

Rapport succinct

Édition 2024

# 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**

  
**HEV** Schweiz

## **Impressum**

### Auteurs:

Dr Joachim Baldegger, pom+Consulting AG  
Nadine England, pom+Consulting AG  
Devin Horak, pom+Consulting AG  
Fabio Staub, pom+Consulting AG

### Mandants :

Markus Meier, Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Schweiz)  
Martin Tschirren, Office fédéral du logement (OFL)

### Groupe d'accompagnement :

Markus Meier, Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Schweiz)  
Adrian Spiess, Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Schweiz)  
Christoph Enzler, Office fédéral du logement (OFL)

## 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	14
Programme Bâtiments	14
Marché hypothécaire	15
Frais de gestion	15
Emplois dans la gestion immobilière	16
Volume du marché de la gestion immobilière	16
Prestations propres privées	16
03. Importance de l'immobilier pour l'économie nationale	17
Importance de l'économie immobilière en 2021	17
Importance pour l'économie nationale : conclusion	19
Poids économique	19
Productivité du travail	19
Évolution de l'économie immobilière entre 2011 et 2021	20
Marchés immobiliers cantonaux	21
Impact fiscal	22
Sources et références	24
Table des figures	25
Liste des tableaux	25

## Management Summary

L'immobilier occupe une part significative dans l'économie nationale suisse. L'étude initiale de pom+Consulting AG et anciennement Rütter Soceco AG réalisée en 2014 a été la première à quantifier l'importance du secteur immobilier en Suisse. En 2020, les principaux chiffres clés de l'étude ont été actualisés et les résultats présentés par canton en fonction des possibilités offertes par les données. En outre, les résultats détaillés sont également disponibles, depuis lors, sous une forme interactive dans un « atlas numérique de l'économie immobilière ». Le présent rapport s'inscrit dans la continuité de ces études et propose un aperçu de la situation de la branche immobilière et de son poids dans l'économie nationale à travers l'actualisation des principaux chiffres clés relatifs à l'année de référence 2021.

Le parc immobilier comprend aussi bien les immeubles que le foncier. Par immeuble, on entend un bâtiment et les ouvrages de génie civil qui lui sont liés jusqu'en limite de parcelle, telles les canalisations et autres conduites d'alimentation et d'évacuation. Le parc immobilier suisse était constitué en 2021 de quelque 2,8 millions d'ouvrages pour une valeur (de remplacement) de 3,1 billions de CHF et totalise plus de 1,1 milliard de m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont pratiquement deux tiers en surfaces d'habitation. Depuis l'étude de 2014, ce parc s'est accru de 160'000 unités, ce qui est principalement dû à l'augmentation des constructions résidentielles. Par conséquent, la valeur de construction du parc immobilier a également augmenté de 596 milliards de CHF.

Les dépenses de construction dans le bâtiment se sont élevées à 61 milliards de CHF en 2021, dont 49 milliards en investissements. Le marché de la gestion s'élève à 56 milliards de CHF et a donc progressé de plus de 11 milliards de CHF au cours des dix dernières années. Environ un tiers des prestations sont fournies par les entreprises en interne et deux tiers sont sous-traités à des professionnels externes. L'étude ne prend pas en compte les prestations propres fournies à titre privé.

L'immobilier pèse lourd, puisqu'avec une valeur ajoutée brute chiffrée à 78 milliards de CHF, il représente 11 % de la production économique de la Suisse, et même 16 % du produit intérieur brut (PIB) si l'on tient compte des revenus locatifs et des valeurs locatives des ménages propriétaires de leur logement. Le secteur génère presque 592'000 emplois équivalents plein-temps (EPT), soit 14 % des emplois en Suisse. S'y ajoutent 64'900 EPT pour s'occuper des immeubles non résidentiels dans les autres branches. Au total, le nombre d'EPT en lien avec l'immobilier est de près de 660'000, soit presque un actif sur six. Outre la valeur ajoutée brute et l'emploi, l'économie immobilière a également un impact fiscal considérable, puisqu'elle alimente les caisses publiques à hauteur de quelque 17,4 milliards de CHF, soit 11 % de l'ensemble des recettes fiscales en Suisse.

Entre 2011 et 2021, la création de valeur brute imputable à l'immobilier a crû de 23 %, soit davantage que l'économie dans son ensemble (+17 %), tandis que le nombre d'actifs dans ce secteur a augmenté de 12 %, ce qui correspond grosso modo à la croissance générale de l'emploi.

Si l'on analyse l'évolution des chiffres clés depuis la première étude de 2014, on constate que le secteur de la construction et de l'immobilier a progressé de manière continue depuis 2011 et qu'on peut le considérer comme un pilier de l'économie suisse.

Ces chiffres soulignent tous l'importance que l'immobilier revêt pour l'économie nationale.

## Faits & chiffres

Grandeur mesurée	Indice
<b>L'immobilier en chiffres</b>	
Zones à bâtir en Suisse (2021)	234'337 ha
Parc immobilier en Suisse (2022)	2,82 mio. de bâtiments
Surface de plancher du parc immobilier en Suisse (2022)	1'096 mio. de m <sup>2</sup>
Valeur de construction du parc immobilier en Suisse (2022)	3'089 mia. de CHF
Dépenses de construction du bâtiment par an (2021)	61 mia. de CHF
Investissements du bâtiment par an (2021)	49 mia. de CHF
Volume du marché de la gestion immobilière par an (2021)	56 mia. de CHF
<b>Importance pour l'économie nationale</b>	
<i>Valeur de production brute de l'immobilier (2021)</i>	
Total	226 mia. de CHF
Hors recettes locatives et valeurs locatives des ménages propriétaires de leur logement	170 mia. de CHF
<i>Valeur ajoutée brute de l'immobilier (2021)</i>	
Total	118 mia. de CHF
Part au PIB suisse	16 % du PIB
Hors recettes locatives et valeurs locatives des ménages propriétaires de leur logement	78 mia. de CHF
Part au PIB suisse	11 % du PIB
<i>Emploi dans l'immobilier</i>	
Total branches économiques de l'immobilier	592'000 EPT
Part à l'emploi total en Suisse	14 %
plus personnel interne pour immeubles d'entreprise (prestations propres dans d'autres secteurs économiques)	env. 64'900 EPT
Emplois dans l'immobilier	env. 656'000 EPT
Part à l'emploi total en Suisse	16 %
<i>Impact fiscal de l'immobilier (2021)</i>	
Impact fiscal de l'immobilier (2021)	17,4 mia. de CHF
Part aux recettes fiscales totales en Suisse	11 %

## Préambule

Dans les pays industrialisés, nous passons en moyenne plus de 90 % de notre temps à l'intérieur<sup>1</sup>. Dès lors, il n'y a rien d'étonnant à ce que les immeubles comptent parmi les biens essentiels de notre société. Ils protègent la population des intempéries et du froid, et offrent aux entreprises les espaces et surfaces indispensables à leurs activités, sans oublier l'importance culturelle qu'ils revêtent pour le public en général.

