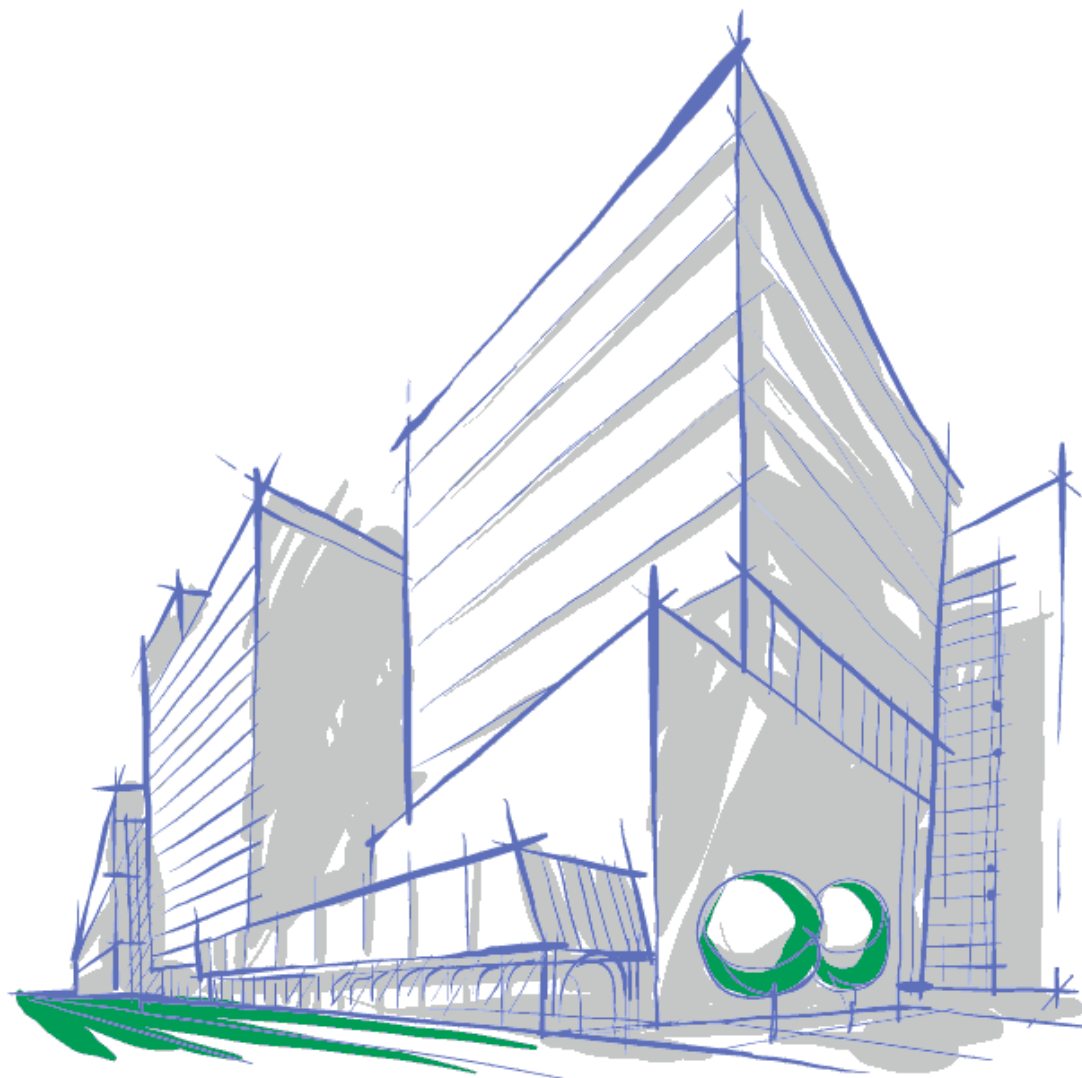


Rapport succinct édition 2020

L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL


H E V Schweiz

Impressum

Auteurs:

Dr. Joachim Baldegger, pom+Consulting AG
Dr. Carsten Nathani, Rütter Soceco AG

Fabio Anderloni, pom+Consulting AG
Dr. Friedel Bachmann, pom+Consulting AG
Joel Kolb, pom+Consulting AG
Rahel Mülle, pom+Consulting AG
Julia Brandes, PhD, Rütter Soceco AG
Pino Hellmüller, Rütter Soceco AG

Mandants:

Markus Meier, Association des propriétaires fonciers (HEV Schweiz)
Dr. Ernst Hauri, Office fédéral du logement (OFL)

Groupe d'accompagnement:

Markus Meier, Association des propriétaires fonciers (HEV Schweiz)
Kathrin Eliasson, Association des propriétaires fonciers (HEV Schweiz)
ChristophENZler, Office fédéral du logement (OFL)
Prof. Dr. Roland Fuess, Haute école de St-Gall, Institut suisse de banque et de finance
Dr. Peter Staub, pom+Consulting AG
Dr. Heinz Rütter, Rütter Soceco AG

Mars 2020

Sommaire

Impressum	2
Management Summary	4
Préambule	6
01. Structure de l'économie immobilière	6
Parc immobilier	6
Acteurs	7
Processus et éléments financiers	8
Disparités locales, évolution dans le temps et phases du cycle de vie	9
02. Le parc immobilier suisse en chiffres	10
Zones à bâtir	10
Surfaces de plancher et surfaces de référence énergétique	11
Profil du parc immobilier	11
Valeurs d'assurance et valeurs de marché	12
Régimes de propriété	13
Investissements de construction et frais d'entretien	13
Programme Bâtiments	14
Marché hypothécaire	14
Frais de gestion	15
Emplois dans la gestion immobilière	15
Volume du marché de la gestion	15
Prestations propres privées	16
03. Importance de l'immobilier pour l'économie nationale	17
Importance de l'économie immobilière en 2017	17
Importance pour l'économie nationale: conclusion	19
Dimension du poids économique	19
Productivité du travail	20
Impacts fiscaux	20
Évolution de l'économie immobilière entre 2011 et 2017	21
Marchés immobiliers cantonaux	23
Sources et références	25

Management Summary

L'immobilier occupe une part capitale dans l'économie nationale suisse. Réalisée initialement en 2014, l'étude pom+Consulting AG et Rütter Soceco AG s'était pour la première fois employée à quantifier cette importance du secteur immobilier en Suisse. Le présent rapport y fait suite et actualise les principaux chiffres clés relatifs à la branche immobilière et à son poids dans l'économie publique pour l'année de référence 2017. De plus, les données qui s'y prêtent sont présentées sous forme d'histogrammes chronologiques allant de 2011 à 2017, articulés selon les cantons. Les résultats détaillés sont également disponibles sous une forme conviviale et interactive dans un atlas numérique de l'économie immobilière.

L'étude englobe le parc immobilier et les acteurs qui développent, financent, produisent, commercialisent, exploitent et revalorisent ce parc. Celui-ci comprend aussi bien les ouvrages bâtis que le foncier. Par ouvrages, on entend les bâtiments et les ouvrages de génie civil qui leur sont liés, telles les canalisations et autres conduites d'alimentation et d'évacuation, jusqu'en limite de parcelle. Le parc immobilier suisse englobe ainsi 2,75 millions d'ouvrages représentant une valeur (de remplacement) de 2,8 billions de CHF et totalisant plus de 1,05 milliard de m² de surface de plancher, dont deux tiers en surfaces d'habitation. Depuis l'étude de 2014, ce parc s'est accru de 90'000 unités, avant tout liées à l'augmentation des bâtiments d'habitation, tandis que sa valeur s'est élevée de 260 milliards de CHF.

Le marché immobilier est soumis à des fluctuations cycliques, qui se répercutent à la fois sur les investissements dans de nouvelles constructions et sur la rénovation du parc existant. En 2017, les dépenses de construction dans le bâtiment se sont élevées à 62 milliards de CHF, dont 51 milliards en investissements. Le marché de la gestion se monte à 44 milliards de CHF, dont quelque 30 % de prestations fournies par les entreprises en interne et 70 % sous-traitées à des professionnels externes. L'étude ne prend pas en compte les prestations propres assurées à titre privé.

L'immobilier participe aux performances économiques de la Suisse pour une part notable de 11 %. Si l'on y ajoute les recettes et les valeurs locatives relevant des ménages privés, cette part grimpe à 17 % du PIB, ce qui représente une valeur ajoutée brute de 114 milliards de CHF. Le secteur immobilier génère aussi 566'000 emplois équivalant à des postes à plein temps (EPT), soit 14 % de l'emploi total en Suisse. De plus, 62'500 employés à plein temps s'occupent des immeubles non résidentiels dans d'autres secteurs. Ce sont donc près de 630'000 personnes, ou presque un actif sur six, qui travaillent en lien avec l'immobilier. L'impact fiscal de l'économie immobilière est également considérable, puisque les caisses publiques perçoivent chaque année quelque 15,9 milliards de CHF d'impôts liés à ce marché. Des faits qui soulignent toute son importance pour l'économie nationale.

Entre 2011 et 2017, la création de valeur brute imputable à l'immobilier a crû de 12 %, soit davantage que l'économie globale (+8 %), tandis que le nombre d'actifs occupés par le secteur a augmenté de 5 %, ce qui correspond à la croissance générale de l'emploi.

Enfin, l'impact économique de l'immobilier diffère nettement d'un canton à l'autre. Sa part au PIB cantonal oscille entre 8 % à Bâle-Ville et 24 % à Uri, avec un poids tendancielle plus élevé dans les cantons ruraux que dans les cantons urbains.

Faits & chiffres

Grandeur mesurée	Indice
L'immobilier en chiffres	
Zones à bâtir en Suisse (2017)	232'000 ha
Parc immobilier en Suisse (2017)	2.75 millions de bâtiments
Surface de plancher du parc immobilier en Suisse (2019)	1'050 millions de m ²
Valeur de remplacement du parc immobilier en Suisse (2017)	2'800 milliards de CHF
Dépenses de construction du bâtiment par an (2017)	62 milliards de CHF
Investissements du bâtiment par an (2017)	51 milliards de CHF
Volume du marché de la gestion immobilière par an (2016)	44 milliards de CHF
Importance pour l'économie nationale	
<i>Valeur de production brute de l'immobilier (2017)</i>	
Total	206 milliards de CHF
Hors recettes locatives et loyer internes des ménages privés	152 milliards de CHF
<i>Valeur ajoutée brute de l'immobilier</i>	
Total	114 milliards de CHF
Part au PIB Suisse	17 %
Hors recettes locatives et loyer internes des ménages privés	71 milliards de CHF
Part au PIB Suisse	11 %
<i>Emploi dans l'immobilier</i>	
Total branches économiques de l'immobilier	566'100 emplois à plein temps
Part à l'emploi total Suisse	14 %
plus personnel interne pour immeubles d'entreprise (prestations propres dans d'autres secteurs économiques)	env. 62'500 emplois à plein temps
Emplois dans l'immobilier	env. 628'600 emplois à plein temps
Part à l'emploi total Suisse	16 %
<i>Impact fiscal de l'immobilier</i>	
Impact fiscal de l'immobilier	15.9 milliards de CHF
Part aux recettes fiscales totales Suisse	11 %

Préambule

Les immeubles comptent parmi les biens essentiels de notre société: indispensables aux particuliers pour se loger et aux entreprises pour les espaces et surfaces que leurs activités nécessitent, ils ont encore une valeur culturelle pour le public en général. La mise à disposition, la gestion et la revalorisation de ces biens constituent donc un secteur économique de première importance, caractérisé par un horizon à long terme, des fluctuations cycliques et une composition hétérogène.

L'économie immobilière se voit souvent réduite à celle de la construction, ou à la mise sur le marché et au commerce de biens. C'est oublier que le cycle de vie d'un immeuble implique une multitude d'entreprises et de professions très diverses qui, outre sa production, en assurent surtout l'exploitation et l'entretien, voire toute la gestion jusqu'à une éventuelle déconstruction.

En 2014, une première approche globale du poids de l'immobilier dans l'économie nationale a été réalisée par pom+ Consulting AG und Rütter Soceco AG¹. La présente publication actualise cette étude et en développe la portée. A partir des modèles initialement établis, elle relève les changements intervenus entre 2011 et 2017 et élargit nombre de données à l'échelle cantonale.

Le travail se focalise sur le patrimoine bâti en Suisse dans tous ses tenants et aboutissants, y compris les impacts de ce secteur typiquement transversal sur l'emploi et la création de valeur. L'étude met en évidence des bases statistiques fondamentales sur la structure et l'évolution de l'économie immobilière en s'efforçant d'y inclure toutes les phases du cycle de vie d'un immeuble, telles les rénovations, les extensions, les démolitions-reconstructions, les réaffectations, sans oublier son exploitation et son entretien. Dans le cadre des rubriques ainsi définies, elle évalue systématiquement le poids économique de l'immobilier, soit sa contribution au PIB et au marché de l'emploi suisses.

Le financement de l'étude a été assuré par l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV) et l'Office fédéral du logement (OFL).

