de construction ont augmenté dans les régions touristiques. Les dépenses ont également été plus importantes, notamment pour l'hébergement et l'infrastructure de transport et de loisir. Les régions touristiques sont mieux connectées aux réseaux ferroviaire et routier et les voies de communication y sont dans un meilleur état. L'offre de loisirs a également été développée. Cela améliore l'attractivité de ces régions, qui peuvent s'attendre à un nombre croissant de touristes. En conséquence, la demande d'appartements de vacances devrait également augmenter.

Nombre moyen de nuitées par client, 2016-2019



Source: OFS, SSE

Plus de revenu par touriste

Près de 60% des locataires d'appartements de vacances sont des touristes domestiques. À titre de comparaison, vu sur l'ensemble des types d'hébergement en Suisse, les clients suisses ne représentent que 52% (par rapport au nombre de nuitées). De plus, les clients passent en moyenne 6,5 nuits dans les appartements de vacances (ce qui est vrai tant pour les touristes domestiques qu'étrangers), par rapport à seulement 2 nuits dans les hôtels. Il est donc probable que les locataires d'appartements de vacances y passent des séjours plus longs, ce qui assure des recettes plus stables et plus élevées pour le propriétaire. En outre, moins de changements de clients signifie moins de frais d'entretien grâce à la réduction des charges administratives et de nettoyage notamment. Dans ce contexte et grâce à la demande croissante prévue, les appartements de vacances pourraient s'avérer viables pour les investisseurs.

MENTIONS LÉGALES

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

Société Suisse des Entrepreneurs SSE
Politique et Communication
Weinbergstrasse 49
Case Postale
8042 Zurich
https://baumeister.swiss/fr

Éditeur
Société Suisse des Entrepreneurs SSE
Politique et Communication

Auteur
Luiza Maria Maniera
lmaniera@baumeister.ch

Mise en page et conception
zahlenfreude, Kilchberg
www.zahlenfreude.ch
info@zahlenfreude.ch

© 2022, Société Suisse des Entrepreneurs SSE

Tous droits réservés.
L'ouvrage, y compris tous ses éléments constitutifs, est protégé par le droit d'auteur. Toute utilisation extérieure est interdite et passible de sanctions sans l'accord de l'éditeur. Cela est plus particulièrement valable pour les reproductions, les traductions, le microfilmage et le stockage et le traitement dans des systèmes électroniques.

Avec le contenu de cette brochure, ni la SSE ni l'auteur donnent des renseignements contraignants. Les informations et les recommandations qui y figurent servent exclusivement à titre d'information. Aucune garantie ne peut être donnée concernant l'exactitude, la précision, l'actualité, la fiabilité et l'exhaustivité du contenu de la présente information. L'éditeur, en concertation avec l'auteur, se réserve expressément le droit – à tout moment – de modifier, de supprimer ou de ne plus publier temporairement sans préavis, intégralement ou partiellement, des contenus.
Les recours en responsabilité contre les éditeurs et l'auteur en raison de dommages matériels ou immatériels, qui ont été occasionnés suite à l'utilisation ou à la nonutilisation des informations et des recommandations, sont exclus.