L'immobilier est en outre un des piliers de l'économie suisse. Souvent, on assimile l'économie immobilière uniquement au secteur économique de la construction, ou encore à la gestion et au négoce de biens immobiliers. Or, la mise à disposition, la gestion et la revalorisation des ouvrages forment un secteur économique de première importance, caractérisé par un horizon à long terme, des fluctuations cycliques et une composition hétérogène. Le cycle de vie d'un immeuble implique une multitude d'entreprises et de professions très diverses qui, outre sa construction, en assurent surtout l'exploitation et l'entretien, voire toute la gestion jusqu'à une éventuelle déconstruction.

En 2014, pom+ Consulting AG, de concert avec Rütter Soceco AG pour cette première, avait élaboré un rapport complet sur l'importance de l'immobilier dans l'économie nationale<sup>2</sup>. L'étude a été actualisée en 2020<sup>3</sup>. De nombreuses nouvelles données avaient alors été intégrées et l'analyse avait été étendue au niveau des cantons, de sorte à proposer un tableau d'ensemble très détaillé. La présente publication est la troisième édition de ce rapport. Elle reprend les modèles établis pour la première édition en y intégrant les données les plus récentes. Elle offre ainsi un aperçu complet de l'évolution de la branche immobilière et des changements survenus entre 2011 et 2021.

L'étude se focalise sur le patrimoine bâti en Suisse dans tous ses tenants et aboutissants, y compris l'impact de ce secteur typiquement transversal sur l'emploi et la création de valeur. 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.

L'actualisation de l'étude a été de nouveau financée par l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Schweiz) et l'Office fédéral du logement (OFL).

Les résultats détaillés sont également disponibles sur internet sous une forme conviviale et interactive dans un atlas numérique de l'économie immobilière, qui permet, par ailleurs, de télécharger les différentes séries de données.

<sup>1</sup> OFSP (2020)

<sup>2</sup> Staub, P., Rütter, H. et al. (2014)

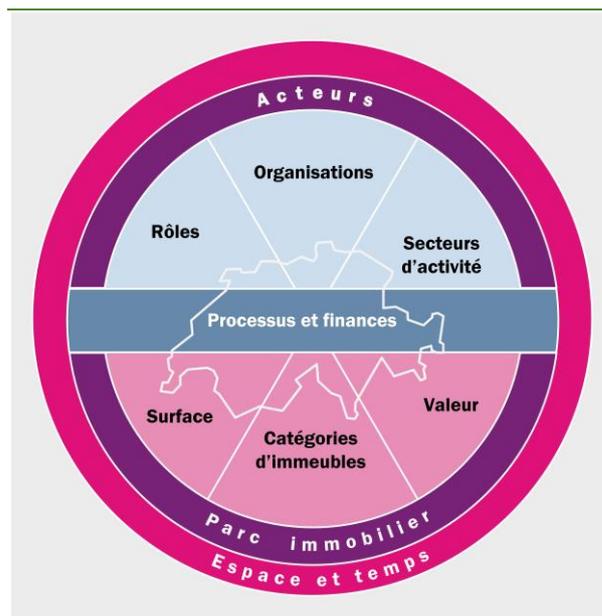
<sup>3</sup> Baldegger, J. ; Nathani, C. et al. (2020)

## 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. Par immeuble, on entend un bâtiment et les ouvrages de génie civil qui lui sont liés jusqu'en limite de parcelle. Les autres constructions souterraines ou infrastructures ne sont pas pris en compte dans l'étude.

Le lien entre le parc immobilier et les acteurs concernés est établi par le biais de processus et de leurs implications. 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

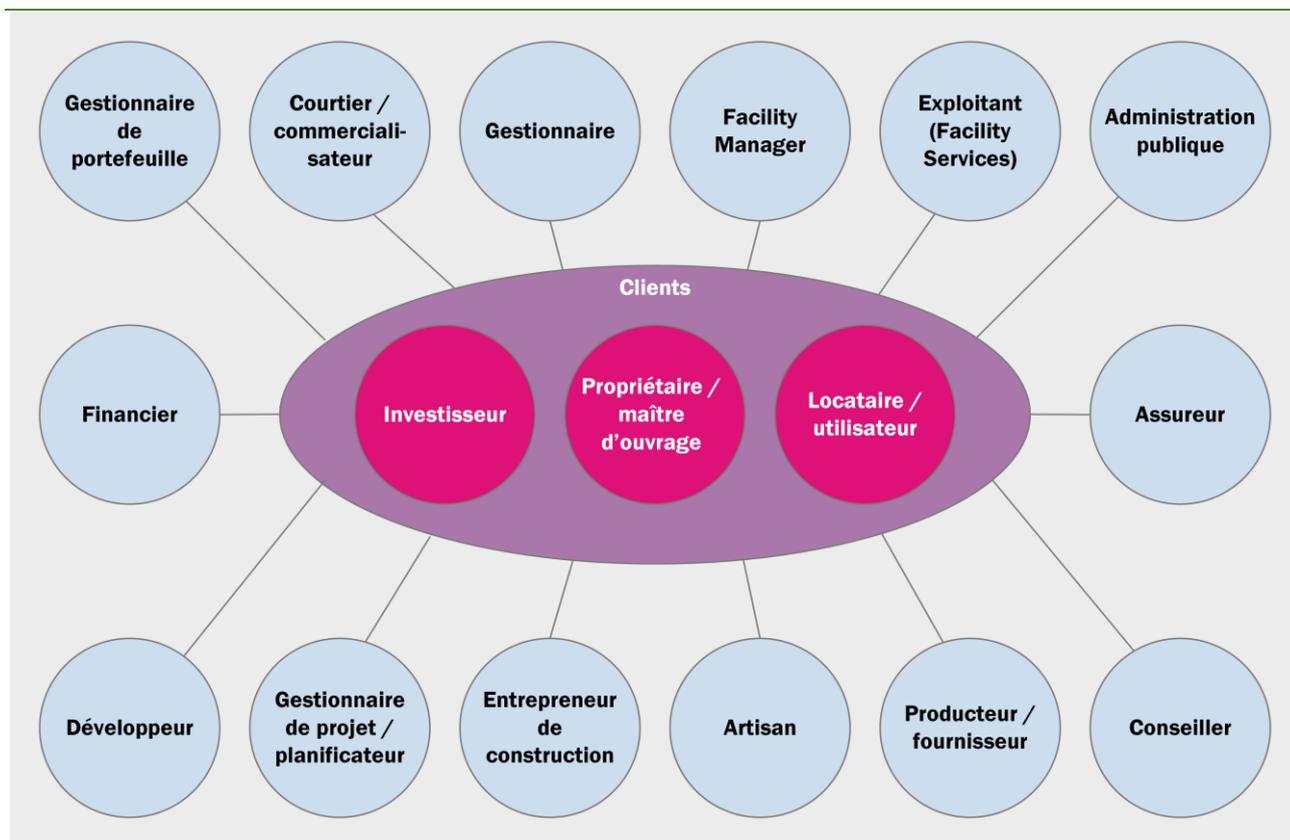
En ce qui concerne le parc immobilier, une distinction est faite entre les *catégories d'immeubles*, les *surfaces* et les *valeurs*. Se fondant sur la norme SIA 102, l'étude examine 14 types de bâtiments – selon les catégories habitation, industrie et artisanat, commerce, bureaux et administration, sécurité sociale et santé publique, etc. – en prenant en compte les

surfaces utiles et de 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 très 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: Rôles dans l'économie immobilière