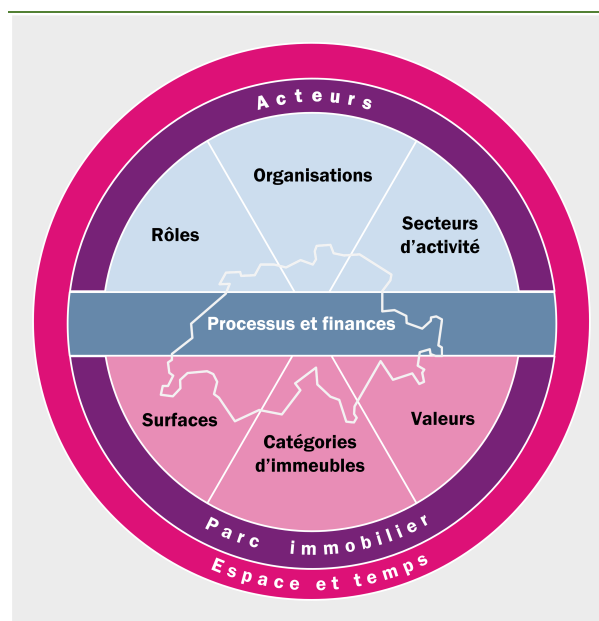
Les résultats détaillés sont également disponibles sous une forme conviviale et interactive dans un atlas numérique de l'économie immobilière.

01. Structure de l'économie immobilière

L'économie immobilière de la Suisse englobe le parc d'immeubles existant en Suisse, ainsi que les acteurs qui développent, financent, produisent, commercialisent, exploitent et revalorisent cette substance bâtie. Le terme immeuble recouvre un bâtiment et les ouvrages de génie civil qui lui sont liés jusqu'en limite de parcelle. Les autres constructions souterraines ou infrastructures ne concernent pas l'étude.

Le lien entre le parc immobilier et les acteurs concernés est établi par le biais de processus et de leurs effets financiers. Par exemple, le processus d'exploitation et de maintenance implique le rôle d'exploitant qui prend les mesures techniques nécessaires à l'exploitation et à la maintenance de biens.

Dès lors que la substance immobilière tout comme ses acteurs s'inscrivent dans un espace donné et peuvent changer dans la durée, l'espace et le temps sont considérés comme des éléments englobant les autres composantes en jeu. Dans ce cadre, le méta-modèle applicable à l'économie immobilière se présente comme illustré par la Figure 1.



Source: Illustration élaborée par pom+

Figure 1: Structuration de l'économie immobilière

Parc immobilier

Le terme de parc immobilier recouvre des types de bâtiments, des surfaces et des valeurs qu'il s'agit de distinguer. S'appuyant sur la norme SIA 102, l'étude examine 14 types de bâtiments – selon les catégories habitation, industrie et artisanat, commerce, bureaux et administration, sécurité sociale et santé publique, etc. – en prenant en compte les surfaces utiles et de

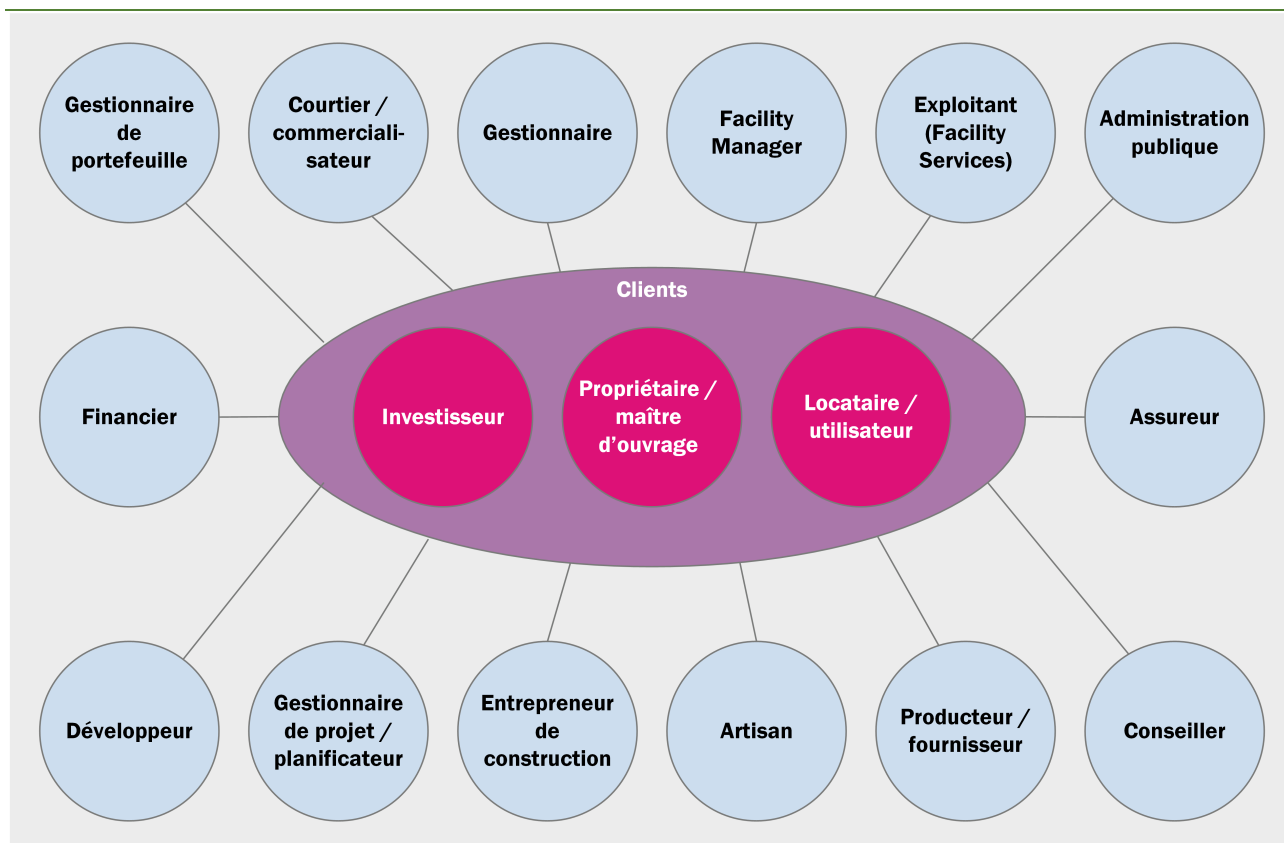
¹ Staub, P., Rütter, H. et al. (2014)

référence énergétique, ainsi que les valeurs d'assurance et de marché.

Acteurs

Les acteurs sont subdivisés en rôles, secteurs d'activité et organisations. Vu la forte hétérogénéité de l'économie immobilière, nombre d'acteurs ne sont

pas associés à un seul processus, mais assument des tâches tout au long du cycle de vie d'un immeuble. L'étude définit par conséquent 17 rôles distincts, tels qu'exploitant, entrepreneur en construction, facility manager, propriétaire, développeur, assureur, etc.



Source: Illustration élaborée par pom+

Figure 2: Répartition des rôles dans l'économie immobilière

Les branches de l'immobilier sont articulées selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) de l'OFS. On différencie entre les branches dans lesquelles les immeubles sont le cœur de métier et celles où ils constituent une utilité.

Dans les branches dont les immeubles sont le cœur de métier, figurent celles qui ont un statut prépondérant dans le cycle de vie immobilier. On y distingue – selon la systématique de la NOGA – trois groupes recouvrant sept domaines, qui peuvent à leur tour regrouper plusieurs secteurs économiques:

- Secteurs économiques de l'immobilier au sens strict, tels que le foncier et le logement, les ménages privés comme propriétaires de biens, ainsi que les services de gestion d'immeubles et la sécurité.

- Secteurs caractéristiquement liés à l'économie immobilière, tels que bureaux d'architectes et d'ingénieurs, entreprises du bâtiment, sociétés de la finance comme bailleurs de fonds, respectivement intermédiaires financiers, ou pouvoirs publics en charge des procédures d'aménagement et d'autorisation.
- Secteurs en relation avec l'économie immobilière, tels que fabricants et fournisseurs produisant des matériaux de construction et des installations techniques pour le bâtiment, qui sont plus ou moins directement impliqués dans la réalisation d'immeubles. S'y ajoutent encore des prestataires actifs dans la gestion des déchets, le transport, le commerce et le conseil juridique.

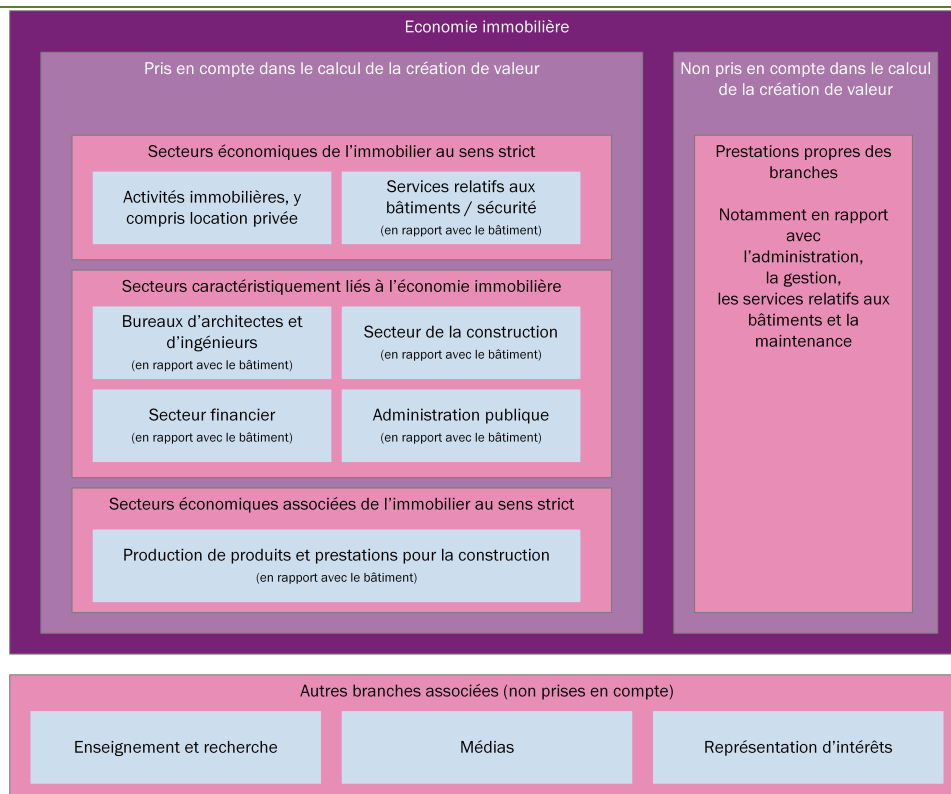
Tous les secteurs économiques inclus dans l'étude – hormis le foncier et le logement – sont également impliqués dans des activités qui n'appartiennent pas à

l'immobilier. Leurs prestations ne sont donc que partiellement imputées à l'économie immobilière. De plus, l'étude ne comptabilise que les prestations de l'économie nationale et évalue les retombées fiscales de l'économie immobilière.

Avec les collaborateurs s'occupant d'immeubles dans d'autres branches (p.ex. le service immobilier

d'une société industrielle), ces prestataires constituent la totalité des emplois générés par la branche immobilière.

Pour structurer le secteur de l'économie immobilière, l'étude opère en outre une distinction entre pouvoirs publics, économie privée et particuliers.



Source: Illustration élaborée par Rütter Soceco

Figure 3: Acteurs de l'économie immobilière (sur la base de la nomenclature générale des activités économiques NOGA)

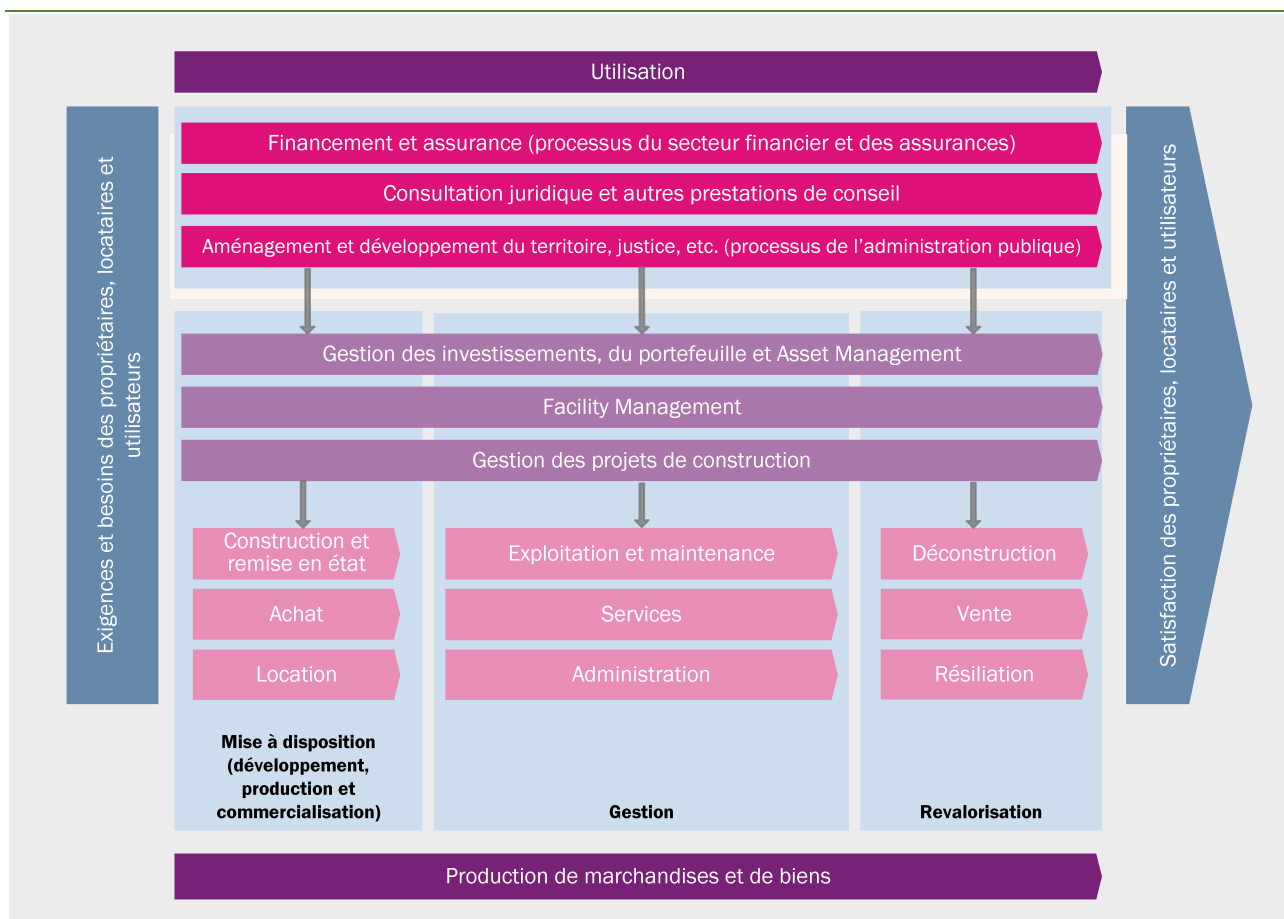
Processus et éléments financiers

La fourniture de prestations (processus) assurée par les acteurs pour le parc immobilier s'accompagne d'investissements, de recettes et de coûts. Leur amplitude, leur volume et l'influence qu'ils sont susceptibles de subir varient énormément selon les phases considérées. L'étude examine les processus et leurs effets sur les investissements et les coûts. La performance économique est présentée comme création de valeur et d'emplois, de manière compatible avec la systématique des comptes nationaux.

Les treize processus définis se réfèrent au cycle de vie d'un immeuble en couvrant les phases de développement, de financement, de commercialisation, de production, d'exploitation et de revalorisation.

Dans ce cadre, les processus de gestion doivent encore être différenciés. Les sociétés qui possèdent des immeubles avant tout pour placer leurs capitaux souhaitent en obtenir des rendements appropriés. Elles sont prioritairement intéressées par l'augmentation de la valeur marchande et des revenus, respectivement la réduction des coûts. Leurs processus de pilotage incluent la gestion des investissements, le portefeuille immobilier et la gestion d'actifs.

Dans la gestion des installations, ou Facility Management, la priorité est d'entretenir et d'optimiser la substance bâtie et ses équipements, afin d'accroître l'efficacité du cœur de métier. Dans ce contexte, les aspects économiques qui priment sont notamment la transparence des coûts et leur répartition conforme au principe du paiement par l'utilisateur.



Source: Illustration élaborée par pom+

Figure 4: Processus liés au cycle de vie des immeubles

Les bâtiments comptent parmi les biens dont la longévité est la plus élevée. Après une brève phase de construction, ils sont en général utilisés durant plusieurs décennies. Les coûts sur la totalité du cycle de vie sont déclenchés par un investissement qui génère des coûts de capital et de gestion pendant la phase d'utilisation. Les coûts de capital englobent tous ceux qui résultent de la somme investie, soit les coûts de financement par des tiers, les coûts d'opportunité pour le financement par fonds propres et les amortissements. Dans les coûts du bâtiment, on inclut les frais de gestion relatifs à l'exploitation courante, ainsi que les coûts de remise en état, qui peuvent à leur tour impliquer de nouveaux investissements. Un aspect de l'examen des coûts mérite une attention particulière: les coûts de la construction ne représentent souvent qu'une petite partie des dépenses liées au cycle de vie complet d'un immeuble.

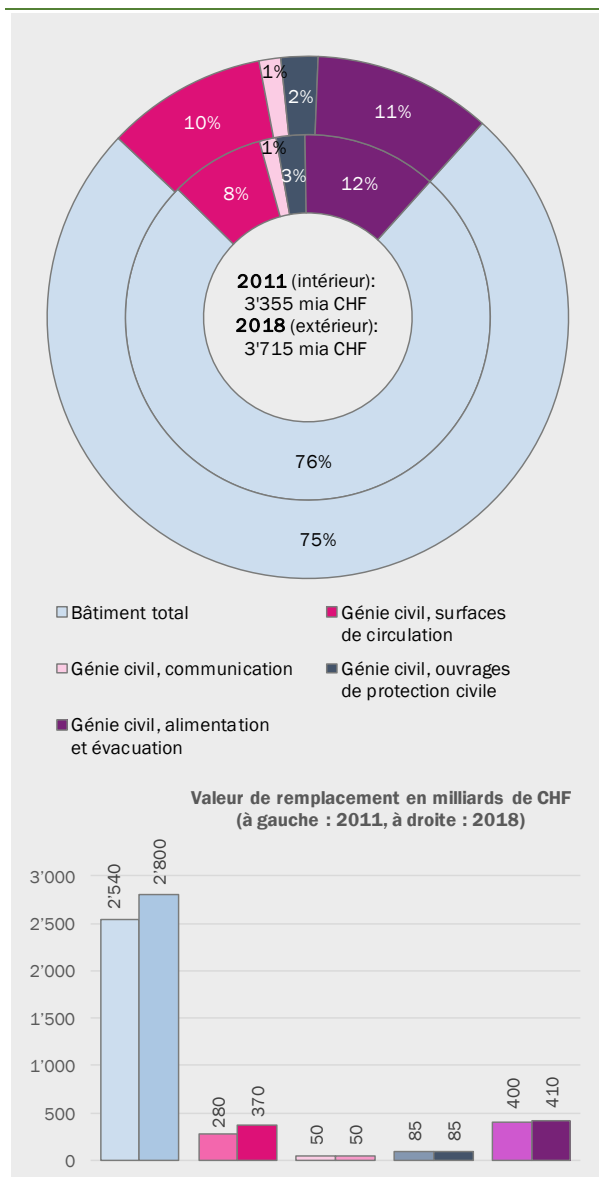
L'économie immobilière génère par ailleurs une part importante des recettes fiscales encaissées par les pouvoirs publics – notamment via la taxation de la propriété immobilière et l'imposition des entreprises et des employés de l'économie immobilière. En Suisse, ces charges fiscales varient très fortement selon les cantons et les communes.

Disparités locales, évolution dans le temps et phases du cycle de vie

L'étude analyse aussi bien le parc immobilier que ses acteurs, d'une part selon des critères géographiques (p.ex. par cantons) et, de l'autre, en fonction des phases constituant le cycle de vie immobilier.

02. Le parc immobilier suisse en chiffres

En Suisse, la valeur de remplacement de l'ensemble du patrimoine construit (bâtiment et génie civil) s'élève à quelque 3'715 milliards de CHF, dont 75 % (2'800 mia. de CHF) reviennent au bâtiment. La présente étude examine le bâtiment et les seuls ouvrages du génie civil qui lui sont liés jusqu'en limite de parcelle, mais renonce à une analyse plus étendue des infrastructures.



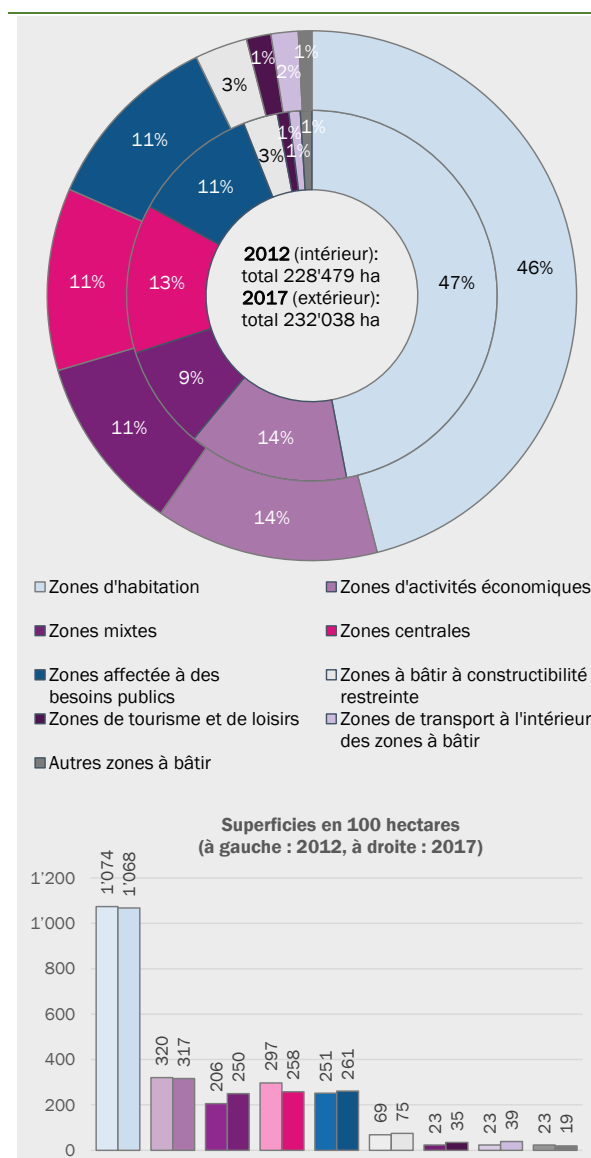
Sources: calculs de pom+ basés sur la Statistique de la superficie 2018 et diverses assurances immobilières cantonales 2017; Lukic et Forster (2017); divers rapports sur l'état des réseaux ferroviaires; Schalcher et al. (2011); Hoffmann et al. (2014)

Figure 5: Valeurs de remplacement du patrimoine construit en Suisse

Zones à bâtir

En Suisse, les surfaces constructibles représentent 5,6 % de la superficie totale du pays (sans les surfaces construites hors zones à bâtir). En 2017, les zones à bâtir totalisaient 232'038 hectares, dont plus des quatre cinquièmes sont urbanisées. Près de la moitié des zones à bâtir est classée en zones d'habitation, le reste étant réparti en zones mixtes, centrales, d'activités économiques, affectés à des besoins publics et autres.

Avec plus de 30'000 hectares, le canton de Zurich affiche le plus de zones à bâtir, suivi de Berne, Vaud et Argovie. Au cours des cinq dernières années, entre 2'100 et 2'500 hectares de zones à bâtir ont été nouvellement construites en Suisse².



Source: Office fédéral du développement territorial (ARE)

Figure 6: Superficies des zones à bâtir par affectations principales

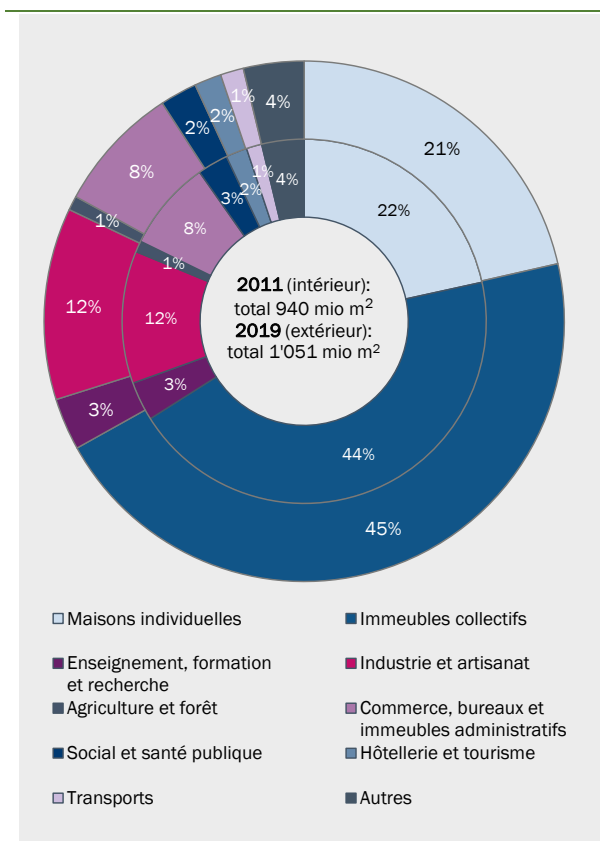
² Office fédéral du développement territorial (2017)

Avec 3'730 hectares, le canton du Valais dispose de la plus grande réserve de zones à bâtir non construites. De telles réserves sont en général moins importantes dans les cantons urbains que dans les cantons ruraux, l'éventail allant de 3 à 6 % pour Bâle-Ville, jusqu'à 22 à 33 % en Valais.

La superficie des zones à bâtir s'est accrue d'environ 5'500 hectares ou 2,4 % durant la dernière décennie. Les superficies des principales affectations n'ont toutefois pas varié, l'augmentation étant en partie imputable à des facteurs méthodologiques.

Surfaces de plancher et surfaces de référence énergétique

Le parc immobilier suisse offre plus d'un milliard de mètres carrés de plancher (= surface de la totalité des étages), soit une superficie équivalant à quelque 147'000 terrains de football. Deux mètres carrés sur trois y sont dévolus au logement et deux tiers de ceux-ci se trouvent dans des immeubles collectifs.