Les secteurs d'activité de l'économie immobilière sont définis selon la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) de l'Office fédéral de la statistique (OFS). On différencie les secteurs centrés sur l'activité immobilière et de ceux où l'immobilier n'est qu'une ressource utilitaire.

Les secteurs qui jouent un rôle prépondérant dans le cycle de vie des immeubles sont intégrés aux secteurs pour lesquels les immeubles constituent le cœur de métier. On y distingue – conformément à 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 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 financières comme bailleurs de fonds, respectivement intermédiaires financiers, ou pouvoirs publics en charge des procédures d'aménagement et d'autorisation.
- Secteurs associés à l'économie immobilière, tels que fabricants et fournisseurs de matériaux de construction et d'installations techniques pour le bâtiment, qui sont plus ou moins directement impliqués dans la construction de bâtiments. S'y ajoutent des prestataires actifs dans la gestion des déchets, le transport, le commerce et le conseil juridique.

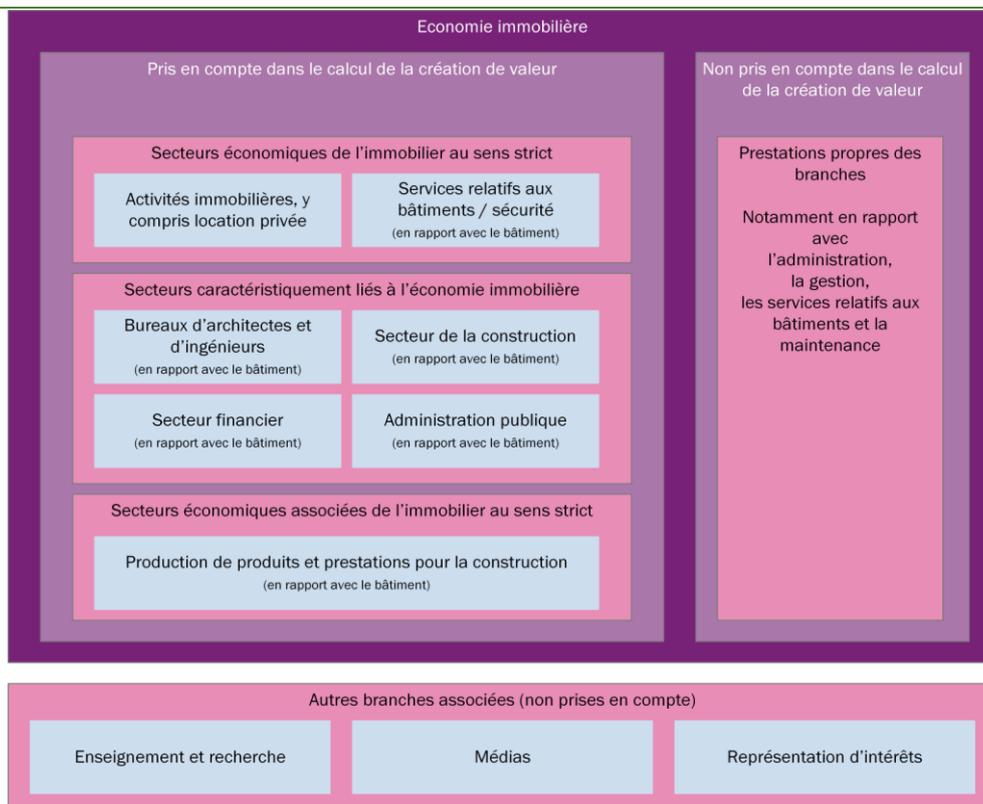
Tous les secteurs économiques pris en considération dans l'étude – à l'exception du foncier et du logement – sont aussi impliqués dans des activités autres que

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

Les personnes occupées dans ces secteurs d'activité constituent, avec le personnel s'occupant d'immeubles dans d'autres branches (p. ex. le service des

bâtiments d'une entreprise industrielle) la totalité des emplois de la branche immobilière.

Dans sa structuration du secteur immobilier, 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)