Sources: Office fédéral de l'énergie (OFEN); calculs pom+

Figure 7: Répartition en pourcentages de la surface de plancher existante en Suisse

Les surfaces de référence énergétique englobent toutes les surfaces de plancher des locaux chauffés ou climatisés. En Suisse, cela concerne un total de

quelque 770 mio. de m², soit en moyenne 73 % de l'ensemble des surfaces de plancher.

Profil du parc immobilier

La Suisse compte quelque 2,75 mio. de bâtiments, dont presque deux tiers dévolus au logement. Avec près d'un million d'unités dans le parc immobilier suisse, la majeure partie des bâtiments d'habitation sont des maisons individuelles. Un tiers de tous les bâtiments est concentré dans les cantons de Zurich, Berne et Argovie.

Tableau 1: Répartition cantonale du parc immobilier en unités

Canton	2011		2017	
	en valeur absolue	en %	en valeur absolue	en %
Argovie	221'572	8.3%	229'559	8.3%
Appenzell Rhodes-Int.	8'525	0.3%	9'195	0.3%
Appenzell Rhodes-Ext.	25'508	1.0%	26'219	1.0%
Berne	398'816	15.0%	401'209	14.6%
Bâle-Campagne	93'229	3.5%	95'717	3.5%
Bâle-Ville	35'434	1.3%	35'177	1.3%
Fribourg	113'698	4.3%	120'637	4.4%
Genève	64'781	2.4%	67'017	2.4%
Glaris	23'874	0.9%	24'493	0.9%
Grisons	161'243	6.1%	159'605	5.8%
Jura	35'724	1.3%	37'545	1.4%
Lucerne	116'516	4.4%	121'343	4.4%
Neuchâtel	47'374	1.8%	49'400	1.8%
Nidwald	14'112	0.5%	14'632	0.5%
Obwald	15'301	0.6%	16'164	0.6%
Saint-Gall	183'784	6.9%	187'061	6.8%
Schaffhouse	29'406	1.1%	29'860	1.1%
Soleure	96'208	3.6%	99'220	3.6%
Schwytz	48'749	1.8%	50'965	1.9%
Thurgovie	95'282	3.6%	100'251	3.6%
Tessin	151'689	5.7%	160'844	5.8%
Uri	16'164	0.6%	17'419	0.6%
Vaud	198'252	7.4%	208'378	7.6%
Valais	159'084	6.0%	172'589	6.3%
Zoug	24'419	0.9%	24'998	0.9%
Zurich	283'366	10.6%	290'680	10.6%
Suisse	2'662'113	100.0%	2'750'177	100.0%

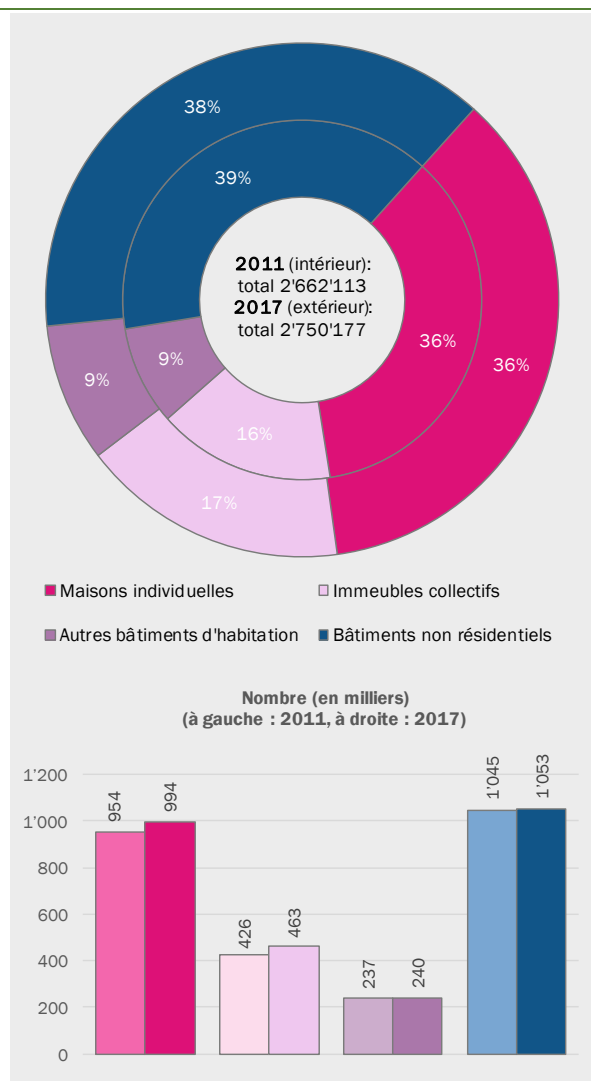
Sources: Office fédéral de la statistique (OFS); diverses assurances immobilières cantonales; calculs pom+

En 2017, on dénombrait plus de 596'000 bâtiments hors zone à bâtir, dont 193'000 dévolus à l'habitat³. Cela signifie qu'environ un cinquième du parc est implanté hors zone à bâtir.

Entre 2011 et 2017, le nombre de bâtiments existant en Suisse a crû de 90'000 unités, une augmentation avant tout imputable aux bâtiments d'habitation. Parmi ceux-ci, l'accroissement en valeur absolue est à nouveau pratiquement identique pour les immeubles collectifs et les maisons individuelles. En valeur relative toutefois et à raison de 8,7 %, le nombre d'immeubles a davantage augmenté que celui des

³ Office fédéral du développement territorial (2019)

maisons individuelles avec 4,2 %. Cela indique donc qu'une nette majorité des nouveaux investissements se dirige actuellement vers des immeubles collectifs.



Sources: Office fédéral de la statistique (OFS); diverses assurances immobilières cantonales; calculs pom+

Figure 8: Nombre de bâtiments résidentiels et non-résidentiels en Suisse

Les bâtiments d'habitation offrent 4,5 mio. de logements, dont plus de la moitié (55 %) compte trois ou quatre pièces⁴. Un tiers de tous les immeubles collectifs se compose de deux logements et seuls 13 % en abritent plus de dix.

Valeurs d'assurance et valeurs de marché

La totalité des valeurs d'assurance des bâtiments se monte à plus de 2'800 mia. de CHF. Cela correspond à plus de quatre fois le PIB de la Suisse. Ces valeurs d'assurance ont augmenté de 325 mia. entre 2011 et 2017, ce qui représente une élévation de plus de

13 %, entièrement imputable aux bâtiments d'habitation. Pour le segment non résidentiel, l'accroissement de valeur dans la catégorie bureaux et établissements de formation est compensée par une baisse dans celle des bâtiments industriels et artisanaux.

Le canton de Zurich, avec 471 mia. de CHF (17 % du total), et celui de Berne, avec quelque 359 mia. de CHF (13 % du total), disposent du parc immobilier affichant les valeurs d'assurance les plus élevées.

Tableau 2: Valeurs d'assurance cantonales des bâtiments suisses (en mia. de CHF)

Canton	2011			2017		
	Bâtiments d'habitation	Bâtiments non résidentiels	Total	Bâtiments d'habitation	Bâtiments non résidentiels	Total
AG	114.8	81.7	196.5	138.0	70.5	208.4
AI	11.7	7.6	19.3	14.2	7.0	21.3
AR	2.0	3.3	5.3	2.7	3.3	6.0
BE	168.8	152.8	321.5	207.5	151.1	358.5
BL	46.2	31.8	78.0	58.4	28.0	86.4
BS	54.6	19.7	74.3	61.4	16.4	77.7
FR	37.1	40.0	77.0	49.8	40.7	90.5
GE	74.1	32.5	106.6	94.5	31.6	126.1
GL	6.7	8.0	14.7	7.8	7.5	15.3
GR	48.8	50.6	99.4	60.1	55.3	115.4
JU	10.0	11.2	21.2	12.6	11.7	24.3
LU	50.0	48.5	98.5	66.8	47.6	114.4
NE	25.2	23.0	48.1	32.7	23.5	56.3
NW	7.2	4.4	11.6	8.3	3.9	12.2
OW	3.7	5.8	9.5	4.8	5.9	10.7
SG	74.2	67.1	141.3	83.6	60.4	144.0
SH	14.0	8.9	22.9	17.3	8.4	25.8
SO	46.4	31.2	77.6	57.6	27.7	85.3
SZ	25.9	23.7	49.6	34.3	23.3	57.6
TG	36.4	42.7	79.1	47.8	41.6	89.4
TI	71.8	51.1	122.9	89.9	54.7	144.6
UR	4.1	5.8	10.0	5.4	5.9	11.3
VD	109.4	100.8	210.2	151.7	107.1	258.7
VS	64.9	66.4	131.3	84.3	75.9	160.2
ZG	24.9	15.8	40.8	31.6	15.8	47.3
ZH	284.9	140.6	425.5	347.8	123.4	471.3
Suisse	1'417.8	1'075.1	2'492.8	1'770.8	1'048.2	2'819.0

Sources: diverses assurances immobilières cantonales; calculs pom+

Plus de 60 % de toutes les valeurs assurées concernent des bâtiments d'habitation. Les immeubles collectifs, avec des valeurs de remplacement de près de 980 mia. de CHF représentent de loin la principale catégorie de bâtiments. Dans le segment non résidentiel, les immeubles commerciaux et de bureaux affichent les plus hautes valeurs, devant les bâtiments à usage industriel et artisanal.

La valeur de marché est le prix effectivement obtenu pour un bien ou celui qu'il peut prévoir d'atteindre dans des circonstances normales. A la différence de la valeur d'assurance d'un bâtiment, sa valeur de marché inclut le prix du foncier. Selon Wüest Partner⁵, la valeur de marché des bâtiments d'habitation se monte à 3'105 mia. de CHF (facteur de 1,75 par rap-

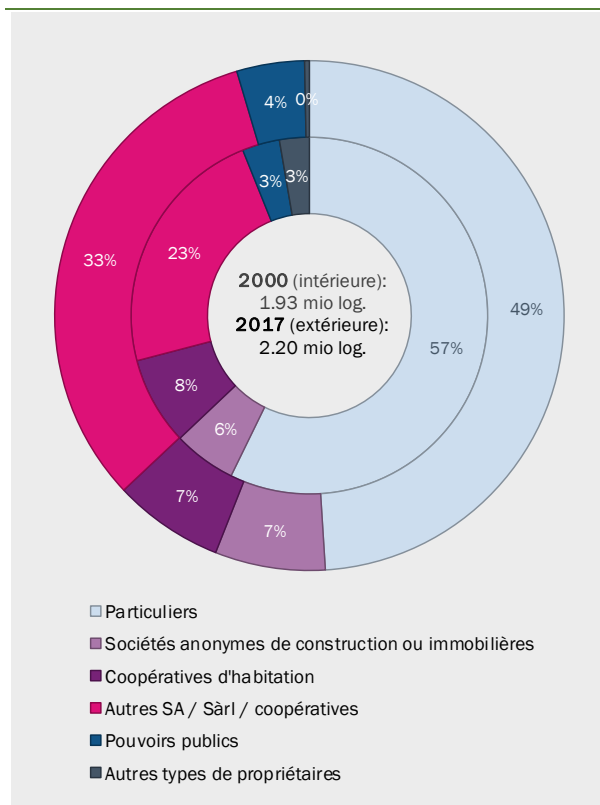
⁴ Office fédéral de la statistique (2018)

⁵ Wüest Partner (2018)

port à la valeur d'assurance), tandis que celle des immeubles commerciaux est de 480 mia. de CHF (facteur d'environ 1,6).

Régimes de propriété

La Suisse compte actuellement quelque 4,5 mio. de logements. Plus de la moitié de ceux-ci, soit plus de 2,5 mio., sont la propriété de particuliers. Environ 890'000 sont en main de sociétés et 160'000 de coopératives. En comparaison, les pouvoirs publics n'ont qu'une importance mineure comme propriétaires, puisqu'ils ne détiennent qu'à peine 100'000 logements.



Source: Office fédéral de la statistique (OFS); comparabilité restreinte à la suite d'une modification de la méthode de recueil des données

Figure 9: Régimes de propriété des logements loués

Depuis l'an 2000, le parc de logements suisse a augmenté de près d'un million d'unités. En raison de méthodes de recueil des données différentes, une comparaison des régimes de propriété n'est possible que dans une faible mesure. On peut cependant affirmer qu'une forte part de cette croissance est constituée de biens en mains de sociétés, ce qui n'est guère surprenant dans un contexte de pénurie de placements et de boom de la construction résidentielle.

Tableau 3: Régimes de propriété des logements

Propriétaires	1990		2000		2017*	
	en valeur absolue	en %	en valeur absolue	en %	en valeur absolue	en %
Particuliers	2'172'795	69%	2'617'011	73%	2'531'859	57%
Sociétés anonymes de construction ou immobilières	233'106	7%	132'024	4%	157'787	4%
Coopératives d'habitation	143'458	5%	161'945	5%	157'595	4%
Autres SA / Sàrl / coopératives	338'146	11%	358'633	10%	731'401	16%
Pouvoirs publics	85'006	3%	84'088	2%	96'153	2%
Autres types de propriétaires	187'466	6%	215'480	6%	105'412	2%
Usage / propriétaire non défini					689'292	15%
Total des logements	3'159'977	100%	3'569'181	100%	4'469'498	100%

Source: Office fédéral de la statistique (OFS)

* comparabilité restreinte avec 2000 et 1990, suite à une modification de la méthode de recueil des données.