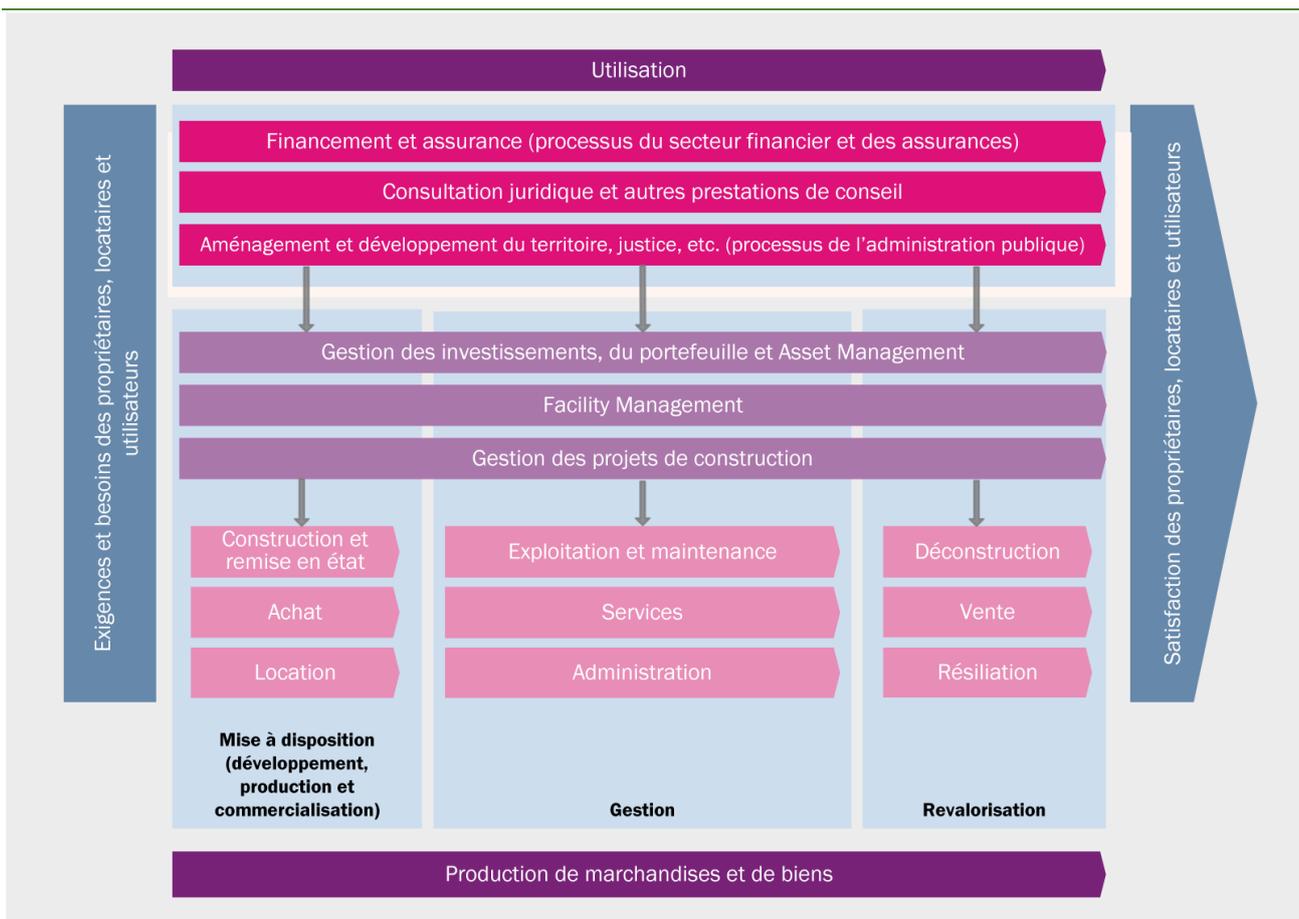
### Processus et éléments financiers

La fourniture des prestations (processus) destinées au parc immobilier, assurée par les acteurs, 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 la phase considérée. 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 processus 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.

À l'inverse, on met la priorité, en matière de gestion des installations (ou facility management), sur l'entretien et l'optimisation de la substance bâtie et de ses équipements afin d'accroître l'efficacité de ce qui constitue le cœur de métier. Dès lors, les aspects économiques qui priment sont notamment la transparence des coûts et leur répercussion sur les utilisateurs.



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. Lors de l'examen des coûts, il convient de se souvenir que les coûts de la construction ne représentent qu'une 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

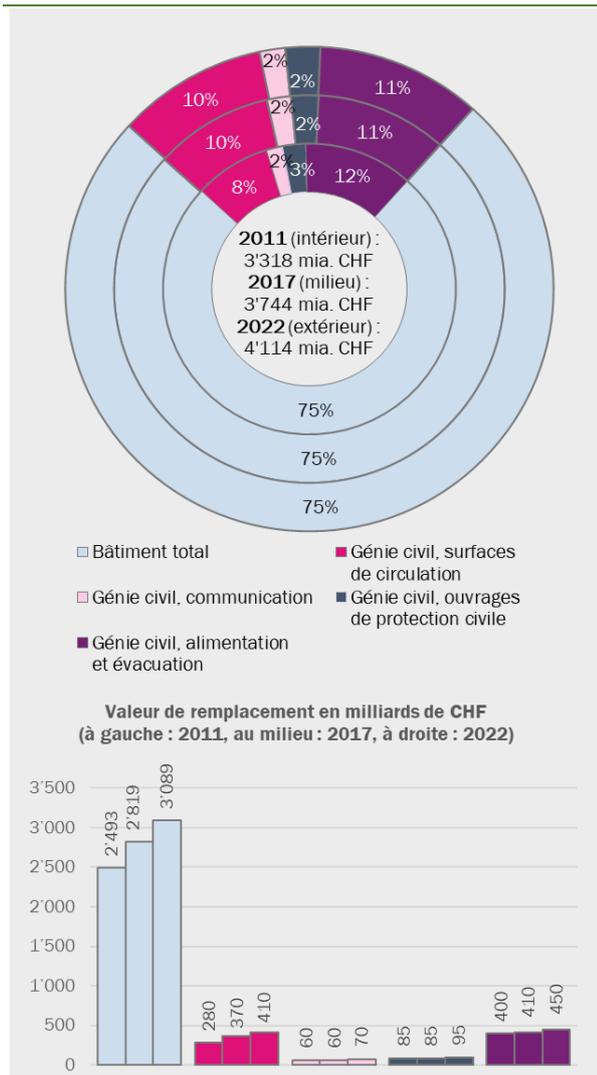
Suisse, ces charges fiscales varient très fortement selon les cantons et les communes.

#### *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. Conformément à la norme SIA 112, la définition des objectifs, les études préliminaires, l'étude de projet, l'appel d'offres, la réalisation et l'exploitation en font partie. Les projets de réaffectation, de déconstruction et de démolition comprennent les mêmes phases que les projets de construction neuve.

## 02. Le parc immobilier suisse en chiffres

Le bâtiment, qui pèse quelque 3'090 milliards de CHF, est de loin l'activité la plus importante (75 %) du secteur de la construction. La valeur de remplacement de l'ensemble des constructions (bâtiment et génie civil) s'établit en 2022 à quelque 4'100 milliards de CHF. La présente étude concerne exclusivement le bâtiment. Les ouvrages de génie civil ne sont pris en compte que jusqu'à la limite de la parcelle et encore, dans la mesure où ils ont un lien direct avec les immeubles. Ceux à l'extérieur de la parcelle ne sont pas pris en considération.



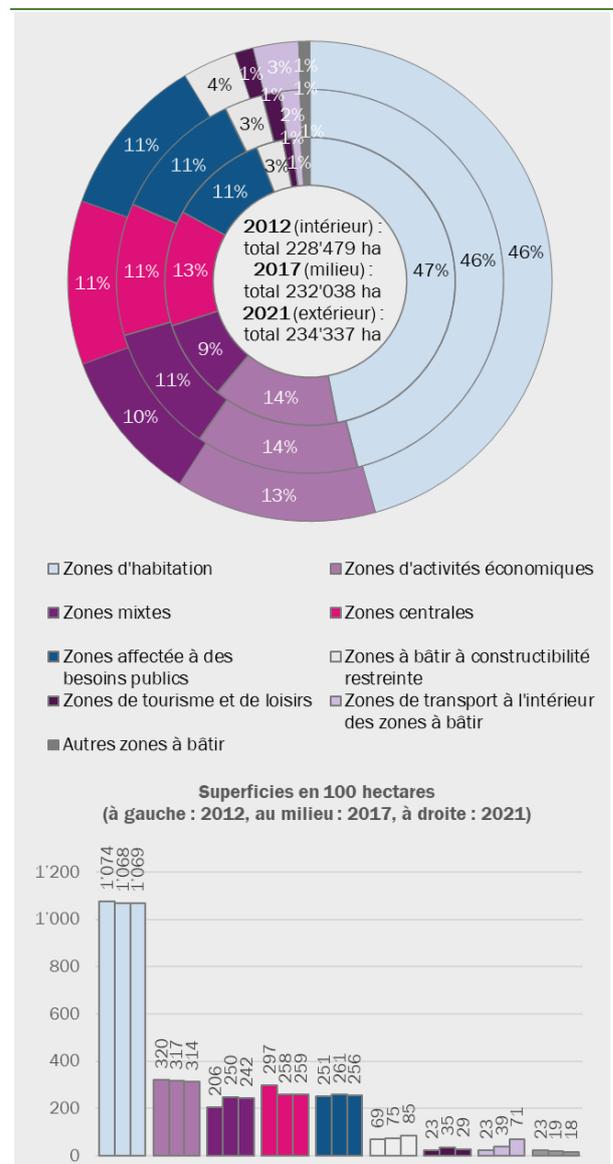
Source: calculs de pom+ basés sur la Statistique de la superficie 2018 et diverses assurances immobilières cantonales 2022 ; Lukic et Forster (2017) ; divers rapports sur l'état des réseaux ferroviaires ; Schalcher et al. (2011) ; Hoffmann et al. (2014)

Figure 5: Valeurs de remplacement du patrimoine construit

## Zones à bâtir

Les surfaces constructibles ne représentent que 5,7 % de la superficie totale de la Suisse (sans les surfaces construites hors zones à bâtir). Elles totalisent 234'337 hectares, dont plus des 4 cinquièmes sont déjà construits. Près de la moitié des zones à bâtir sont classées en zone d'habitation, le reste étant réparti en zones mixtes, centrales, d'activités économiques ou affectées à des besoins publics et autres.

Avec plus de 30'000 hectares, le canton de Zurich dispose de la plus grande surface de zones à bâtir, suivi de Berne, de Vaud et d'Argovie. Rien que ces cinq dernières années, entre 3'200 et 4'300 hectares de zones à bâtir ont été nouvellement construits en Suisse.<sup>4</sup>



Source: Office fédéral du développement territorial (ARE)

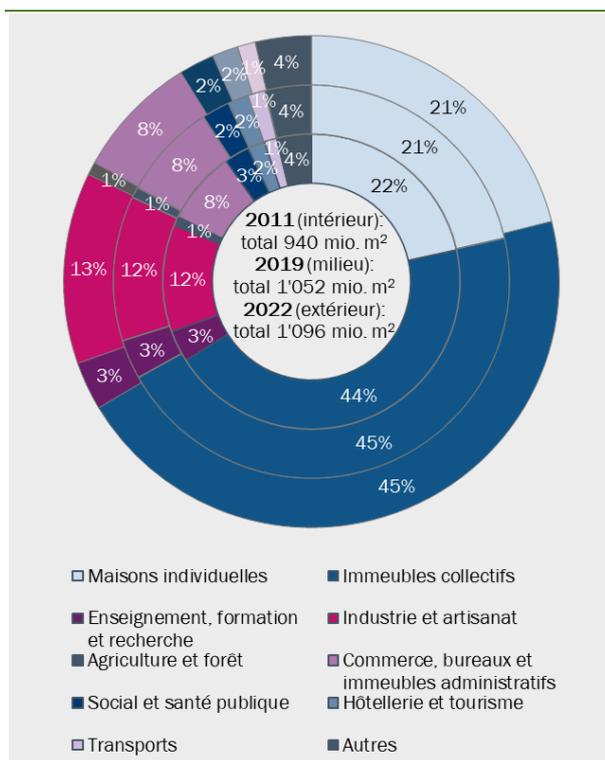
Figure 6: Superficies des zones à bâtir par affectations principales

<sup>4</sup> Office fédéral du développement territorial (2022)

Avec 3'296 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 20 à 31 % en Valais. Bien que la superficie des zones à bâtir se soit accrue de 2,5 %, soit de 5'700 hectares, en partie en raison de facteurs méthodologiques, la répartition des surfaces en fonction des principales affectations n'a toutefois pas varié durant la dernière décennie.

### Surfaces de plancher et surfaces de référence énergétique

Le parc immobilier suisse a dépassé, en 2019, 1 milliard de mètres carrés de plancher (= surface de la totalité des étages); cette superficie équivaut à quelque 153'000 terrains de football en 2022. Deux mètres carrés sur trois sont dévolus au logement et deux tiers de ceux-ci se trouvent dans des immeubles collectifs.



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

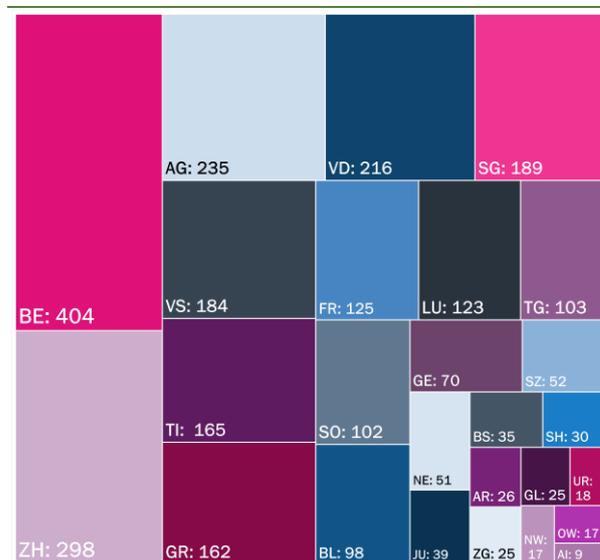
Figure 7: Répartition en pourcentages de la surface de plancher existante en Suisse

On entend par surface de référence énergétique toutes les surfaces de plancher des locaux chauffés ou climatisés. En Suisse, cela concerne un total de quelque 795 millions de mètres carrés, soit en moyenne 73 % de l'ensemble des surfaces de plancher.

### Profil du parc immobilier

Il y a environ 2,8 millions de bâtiments dans notre pays, dont près de deux tiers sont destinés à l'habitat.

Bien que la Suisse soit un pays de locataires, elle compte plus de 1 million de maisons individuelles, qui occupent ainsi une place dominante parmi les objets d'habitation. Un tiers de tous les immeubles sont concentrés dans les cantons de Bern, Zurich et d'Argovie.