En 2012, les pouvoirs publics suisses exploitaient un portefeuille immobilier valant quelque 350 mia. de CHF. Cette propriété immobilière est répartie entre le patrimoine administratif pour l'exécution de tâches publiques et le patrimoine financier. Estimée à 50 mia., cette seconde part est exploitée commercialement.

Investissements de construction et frais d'entretien

Depuis le tournant du siècle, le volume des investissements croît aussi bien dans la construction à neuf que dans les rénovations et les transformations. En 2017, plus de 77 mia. de CHF ont été investis dans la construction, respectivement l'entretien. Plus de 80 % de tous les investissements vont dans le bâtiment, ce qui en fait le moteur de cette croissance. Les privés assurent 84 % de l'ensemble des moyens investis dans ce segment. Il en va tout autrement pour le génie civil, où les pouvoirs publics sont responsables de 82 % de l'investissement total.

Les causes du boom de la construction sont multiples. Tout d'abord, la population résidant en Suisse a passé de six à huit millions de personnes au cours des trente dernières années. Ensuite, la ressource qu'est le sol est de plus en plus sollicitée. Ainsi, chaque personne vivant en Suisse occupait une moyenne de 397 m² de territoire urbanisé au milieu des années nonante, mais dix ans plus tard, ce chiffre avait augmenté de 5,5 m². Facteur supplémentaire, le très bas niveau des taux hypothécaires concourt à la vitalité du secteur du bâtiment. En 2017, les pouvoirs publics ont participé pour 21,8 mia. de CHF aux dépenses de construction, soit 28 % du total, tandis que les privés apportaient les 55,3 mia. restants (72 %). Rapportées à 2011, ces dépenses ont ainsi crû de plus 8 % - à raison de presque 14 % du côté

des pouvoirs publics et de 7 % pour les apports privés.

Près de 60 % des dépenses totales de construction concernent le bâti neuf. Dans les comptes des pouvoirs publics, les frais d'entretien relatifs au bâtiment se montent à quelque 22 %, contre 28 % pour le génie civil. Les travaux d'entretien des investisseurs privés ne font pas l'objet de statistiques, mais notre étude évalue leurs dépenses à quelque 10,5 mia. de CHF annuels, ou 0,4 % des valeur d'assurance, en maintenance et remises en état. Un chiffre qui semble a priori plutôt modeste, mais qui se trouve abaissé par le fait que les comptes de dépenses ne permettent pas de différencier les démolitions-reconstructions qui sont réalisées à la place d'une remise en état, alors qu'en réalité la substance concernée a bel et bien été renouvelée par du neuf.

Tableau 4: Dépenses de construction, y c. entretien 2017 (en mio. de CHF)

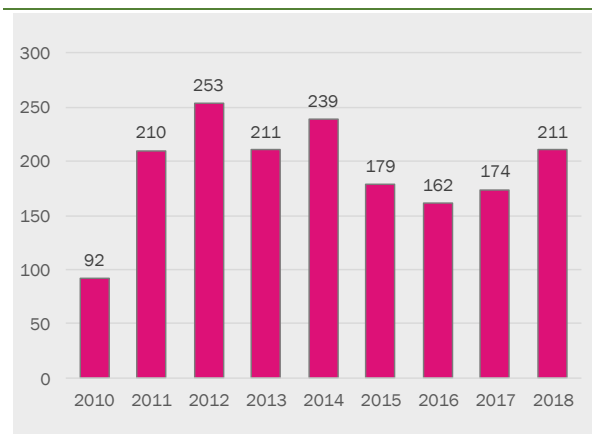
	Total	%	Génie civil	%	Bâtiment	%
Total travaux d'entretien	15'850	20.5	4'352	5.6	11'498	14.9
Public	5'336	6.9	3'550	4.6	1'786	2.3
Privé	10'514	13.6	802	1.0	9'712	12.6
Total investissements de construction	61'336	79.5	10'614	13.8	50'722	65.7
Public	16'538	21.4	8'658	11.2	7'879	10.2
Privé	44'798	58.0	1'955	2.5	42'843	55.5
Total dépenses de construction	77'186	100.0	14'966	19.4	62'220	80.6

Sources: Office fédéral de la statistique (OFS); calculs de pom+ pour les travaux d'entretien des privés

Programme Bâtiments

Depuis 2010, la Confédération mène le Programme Bâtiments, mettant à disposition des soutiens financiers pour des interventions destinées à l'optimisation et à la modernisation énergétique de biens immobiliers. Il est financé par une affectation partielle de la taxe sur le CO₂ (au max. 450 mio. de CHF par an), ainsi que par des contributions individuelles cantonales. Grâce au Programme Bâtiments, la consommation énergétique du parc immobilier suisse s'est aujourd'hui réduite de 2,1 mia. de kilowattheures et il rejette 0,55 mio. de tonnes de CO₂ de moins. En 2018, un total de 211 mio. de CHF de subventions ont été accordées, ce que équivaut à une augmentation d'environ un cinquième par rapport à 2017⁶.

⁶ Office fédéral de l'énergie (2018)



Source: Le Programme Bâtiments

Figure 10: Subventions provenant du Programme Bâtiments par année (en mio. de CHF)

Marché hypothécaire

La Suisse affiche le plus haut taux d'endettement hypothécaire par tête en Europe. En 2018, le volume d'engagements hypothécaires s'élevait à 1'009 mia. de CHF (PIB CH 2018 = 690 mia. de CHF). Près d'un tiers de la valeur du parc immobilier est financé par des hypothèques.

Les banques cantonales sont les plus gros acteurs sur le marché hypothécaire, qui représente les deux tiers du bilan pour la plupart d'entre elles. Au cours des dernières années, les affaires hypothécaires ont ainsi enregistré des taux de croissance parfois au-dessus de 5 %, avec un volume qui a augmenté de 27 % depuis 2011.



Source: Banque nationale suisse (BNS)

Figure 11: Évolution des engagements hypothécaires en Suisse (en mia. de CHF)

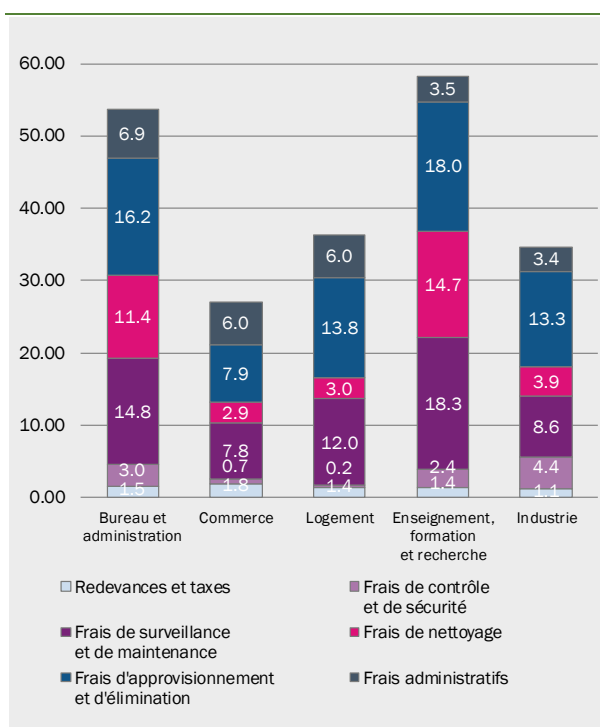
De 2015 à 2017, quelque 1,5 mia. de CHF de retraits anticipés de la prévoyance professionnelle ont chaque année été affectés au financement de logements en propriété⁷ et jusqu'en 2012, cette somme

⁷ Statistique des assurances sociales suisses

était encore nettement plus élevée. La diminution s'explique en partie par l'adaptation de la statistique, mais surtout en raison de la modification des conditions minimales appliquées au financement hypothécaire. De plus, à partir de 2010, les remboursements de retraits anticipés ont nettement augmenté, pour s'élever à plus de 400 mio. de CHF annuels de 2015 à 2017. Durant la même période, presque 1,3 mia. de CHF ont en outre été prélevés du pilier de prévoyance 3a pour l'accession à la propriété du logement.

Frais de gestion

Les frais de gestion par m² de plancher varient fortement selon les affectations. Tous types d'usages confondus, ce sont avant tout les frais de surveillance et de maintenance, ainsi que les coûts d'approvisionnement et d'élimination qui pèsent le plus lourd. Dans la catégorie bureau et administration, de même que pour les usages liés à l'enseignement et la formation, les frais de nettoyage constituent en outre un des facteurs de coûts majeurs.



Source: Illustration élaborée par pom+

Figure 12: Frais de gestion en fonction des affectations, en valeur absolue (CHF par m²)⁸

Emplois dans la gestion immobilière

Le calcul des apports de l'économie immobilière suisse à la création de valeur et au marché de l'emploi ne prend pas en compte les prestations du per-

sonnel affecté à la mise à disposition et à l'exploitation d'immeubles au sein d'une entreprise, car ces activités ne créent pas de valeur sur le marché au sens strict. Or, les professionnels concernés n'en appartiennent pas moins à l'économie immobilière, dont ils représentent même une part non négligeable et souvent sous-estimée. Au total, ce sont ainsi quelque 62'500 employés supplémentaires à plein temps qui s'occupent de gestion d'immeubles au sein d'entreprises actives dans les différents secteurs de l'économie. Cela correspond à environ 1,6 % du volume de l'emploi en Suisse.

La gestion du parc immobilier suisse génère l'équivalent de quelque 220'000 emplois à plein temps (EPT). Comme indiqué, cela recouvre 62'500 EPT pour le personnel interne à diverses entreprises et 160'000 autres, répartis entre les prestataires spécialisés recensés dans l'analyse économique nationale. Pour la gestion, cela correspond à un taux d'externalisation de services de 72 %.

Tableau 5: Taux consolidé du nombre d'EPT dans la gestion

	2011	2016
Nombre effectif d'EPT des prestataires externes (hors construction, remise en état et maintenance)	102'500	117'700
Nombre d'EPT du secteur de la construction (maintenance des bâtiments)	37'200	41'400
Total des EPT effectifs des prestataires externes	139'700	159'100
Nombre calculé des EPT internes	60'000	62'500
Nombre total des employés travaillant en rapport avec les immeubles	199'700	221'600

Sources: Office fédéral de la statistique (OFS); calculs pom+

L'analyse économique nationale recense un total de 566'100 emplois imputables à l'économie immobilière. Avec les 62'500 postes internes (assurant l'exploitation de biens d'entreprises) que l'analyse ne prend pas en compte, ce sont donc près de 629'000 EPT qui s'occupent du parc immobilier suisse.

À côté des prestations de gestion liées à l'immobilier, le facility management fournit également des services aux usagers d'immeubles (déménagement, accueil, téléphonie, traiteur ou organisation de conférences). De plus en plus d'autres prestations de support (dans les RH, les TIC ou la finance) s'ajoutent en outre régulièrement aux services de gestion d'équipements inclus sous l'appellation facility management. La présente étude ne recense toutefois pas ces prestations axées sur les usagers.

Volume du marché de la gestion

Le volume de marché recouvre les prestations effectivement fournies. Le volume de marché des

⁸ pom+(2019)

branches dont l'immobilier constitue le cœur de métier (hors construction) se compose des valeurs de production brutes des activités immobilières, des services d'enquêtes et sécurité, ainsi que de ceux relatifs aux bâtiments et à l'aménagement paysager. Au total, cela représentait un chiffre d'affaires de 21,7 mia. de CHF en 2016.

Tableau 6: Chiffres d'affaires des branches dont l'immobilier est le cœur de métier (en mia. de CHF) selon la codification NOGA

	2011	2016
68 Activités immobilières	9.7	10.5
80 Enquêtes et sécurité	0.6	0.7
81 Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	9.0	10.5
Total	19.3	21.7

Source: Office fédéral de la statistique (OFS); calculs Rütter Soceco AG

Les dépenses de construction des pouvoirs publics et des privés pour l'entretien de biens se montent à 11,4 mia. de CHF. L'entretien englobe les deux rubriques maintenance et remise en état. Les remises en état recouvrent en général des projets de construction, qui ne sont pas comptabilisés dans le marché de la gestion. En revanche, les prestations de maintenance font partie du volume de gestion. Elles représentent environ 70 % de l'entretien pour une somme de 8,5 mia. de CHF. S'y ajoutent les prestations du personnel actif dans l'immobilier en interne pour quelque 14 mia. de CHF. Le volume du marché de la gestion représente ainsi une somme globale de 44,2 mia. de CHF par an, dont presque 70 % relèvent de coûts externes (30,2 mia. de CHF) et les 30 % restants de coûts internes (14 mia. de CHF).

Tableau 7: Volume de marché relevant de la gestion du parc immobilier suisse (en mia. de CHF)

	2011	2016
Chiffres d'affaires (valeur brute de production) des branches dont l'immobilier est le cœur de métier (hors construction)	19.3	21.7
Chiffres d'affaires maintenance	8.7	8.5
Volume total du marché (externe)	28.0	30.2
Chiffres d'affaires des prestations propres internes	12.9	14.0
Volume total du marché (externe et interne)	40.9	44.2

Source: calculs pom+

Prestations propres privées

L'évaluation monétaire du travail domestique non rémunéré s'élève à 293 mia. de CHF (7,1 mia. d'heures)⁹. Ces prestations propres fournies dans la

sphère privée ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume de marché.