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

Figure 8: Répartition cantonale du parc immobilier en 2022, en unités (en milliers)

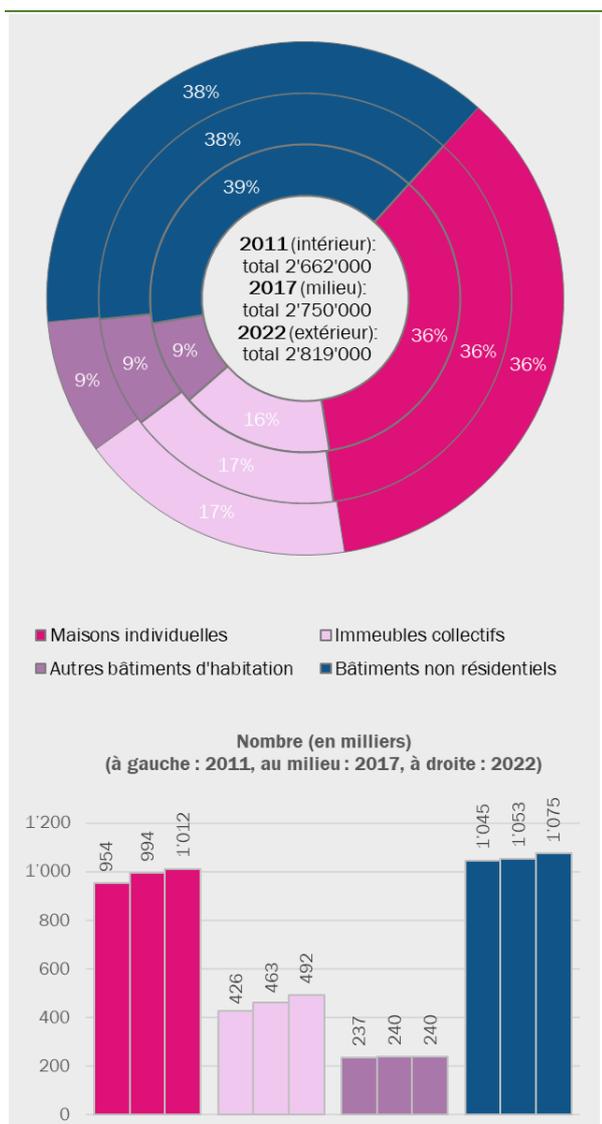
Tableau 1: Répartition cantonale du parc immobilier suisse en 2011 et 2022

Canton	2011		2022		Δ 2011 - 2022	
	en valeur absolue	en %	en valeur absolue	en %	en valeur absolue	en %
AG	221'572	8.3%	235'099	8.3%	13'527	6.1%
AI	8'525	0.3%	9'424	0.3%	899	10.5%
AR	25'508	1.0%	26'426	0.9%	918	3.6%
BE	398'816	15.0%	403'800	14.3%	4'984	1.2%
BL	93'229	3.5%	98'025	3.5%	4'796	5.1%
BS	35'434	1.3%	34'944	1.2%	-490	-1.4%
FR	113'698	4.3%	124'538	4.4%	10'840	9.5%
GE	64'781	2.4%	70'254	2.5%	5'472	8.4%
GL	23'874	0.9%	24'809	0.9%	935	3.9%
GR	161'243	6.1%	162'234	5.8%	991	0.6%
JU	35'724	1.3%	38'635	1.4%	2'911	8.1%
LU	116'516	4.4%	123'321	4.4%	6'805	5.8%
NE	47'374	1.8%	50'996	1.8%	3'622	7.6%
NW	14'112	0.5%	17'040	0.6%	2'928	20.7%
OW	15'301	0.6%	16'827	0.6%	1'526	10.0%
SG	183'784	6.9%	189'065	6.7%	5'281	2.9%
SH	29'406	1.1%	30'353	1.1%	947	3.2%
SO	96'208	3.6%	101'804	3.6%	5'596	5.8%
SZ	48'749	1.8%	52'327	1.9%	3'578	7.3%
TG	95'282	3.6%	103'314	3.7%	8'032	8.4%
TI	151'689	5.7%	164'720	5.8%	13'030	8.6%
UR	16'164	0.6%	18'205	0.6%	2'041	12.6%
VD	198'252	7.4%	216'129	7.7%	17'877	9.0%
VS	159'084	6.0%	183'532	6.5%	24'448	15.4%
ZG	24'419	0.9%	25'349	0.9%	930	3.8%
ZH	283'366	10.6%	297'928	10.6%	14'562	5.1%
<b>Suisse</b>	<b>2'662'113</b>	<b>100%</b>	<b>2'819'099</b>	<b>100%</b>	<b>156'987</b>	<b>5.9%</b>

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

En 2022, on dénombrait plus de 618'000 bâtiments hors zone à bâtir, dont 203'000 dévolus à l'habitat<sup>5</sup>. Cela signifie qu'environ un cinquième du parc est implanté hors zone à bâtir.

Entre 2011 et 2022, le nombre d'immeubles en Suisse a crû de 160'000 unités. Cette augmentation est avant tout due aux bâtiments d'habitation. À cet égard, l'accroissement en valeur absolue est légèrement plus élevé en ce qui concerne les immeubles collectifs que les maisons individuelles. En valeur relative, le nombre d'immeubles collectifs a grimpé de 15,5 % et celui des maisons individuelles de 6,1 %, ce qui indique qu'actuellement, une nette majorité des nouveaux investissements a été ou est destinée aux immeubles collectifs.



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

Figure 9: Nombre de bâtiments résidentiels et non résidentiels en Suisse

<sup>5</sup> Office fédéral du développement territorial (2023)

### Valeurs d'assurance et valeurs de marché

Les valeurs d'assurance des bâtiments ont augmenté de 270 milliards de CHF (+10 %) depuis 2017 pour atteindre pratiquement 3'100 milliards de CHF en 2022. Ce montant représente presque quatre fois le PIB de la Suisse. La progression, ces dernières années, des valeurs d'assurance s'explique avant tout par la croissance de certains secteurs d'activité. Les valeurs d'assurance des bâtiments de l'industrie et de l'artisanat, de l'hôtellerie-restauration et du tourisme ainsi que des infrastructures de transport ont augmenté de plus d'un quart.

Les cantons de Zurich et de Berne affichent les valeurs d'assurance les plus élevées pour les bâtiments d'habitation, avec respectivement 373 milliards de CHF (20 %) et 209 milliards de CHF (11 %).

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

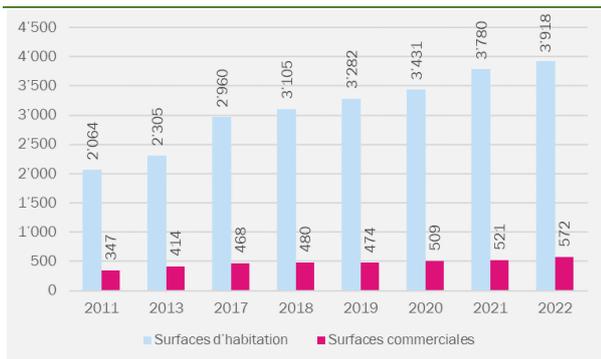
Canton	2017			2022		
	Bâtiments d'habitation	Bâtiments non résidentiels	Total	Bâtiments d'habitation	Bâtiments non résidentiels	Total
AG	138.0	70.5	208.4	142.9	84.7	227.6
AI	2.7	3.3	6.0	2.6	3.8	6.4
AR	14.2	7.0	21.3	14.3	8.2	22.4
BE	207.5	151.1	358.5	209.2	176.1	385.3
BL	58.4	28.0	86.4	58.6	32.6	91.2
BS	61.4	16.4	77.7	63.5	19.5	82.9
FR	49.8	40.7	90.5	52.4	49.7	102.2
GE	94.5	31.6	126.1	102.0	39.4	141.4
GL	7.8	7.5	15.3	7.5	8.4	16.0
GR	60.1	55.3	115.4	62.1	66.2	128.2
JU	12.6	11.7	24.3	12.1	13.1	25.2
LU	66.8	47.6	114.4	68.0	56.0	124.0
NE	32.7	23.5	56.3	32.3	26.9	59.2
NW	8.3	3.9	12.2	9.1	4.9	13.9
OW	4.8	5.9	10.7	4.8	6.7	11.5
SG	83.6	60.4	144.0	87.9	73.7	161.6
SH	17.3	8.4	25.8	17.8	10.0	27.8
SO	57.6	27.7	85.3	57.9	32.4	90.4
SZ	34.3	23.3	57.6	33.7	26.5	60.2
TG	47.8	41.6	89.4	49.7	50.3	100.1
TI	89.9	54.7	144.6	90.0	63.7	153.7
UR	5.4	5.9	11.3	5.4	6.8	12.2
VD	151.7	107.1	258.7	155.6	127.2	282.8
VS	84.3	75.9	160.2	90.8	95.0	185.8
ZG	31.6	15.8	47.3	32.6	18.7	51.3
ZH	347.8	123.4	471.3	373.0	152.4	525.4
<b>Suisse</b>	<b>1'771</b>	<b>1'048</b>	<b>2'819</b>	<b>1'836</b>	<b>1'253</b>	<b>3'089</b>

Source: divers établissements cantonaux d'assurance des bâtiments; calculs pom+

Malgré la croissance due à certains secteurs d'activité, les bâtiments d'habitation continuent à représenter la plus grande part de toutes les valeurs assurées (presque 60 %). Les immeubles collectifs représentent la principale catégorie de bâtiments avec 1'025 milliards de CHF. Dans le segment non résidentiel, les immeubles commerciaux et de bureaux représentent la part la plus importante, devant les bâtiments à usage industriel et artisanal.

Contrairement à la valeur d'assurance, la valeur de marché indique le prix effectivement obtenu pour un bien ou pouvant être atteint dans des circonstances normales. De plus, la valeur de marché inclut le prix

du terrain. Selon Wüest Partner<sup>6</sup>, la valeur de marché des bâtiments d'habitation se montait à 3'918 milliards de CHF en 2022.



Source: Wüest Partner, Immo-Monitoring (éditions d'automne 2011-2023).

Figure 10: Valeur de marché des surfaces d'habitation et des surfaces commerciales (en mia. de CHF)

La valeur de marché des surfaces d'habitation a progressé de manière continue entre 2011 et 2021, principalement en raison de la phase des taux d'intérêt bas et de l'ampleur de la demande, qu'une offre limitée peinait à satisfaire.

Le revirement des taux d'intérêt a contraint de revoir les évaluations des immeubles de rendement en 2022, ce qui a entraîné un tassement des valeurs de marché des logements locatifs.



Source: Wüest Partner, Immo-Monitoring (éditions d'automne 2011-2023).

Figure 11: Valeur de marché des logements locatifs, des logements en propriété et des maisons individuelles (en mia. de CHF)

### Régimes de propriété

Actuellement, il y a 4,7 millions de logements en Suisse, dont bien plus de la moitié (2,5 mio) sont en main de particuliers. Environ 1 million de logements appartiennent à des sociétés. La part des coopératives d'habitation (190'000 logements) et des pouvoirs publics (100'000) est comparativement petite.

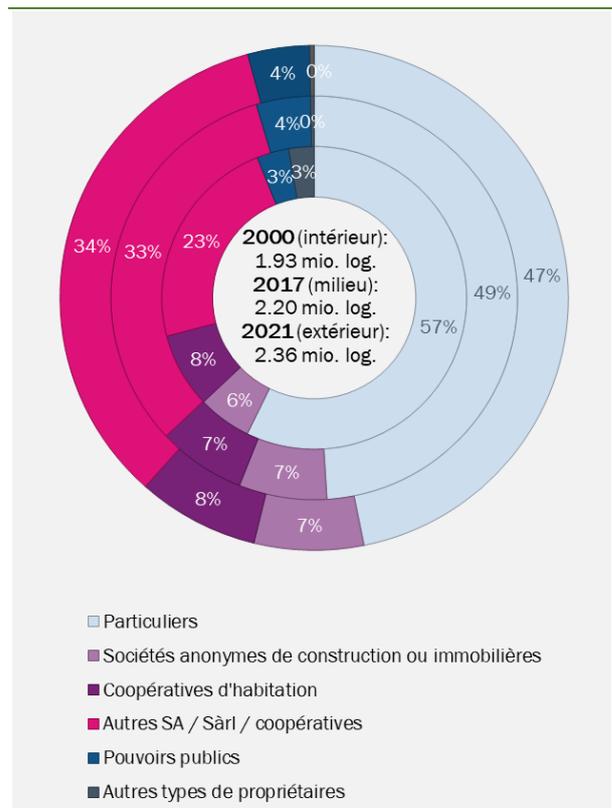
Tableau 3: Régime de propriété des logements (en milliers)

Propriétaires	2000		2017*		2021*	
	en valeur absolue	en %	en valeur absolue	en %	en valeur absolue	en %
Particuliers	2'617	73%	2'532	57%	2'569	55%
Sociétés anonymes de construction ou immobilières	132	4%	158	4%	169	4%
Coopératives d'habitation	162	5%	158	4%	188	4%
Autres SA / Sàrl / coopératives	359	10%	731	16%	831	18%
Pouvoirs publics	84	2%	96	2%	95	2%
Autres types de propriétaires	215	6%	105	2%	130	3%
Usage / propriétaire non défini			689	15%	706	15%
<b>Total des logements</b>	<b>3'569</b>	<b>100%</b>	<b>4'469</b>	<b>100%</b>	<b>4'688</b>	<b>100%</b>

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

\* comparabilité restreinte avec 2000 en raison de différences de méthodes de collecte des données et de saisie.

Depuis l'an 2000, le parc de logements suisse a augmenté de plus d'un million d'unités. En raison de méthodes de collecte des données différentes, la comparaison des régimes de propriété n'a qu'une portée limitée. Il est toutefois possible de constater qu'une grande partie de la progression du secteur de la propriété est due aux sociétés.