⁹ Office fédéral de la statistique, Compte satellite de la production des ménages 2016

03. Importance de l'immobilier pour l'économie nationale

Afin de déterminer l'importance de l'immobilier dans le contexte économique global, l'étude s'appuie sur la méthode des comptes nationaux. Le poids de l'économie immobilière est ainsi examiné du point de vue de l'offre, respectivement des prestations, proposées par les fournisseurs de produits et de services. Et l'analyse est menée à partir de la structuration du tissu économique donnée dans la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) établie par l'OFS. L'étude se concentre sur les sept secteurs de l'économie nationale déjà évoqués ci-dessus comme étant clairement liés à l'économie immobilière (Figure 3), soit ceux qui sont directement impliqués dans le cycle de vie des immeubles. Dans ce cadre, elle en distingue trois: les branches de l'immobilier au sens strict, celles qui sont caractéristiques de l'économie immobilière et celles qui lui sont associées. Les prestations propres fournies en interne dans des entreprises hors des secteurs économiques considérés, ainsi que celles de particuliers ne sont pas prises en compte.

Importance de l'économie immobilière en 2017

Logement

Le logement est communément considéré comme un secteur immobilier au sens propre. Il englobe les sociétés immobilières – soit les entreprises dont le but principal est la location de leurs propres immeubles – ainsi que les prestataires de services de gestion et d'exploitation d'immeubles pour le compte de tiers. De plus, les recettes et les valeurs locatives des ménages privés sont imputées à ce segment.

En 2017, le logement générait un volume d'emploi de 41'000 EPT, pour une valeur ajoutée brute de quelque 6,9 mia. de CHF (Figure 13 / Tableau 8). A cela s'ajoute la valeur créée par les recettes et les valeurs locatives des ménages privés à raison de 42,3 mia. de CHF supplémentaires. La part du logement dans la création de valeur pour l'économie immobilière s'élève ainsi à 43 %. Hors recettes des loyers et valeurs locatives des ménages privés, cette part s'abaisse à 10 %. Quant à la contribution du logement à l'emploi dans l'économie immobilière, elle se situe à un niveau nettement inférieur de 7 %.

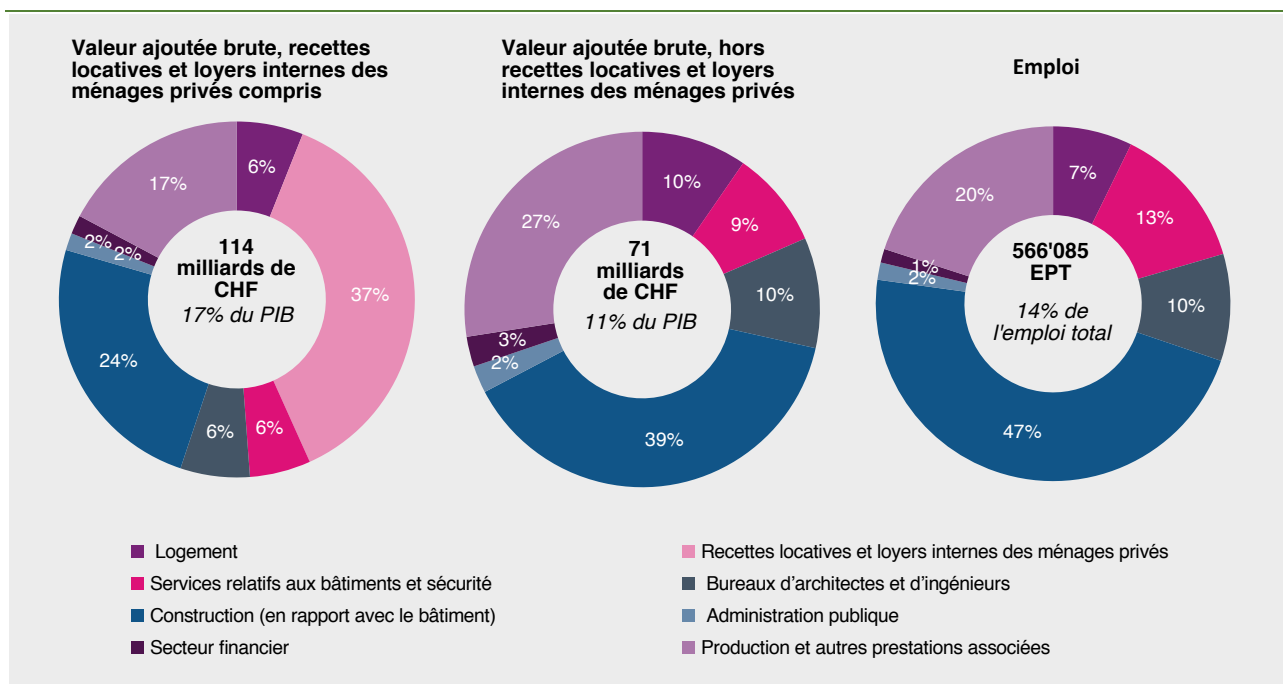


Figure 13: Récapitulatif de la valeur ajoutée et de l'emploi générés par l'immobilier en fonction des subdivisions de l'économie immobilière, 2017

Tableau 8: Récapitulatif de la valeur ajoutée et de l'emploi générés par l'immobilier en fonction des subdivisions de l'économie immobilière, 2017

	Part immo- bilière	Valeur de production brute (VPB)		Valeur ajoutée brute (VAB)		Employés	
	%	Mio. CHF	%	Mio. CHF	%	EPT	%
Branches de l'immobilier au sens strict	96	76'412	37	55'429	49	115'875	20
Logement	100	11'021	5	6'852	6	41'004	7
Recettes locatives et loyers internes des ménages privés	100	54'150	26	42'278	37		
Gestion d'immeubles et sécurité	73	11'241	5	6'298	6	74'870	13
Branches caractéristiques	71	81'984	40	38'530	34	336'956	60
Bureaux d'architectes et d'ingénieurs	53	14'517	7	7'154	6	55'169	10
Construction (en rapport avec le bâtiment)	81	61'045	30	27'658	24	265'771	47
Administration publique	14	2'896	1	1'774	2	8'911	2
Économie financière	3	3'526	2	1'944	2	7'105	1
Branches associées	9	47'957	23	19'565	17	113'254	20
Production et autres prestations associées	9	47'957	23	19'565	17	113'254	20
Total secteur immobilier, y compris recettes locatives et loyers internes des ménages privés		206'353	100	113'524	100	566'085	100
Total secteur immobilier, hors recettes locatives et loyers internes des ménages privés		152'203		71'246		566'085	
<i>Part de l'immobilier au PIB et à l'emploi total y compris recettes locatives et loyers internes des ménages privés</i>				17%		14%	
<i>Part de l'immobilier au PIB et à l'emploi total hors recettes locatives et loyers internes des ménages privés</i>				11%		14%	

Source : STATENT, Compte de production de l'OFS, calculs de Rütter Sococo

Gestion d'immeubles et sécurité

Le domaine de la gestion d'immeubles et de la sécurité inclut une partie des services relevant de l'exploitation d'infrastructures: nettoyage, conciergerie et entretien des espaces verts. S'y ajoutent les prestations de surveillance fournies par des sociétés actives dans la sécurité.

A raison de 73 %, le poids des services d'immeuble dans la gestion et la sécurité est élevé. Sur les quelque 103'000 personnes occupées dans ces secteurs économiques, environ 75'000 EPT sont liés à l'immobilier pour une création de valeur totale de 6,3 mia. de CHF. Ce domaine compte ainsi pour 13 % du volume de l'emploi et 6 % de la création de valeur générés par l'économie immobilière. En excluant les recettes et valeurs locatives des ménages privés, sa part à la création de valeur dans l'économie immobilière se monte à 9 %.

Deux tiers des employés concernés s'occupent de gestion d'immeubles (49'600) et 27 % (20'600) d'entretien d'espaces verts et d'aménagements paysagers. Quant au domaine de la sécurité, il compte environ 4'700 postes liés à l'immobilier (6 %).

Bureaux d'architectes et d'ingénieurs

Les bureaux d'architectes et d'ingénieurs fournissent des prestations essentielles dans le cycle de vie des immeubles – aussi bien dans la phase des études et de la réalisation que pour la remise en état de la substance bâtie. Sur les quelque 104'000 postes que totalise cette branche économique, 54 % soit environ 55'200 EPT ont un lien avec l'immobilier. Cela correspond à 10 % de l'emploi généré par l'économie immobilière. Avec 7,2 mia. de CHF, elle contribue en outre pour 6 % à la création de valeur économique globale, ce qui – hors recettes et valeurs locatives des ménages privés – correspond à 10 % de la création de valeur liée à l'immobilier.

Entreprises de construction

Les entreprises de construction représentent une branche clé pour l'immobilier et jouent un rôle central dans l'économie publique suisse. Elles se subdivisent en prestataires actifs dans le bâtiment, le génie civil et l'aménagement.

Sur les quelque 326'000 personnes actives dans la construction, 81 % ou 265'800 EPT sont occupées dans le bâtiment. 47 % des employés de l'économie

immobilière, respectivement 6,6 % des actifs travaillant en Suisse, œuvrent ainsi dans cette branche. A raison de 27.7 mia. de CHF, ils contribuent pour 24 % à la valeur ajoutée brute liée à l'immobilier, ce qui équivaut à 4,1 % du PIB. Hors recettes et valeurs locatives des ménages privés, la contribution à la création de valeur liée à l'immobilier s'élève ainsi à quelque 39 %.

Administration publique

A tous les échelons (communes, cantons et Confédération), l'administration publique est fortement impliquée dans les processus d'étude et de réalisation d'ouvrages. Par ailleurs, les affaires concernant l'immobilier ont une importance dans le domaine de la justice.

Au sein de l'administration publique générale, une part de 16 % de l'emploi (7700 EPT) est en rapport marqué avec l'économie immobilière. Dans le domaine de la justice et au sein des tribunaux, 8 % de l'emploi ou 1'200 des quelque 15'900 EPT existants sont générés par des affaires relatives à l'immobilier. Les 8'900 employés du domaine public liés à l'immobilier équivalent à 2 % de l'emploi imputable à l'économie immobilière. La création de valeur de 1,8 mia. de CHF enregistrée pour ces domaines correspond à 2 % de la création de valeur totale liée à l'immobilier (hors recettes et valeurs locatives des ménages privés, 2 %).

Économie financière

L'économie financière englobe des services financiers et des prestations d'assurance. Son lien avec l'économie immobilière s'exerce dans le financement de biens (octroi de prêts hypothécaires), la gestion de placements et de fonds d'investissement liés à l'immobilier, l'acquisition d'immeubles (placement de capitaux d'assurances et de caisses de retraite), ainsi que dans des prestations d'assurance immobilière. A hauteur de 3 %, la part de l'immobilier dans l'économie financière et les assurances semble de prime abord assez modeste. Mais en regard de la taille de l'économie financière suisse, elle n'en est pas moins considérable. Les 8'900 employés de la branche travaillant en lien avec l'immobilier représentent 2 % de l'emploi dans l'économie immobilière et créent pour 2 mia. de CHF de valeur ajoutée brute. Cela correspond à 2 % de la valeur ajoutée brute générée par l'économie immobilière (hors recettes et valeurs locatives des ménages privés, 2 %).

Branches associées dans la production ou les services

Parmi les branches associées, on compte d'abord les fournisseurs de matériaux de construction, ainsi que

d'éléments destinés au second-œuvre et aux installations techniques du bâtiment. Ainsi les carrières et gravières, la filière de transformation du bois, les producteurs de ciment et de béton et la construction métallique ont d'étroites attaches au domaine de la construction. Des attaches que l'intégration croissante des processus de production dans la construction modulaire devrait encore renforcer. Ensuite, des prestations relevant de la gestion des déchets, du commerce, du transport de marchandises et du conseil juridique sont également liées à l'immobilier.

La part de l'économie immobilière au volume de l'emploi dans l'ensemble des branches associées s'élève à 9 %. Cela recouvre 113'300 EPT et génère une valeur ajoutée brute de 19,6 mia. de CHF. Ces branches contribuent ainsi pour 20 % au total des emplois dans l'économie immobilière et pour 17 % à sa création de valeur brute (hors recettes et valeurs locatives des ménages privés, 27 %). Lorsqu'on examine le détail des données, la production s'affiche comme le plus gros contributeur parmi les branches associées, avec quelque 58'000 EPT liés à l'immobilier et environ 40 % de la création de valeur équivalant à 8,0 mia. de CHF. Sa part à l'économie immobilière est ainsi de 9 %.

Importance pour l'économie nationale: conclusion

En 2017, l'économie immobilière a généré un volume d'emploi total de quelque 566'100 EPT contribuant ainsi pour 14 % au marché de l'emploi suisse. Elle a enregistré un chiffre d'affaires global de 206 mia. de CHF et une valeur ajoutée brute d'environ 114 mia. de CHF, ce qui représente 17 % du PIB national. A raison de 60 %, la majorité des actifs dans l'économie immobilière sont employés dans les branches qui lui sont caractéristiquement liées. Cela tient au domaine de la construction, qui englobe à lui seul 47 % de l'emploi total.

L'analyse économique nationale ne prend pas en compte les prestations de collaborateurs assurant la disponibilité et l'exploitation d'immeubles au sein d'une entreprise (personnel interne chargé de l'exploitation de biens immobiliers). Or, les calculs indiquent que cela recouvre 62'500 EPT. En intégrant ces postes de travail au décompte, on voit que l'économie immobilière génère quelque 629'000 EPT pour l'ensemble du parc immobilier suisse, ce qui représente 16 % du volume de l'emploi à l'échelon national (Figure 13 /Figure 14).

Dimension du poids économique

Avec un apport de 17 % au produit intérieur brut du pays, l'économie immobilière revêt un poids économique considérable, qu'aucune autre branche n'atteint à elle seule. En comparaison, d'autres branches majeures, telles l'administration publique et le commerce de gros, y contribuent respectivement pour 10,7 % et 9,2 % ; le marché du crédit pour 4,8 % et le

commerce de détail pour 3,8 %. Le domaine de la construction, génie civil compris, atteint à lui seul 5,4 %.

L'importance de l'économie immobilière va en outre bien au-delà de son impact direct sur la création de valeur et le marché de l'emploi. Abstraction faite de sa fonction primaire dans la mise à disposition d'espaces destinés au logement et au travail, elle a encore de nombreux effets économiques et sociétaux. Elle fournit par exemple une contribution notable à la sécurisation de placements financiers et d'investissements, notamment auprès de caisses de retraite, et – par le truchement de bâtiments tels qu'hôpitaux et écoles ou d'équipements culturels et sportifs – elle participe à la qualité de vie dans notre pays. Enfin, comme responsable d'au moins 40 % de la consommation d'énergie finale de la Suisse, son parc immobilier occupe à n'en pas douter une position clé dans le débat concernant un approvisionnement énergétique durable.

Productivité du travail

La productivité du travail (valeur ajoutée brute par EPT) dans l'économie immobilière s'élève en moyenne à 126'000 CHF, ce qui la place juste 20 % en dessous de la moyenne atteinte par l'économie suisse dans son ensemble (159'000 CHF).

Au sein de l'économie immobilière elle-même, la productivité du travail varie très fortement entre les différents secteurs économiques concernés. Cela est dû à un éventail de facteurs, en particulier à l'hétérogénéité des niveaux de salaires dans la branche et aux spécificités de ses chaînes de création de valeur (p. ex. dans l'intensité en capital).

Une productivité du travail inférieure à la moyenne distingue les branches de la gestion d'immeubles et de la sécurité (84'000 CHF), ainsi que le domaine de la construction (104'000 CHF), tandis qu'elle y est supérieure pour les bureaux d'architectes et d'ingénieurs (130'000 CHF), le logement, hors recettes et valeurs locatives des ménages privés (167'000 CHF), les branches associées (173'000 CHF), l'administration publique (199'000 CHF), et l'économie financière (274'000 CHF).

Impacts fiscaux

L'économie immobilière génère de nombreuses redevances fiscales, qui peuvent être articulées en deux groupes:

- les effets fiscaux de l'immobilier,
- les impôts relatifs aux immeubles.

La présente étude prend en compte les effets fiscaux de l'immobilier et une partie des impôts relatifs aux

immeubles. Par contre, vu la complexité et la disponibilité limitée des données quant aux effets fiscaux de l'immobilier concernant les impôts payés sur la fortune, le revenu et les successions par les ménages privés et les entreprises hors économie immobilière, celles-ci ont été exclues de l'étude. N'y sont pas non plus intégrées les recettes résultant de diverses taxes et redevances, tels les émoluments liés au notariat et au registre foncier ou les taxes d'épuration, qui ne sont pas assimilées à des impôts.

Effets fiscaux de l'immobilier

Les effets fiscaux de l'économie immobilière concernent d'une part les impôts sur le revenu des personnes qu'elle emploie, ainsi que les impôts sur le bénéfice des entreprises qu'elle englobe. D'autre part, la consommation liée à l'immobilier et une part des investissements de construction des entreprises et des ménages sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

Au titre de l'impôt sur le revenu, la Confédération, les cantons et les communes encaissent un total de 5,8 mia. de CHF (Tableau 9), auxquels s'ajoutent 2,5 mia. de CHF d'impôts sur le bénéfice des entreprises. Avec les 2,8 mia. de CHF de TVA liés à l'immobilier, ce sont donc quelque 11,1 mia. de CHF d'impôts que l'économie immobilière rapporte au trésor public. Cela représente 11 % des recettes totales imputables à ces trois sources d'impôt, respectivement 8 % de l'ensemble des recettes fiscales.

Des prélèvements fiscaux liés à l'immobilier, la Confédération retire 5,1 mia. de CHF, ce qui équivaut à 46 % de l'impact fiscal total imputable à l'économie immobilière.

Impôts relatifs aux immeubles

Le calcul de l'impact des impôts relatifs aux immeubles intègre les impôts spéciaux frappant la propriété foncière (impôts fonciers), l'accroissement de la fortune et la circulation des avoirs. Ces prélèvements fiscaux liés à l'immobilier, qui alimentent uniquement les caisses des cantons et des communes, génèrent quelque 4,9 mia. de CHF. Ce sont ainsi 3 % des rentrées fiscales totales de la Confédération, des cantons et des communes qui proviennent d'impôts liés aux immeubles (Tableau 9).

Au total, les impôts acquittés par l'économie immobilière et ceux liés à l'immobilier que l'étude comptabilise rapportent quelque 15,9 mia. de CHF aux caisses publiques, ce qui équivaut à une contribution de 12 % à l'ensemble des recettes fiscales de la Suisse.

Tableau 9: Effets fiscaux de l'économie immobilière et recettes d'impôts liées à l'immobilier enregistrées par la Confédération, les cantons et les communes en 2017

	Recettes fiscales	Rapport avec l'immobilier	Recettes fiscales relatives aux immeubles
	Mio. CHF	%	Mio. CHF
Recettes fiscales provenant de l'immobilier			
Impôts sur le revenu des employés	57'679	10%	5'757
Confédération	10'397	9%	906
Cantons et communes	47'282	10%	4'851
Impôts sur les bénéfices des entreprises	20'536	12%	2'479
Confédération	10'547	13%	1'382
Cantons et communes	9'990	11%	1'097
Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)	22'902	12%	2'829
Total recettes fiscales provenant de l'immobilier	101'118	11%	11'065 *
<i>Total recettes fiscales</i>	<i>142'821</i>	<i>8%</i>	
Recettes provenant d'impôts relatifs aux immeubles			
Impôts fonciers (Cantons et communes)	1'178	100%	1'178
Impôts sur les gains de fortune (Cantons et communes)	2'511	98%	2'461
Impôts sur la transmission de fortune (Cantons et communes)	1'243	100%	1'243 **
Total des recettes provenant d'impôts relatifs aux immeubles	4'932	99%	4'882
<i>Total recettes fiscales</i>	<i>142'821</i>	<i>3%</i>	
Effets fiscaux totaux de l'économie immobilière			15'947
<i>Total recettes fiscales</i>	<i>142'821</i>	<i>11%</i>	
* L'imposition des rapports et de la fortune provenant de biens immobiliers n'est pas prise en compte			
** Les recettes des droits de timbre cantonaux ne peuvent pas être déduites			
Source : Statistique financière de l'AFC, 2018, calculs de Rütter Sococo			

Pour les impôts liés aux immeubles non comptabilisés dans l'étude, il existe des évaluations partielles réalisées par des tiers. Selon l'Immo-Monitoring 2013/2 publié par Wüest Partner sur la base de données fiscales, les recettes de l'impôt sur la fortune imputables à la propriété du logement sont estimées à 1,8 mia. de CHF.

Des données de l'OFS et d'Eurostat permettent d'évaluer les loyers enregistrés par les ménages privés à environ 54 mia. de CHF en 2017. Ce chiffre inclut aussi bien les recettes de la location à des tiers que les valeurs locatives de biens en propriété. Avenir Suisse estime les impôts sur le revenu liés à l'immobilier à quelque 4 mia. de CHF.

Selon les estimations disponibles, le total des recettes fiscales imputables aux deux sous-groupes définis se monte à quelque 5,8 mia. de CHF.

S'y ajoutent, comme indiqué, des effets fiscaux supplémentaires pour lesquels des données valides font défaut et qui ne peuvent dès lors être quantifiés. Cela concerne notamment les impôts sur la fortune frappant des biens commerciaux en mains de ménages

privés, les impôts sur le revenu relatifs aux distributions de fonds immobiliers et aux dividendes d'actions immobilières, les impôts successoraux, ainsi que les recettes fiscales liées aux biens immobiliers d'entreprises actives hors de l'économie immobilière.

Évolution de l'économie immobilière entre 2011 et 2017

Entre 2011 et 2017, la valeur ajoutée brute nominale enregistrée par l'économie immobilière a augmenté de 12 %, passant de 101,1 mia. à 113,5 mia. de CHF. La création de valeur dans l'économie immobilière a ainsi crû davantage que le PIB de la Suisse, qui n'a gagné que 8 % durant cette période. Dans le détail, ce sont les branches «Gestion d'immeubles et sécurité», «Bureaux d'architectes et d'ingénieurs», «Construction» et «Logement» qui ont affiché une croissance supérieure à la moyenne, tandis que les autres évoluaient au-dessous de celle-ci, voire se contractaient.

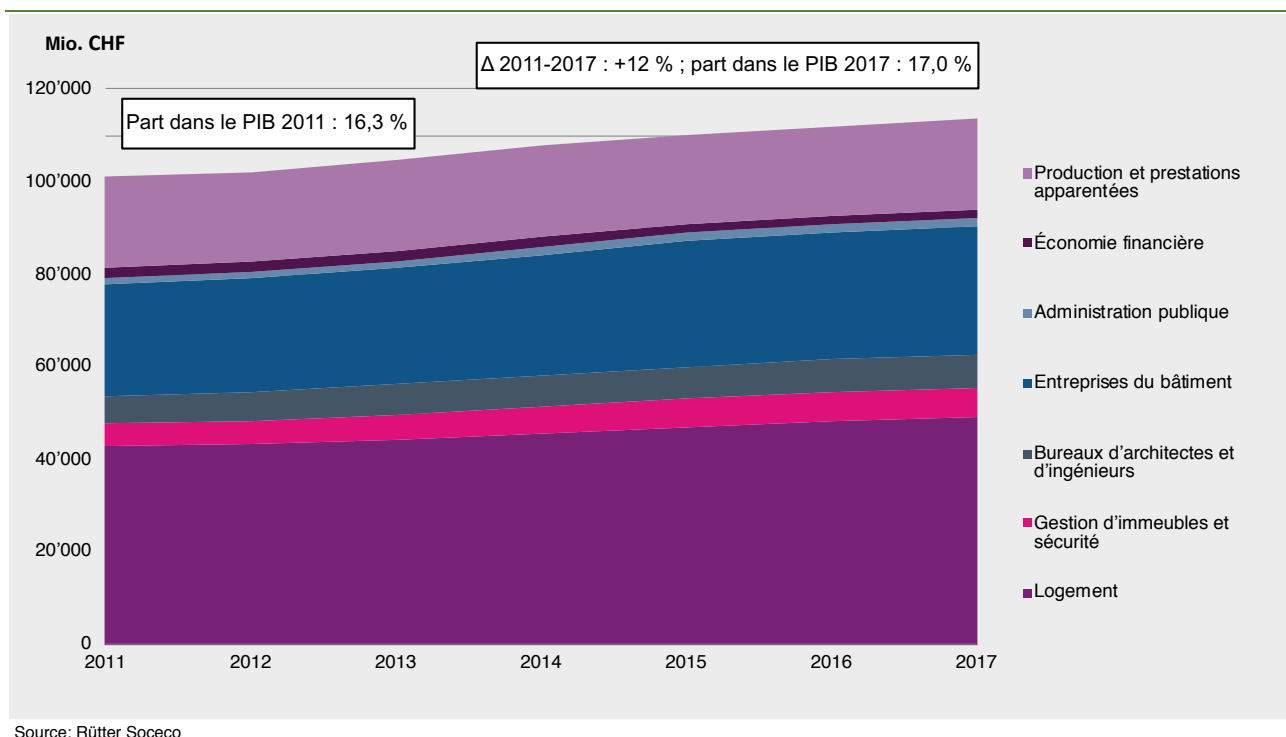


Figure 14: Évolution de la valeur ajoutée brute dans les différentes branches de l'économie immobilière entre 2011 et 2017

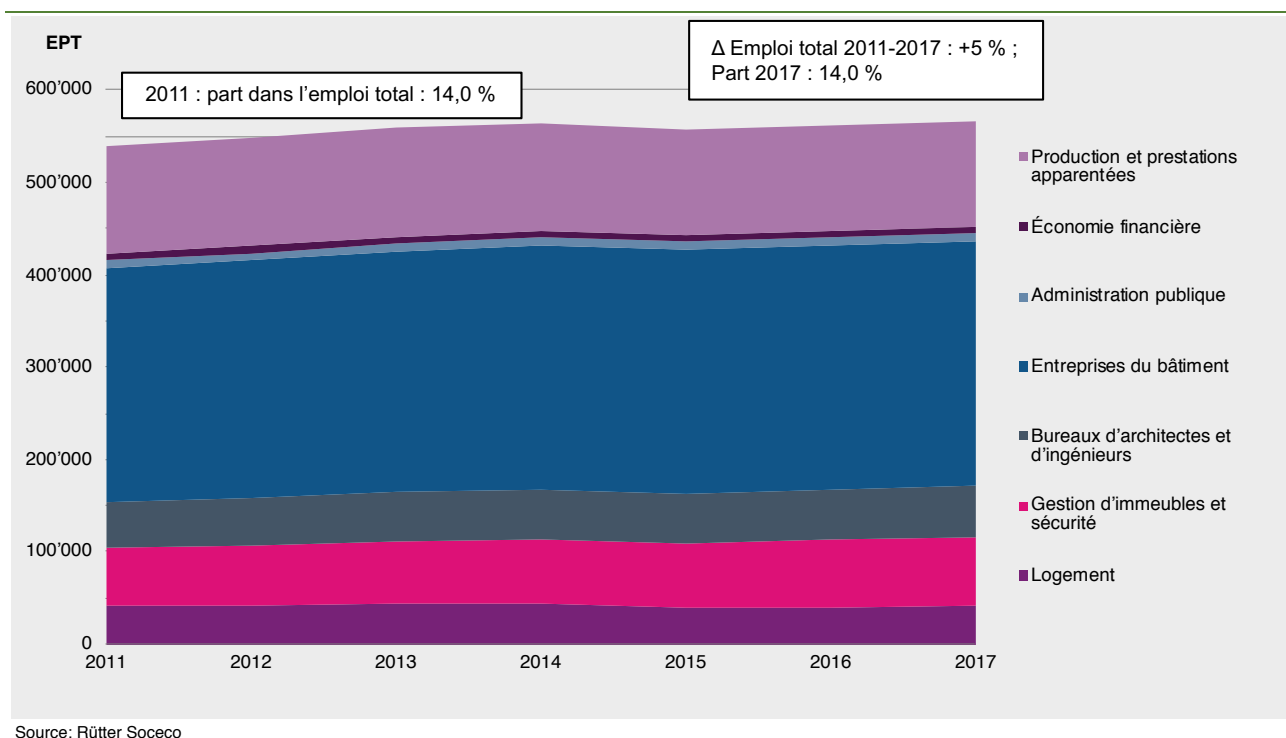


Figure 15: Évolution de l'emploi dans les différentes branches de l'économie immobilière entre 2011 et 2017

La pondération des branches de l'économie immobilière s'est aussi légèrement modifiée entre 2011 et 2017. Les branches «Production et prestations apparentées» ont perdu du poids, alors que le domaine de la construction en a gagné.

Durant le même laps de temps, le nombre d'actifs dans l'économie immobilière a passé de quelque 540'000 à plus de 566'000 EPT. Soit une augmentation de 5 % qui correspond à peu près à la croissance de l'emploi dans l'économie globale. Ce sont les

branches «Gestion d'immeubles et sécurité», «Bureaux d'architectes et d'ingénieurs» et «Administration publique» qui ont enregistré une croissance supérieure à la moyenne.

Marchés immobiliers cantonaux

L'importance de l'économie immobilière varie fortement entre les cantons. La part de valeur ajoutée brute provenant de l'immobilier dans le PIB cantonal va de 8 % pour Bâle-Ville à 23 % pour Uri, et elle est tendanciellement plus basse dans les cantons urbains que dans les cantons ruraux (Figure 16). De même, le poids des différentes branches de l'économie immobilière fluctue nettement d'un canton à l'autre. Dans les cantons ruraux, le domaine de la construction et les branches apparentées ont une importance plus grande que dans les cantons urbains, où les premiers rôles reviennent aux rubriques «Gestion d'immeubles et sécurité», «Bureaux d'architectes et d'ingénieurs», ainsi qu'au logement.

La Figure 17 donne une vue d'ensemble des changements intervenus dans les effectifs du personnel employé par l'économie immobilière dans les différents cantons entre 2011 et 2017, ainsi que de la part imputable à chaque branche dans cette évolution. Il apparaît clairement que ces mutations accusent des disparités selon les cantons. Dans une majorité d'entre eux, l'emploi lié à l'économie immobilière a augmenté, la plus forte croissance étant enregistrée dans les cantons de Fribourg, Genève et Thurgovie. A l'inverse, ce volume d'emploi a baissé dans quatre autres (Grisons, Obwald, Glaris et Nidwald). Dans la plupart des cantons, les facteurs de croissance relèvent des branches «Gestion d'immeubles et sécurité», «Bureaux d'architectes et d'ingénieurs» et des activités de construction. Celles du groupe «Production et prestations apparentées» ont par contre perdu en importance.

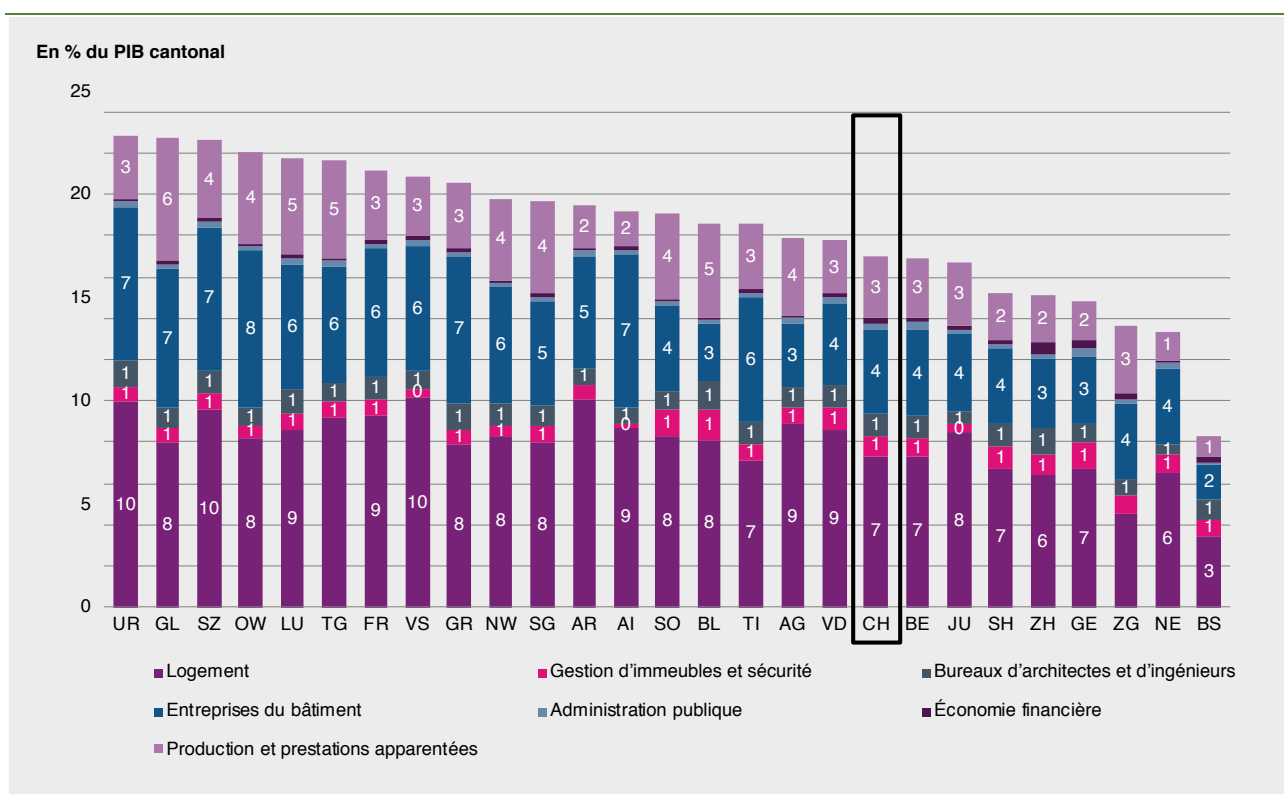
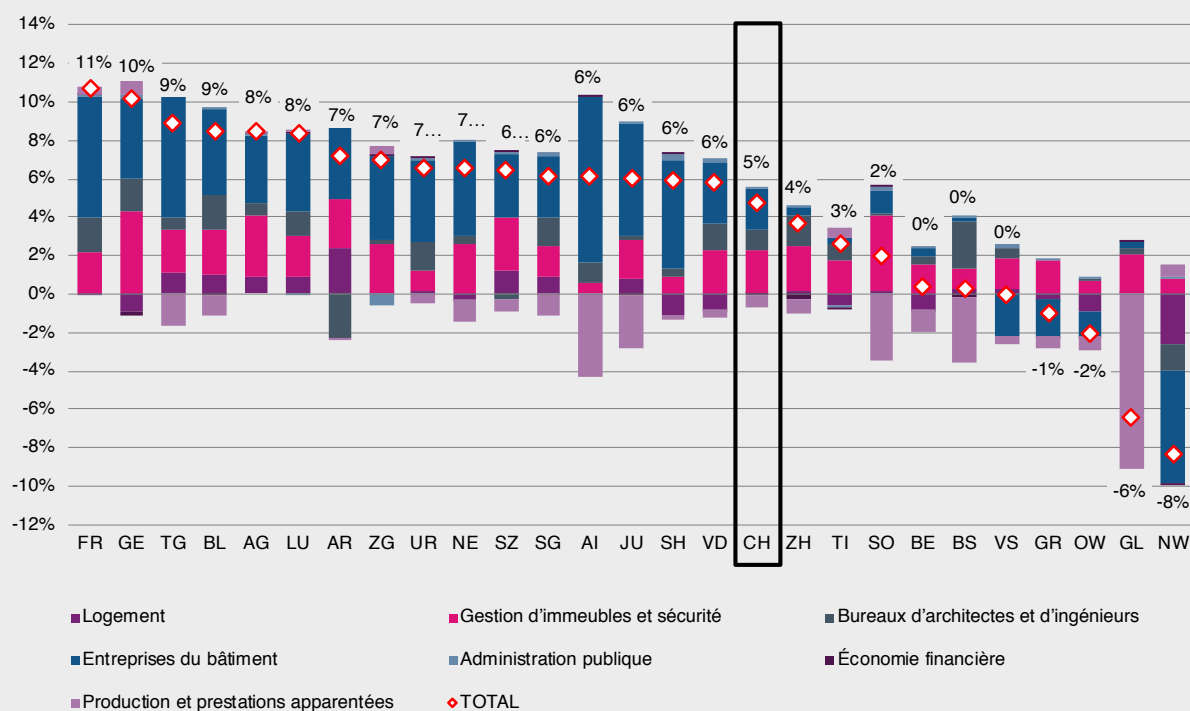


Figure 16: Part de la valeur ajoutée brute imputable à l'immobilier dans le PIB des cantons 2017

Variation par rapport au total 2011



Source: Rütter Soceco

Figure 17: Modification des effectifs employés par l'économie immobilière selon les branches et les cantons entre 2011 et 2017

Exemple de lecture: l'emploi dans l'économie immobilière genevoise a crû de 10% entre 2011 et 2017. Quatre bons points de pourcentage (PP) de cette croissance sont dus à la branche «Gestion d'immeubles et sécurité» et à l'activité dans la construction. Presque deux PP relèvent des «Bureaux d'architectes et d'ingénieurs» et un PP de la «Production et prestations apparentées» (voir p. 19). La branche du logement a par contre abaissé la croissance d'environ un PP.

Sources et références

Office fédéral du développement territorial (2017): Statistique suisse des zones à bâtir 2017

Office fédéral du développement territorial (2019): Monitoring de la construction hors zone à bâtir – Rapport 2019

Office fédéral de la statistique (2019): Construction et logement 2017

Office fédéral des assurances sociales (OFAS): Statistique des assurances sociales suisses

Office fédéral de la statistique (OFS): Statistique suisse de la superficie

Office fédéral de la statistique (OFS): Statistique de la construction et des logements

Office fédéral de la statistique (OFS): Statistique des bâtiments et des logements

Office fédéral de la statistique (OFS): Statistique structurelle des entreprises (STATENT) 2011 - 2017

Office fédéral de la statistique (OFS): Produit intérieur brut (PIB) par canton 2011 - 2017

Office fédéral de l'énergie (OFEN): Développement des surfaces de référence énergétique 1990 – 2020

Office fédéral de l'énergie (2018): Rapport annuel 2018 du Programme Bâtiments

Divers rapports sur l'état des réseaux de transport ferroviaires (CFF, BLS, Matterhorn Gotthard Bahn, Südostbahn, Chemins de fer rhétiques)

Administration fédérale des finances (2019): Statistique financière, modèle SF 2011-2017

Rapports annuels de diverses assurances immobilières pour l'année 2017

Hoffmann, S.; Hunkeler, D. et Maurer, M. (2014): Approvisionnement en eau et assainissement des eaux usées durables en Suisse. Défis et mesures possibles. Synthèse thématique 3 dans le cadre du programme national de recherche PNR 61 «Gestion durable de l'eau», Berne

Lukic, D.; Forster, M. (2017): Analyse de l'état et de la conservation de valeur des routes cantonales en Suisse, Infra Suisse

Rütter Soceco (2019): banque de données interne relative à des indices clés de l'économie publique 2011-2017 (basée sur diverses statistiques de l'Office fédéral de la statistique, notamment: compte de production & STATENT), Rüschlikon

Schalcher, H.-R.; Boesch, H.-J.; Bertschy, K.; Sommer, H.; Matter, D.; Gerum, J. et Jakob, M. (2011): Quels seront les coûts futurs des bâtiments et des infrastructures suisses et qui les paiera ?, éd. vdf EPF Zurich

Banque nationale suisse (BNS), crédits hypothécaires 2011 - 2018

Staub, P.; Rütter, H. et al. (2014): L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale; pom+, HEV Schweiz (éditeurs), Zurich

pom+ (2019): FM Monitor 2019, pom+Consulting AG, Zurich

Wüest Partner (2018): Immo-Monitoring 2019-1, Wüest Partner, Zurich