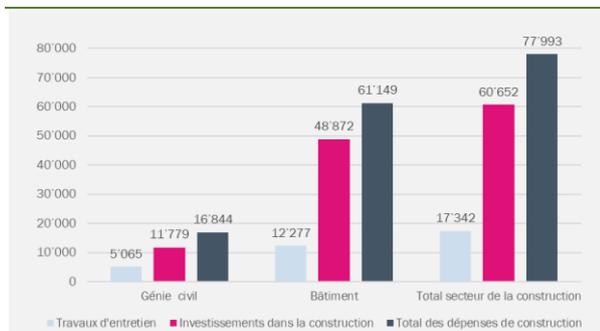
Source: Office fédéral de la statistique (OFS) ; comparabilité restreinte à la suite d'une modification de la méthode de collecte des données

Figure 12: Régime de propriété des logements mis en location

<sup>6</sup> Wüest Partner (2023)

## Investissements de construction et frais d'entretien

En 2021, plus de 78 milliards de CHF ont été investis dans la construction et l'entretien des bâtiments. Le volume d'investissement pour le bâtiment s'élève à 61 milliards de CHF ; c'est presque quatre fois plus que pour le génie civil (17 mia CHF). Par rapport à 2017, les dépenses totales dans la construction ont pratiquement stagné.



Source: Office fédéral de la statistique (OFS) ; calculs de pom+ pour les travaux d'entretien du secteur privé

Figure 13: Dépenses dans la construction en 2021 selon le type d'ouvrage, y compris estimation des travaux d'entretien réalisés par des investisseurs privés (en mio. de CHF, prix courants)

84 % de l'ensemble des investissements dans le bâtiment sont assurés par le secteur privé. À l'inverse, les pouvoirs publics sont à l'origine de 81 % des investissements dans le génie civil. Dans les comptes des pouvoirs publics, 20 % des dépenses de construction sont consacrés à l'entretien des bâtiments, contre 30 % pour l'entretien des ouvrages de génie civil.

Tableau 4: Dépenses de construction, y c. entretien 2021 (en mio. de CHF)

	Total	%	Génie civil	%	Bâtiment	%
Total travaux d'entretien	17'342	22.2%	5'065	6.5%	12'277	15.7%
Public	6'071	7.8%	4'123	5.3%	1'948	2.5%
Privé	11'271	14.5%	942	1.2%	10'329	13.2%
Total investissements de construction	60'652	77.8%	11'779	15.1%	48'872	62.7%
Public	17'343	22.2%	9'589	12.3%	7'754	9.9%
Privé	43'308	55.5%	2'190	2.8%	41'119	52.7%
<b>Total dépenses de construction</b>	<b>77'993</b>	<b>100.0%</b>	<b>16'844</b>	<b>21.6%</b>	<b>61'149</b>	<b>78.4%</b>

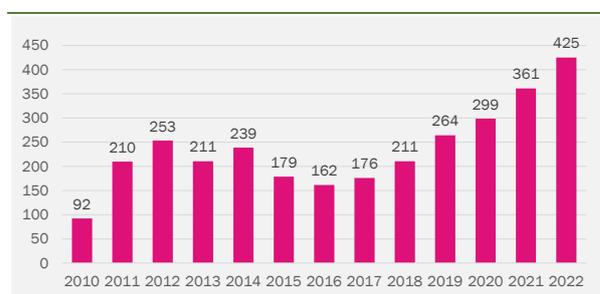
Source: Office fédéral de la statistique (OFS) ; calculs de pom+ pour les travaux d'entretien des particuliers

Les travaux d'entretien des investisseurs privés, qui ne font pas l'objet de statistiques, ont un coût estimé à quelque 11,3 milliards de CHF par la présente étude, ce qui représente presque 0,4 % des valeurs d'assurances des bâtiments. Ce taux semble a priori plutôt modeste, mais il 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.

## 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 CO<sub>2</sub> (au max. 450 mio. 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 3,2 milliards de kilowattheures et ce dernier rejette environ 0,9 mio de tonnes de CO<sub>2</sub> de moins. En 2022, un total de 425 millions de CHF de subventions ont été versés, soit 100 % de plus qu'en 2018<sup>7</sup>.



Source: Programme Bâtiments

Figure 14: Subventions provenant du Programme Bâtiments par année (en mio. de CHF)

Près de 80 % des subventions ont été destinées à l'assainissement énergétique de l'enveloppe des bâtiments (dont 61 % pour les toits et 37 % pour les façades). La Confédération a cessé en 2021 de subventionner l'assainissement des fenêtres et d'éléments de construction en contact avec des locaux non chauffés. Malgré l'augmentation des subsides versés à des fins d'isolation thermique, le volume des surfaces isolées bénéficiant de subventions a tendance à baisser ou à stagner.

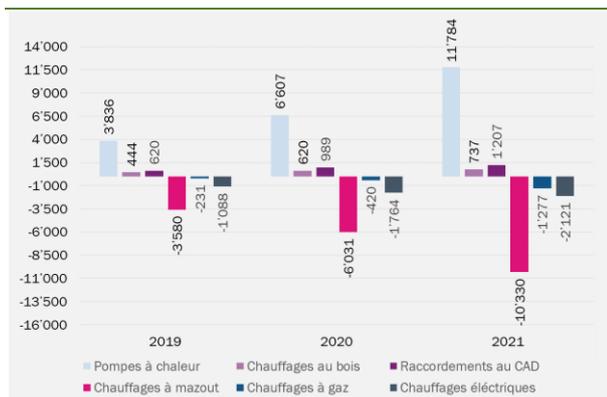


Source: Programme Bâtiments

Figure 15: Surfaces isolées subventionnées, par élément de construction (en milliers CHF)

<sup>7</sup> Office fédéral de l'énergie (2023)

Les mesures qui prévoient le remplacement de chauffages fossiles ou électriques par des systèmes alternatifs sont particulièrement efficaces du point de vue énergétique. En 2021, le remplacement de plus de 10'000 chauffages à mazout a été encouragé. Une grande partie d'entre eux a été remplacé par des pompes à chaleur. Avec l'augmentation constante des versements à des projets d'installations techniques, l'impact sur le plan du CO<sub>2</sub> par franc versé s'est constamment amélioré<sup>8</sup>.



Source: Le Programme Bâtiments

Figure 16: Augmentation / diminution du nombre de systèmes de chauffage dans le cadre d'assainissement et de mesures en matière d'installations techniques

### Marché hypothécaire

La Suisse affiche le plus haut taux d'endettement hypothécaire par tête en Europe. En 2022, le volume des engagements hypothécaires s'élevait à 1'151 milliards de CHF, ce qui équivalait ainsi presque à une fois et demie le PIB de 781 milliards de CHF. Ces engagements sont pris aussi bien par des particuliers que des investisseurs.



Source: Banque nationale suisse (BNS)

Figure 17: Évolution des engagements hypothécaires en Suisse (en mia. de CHF)

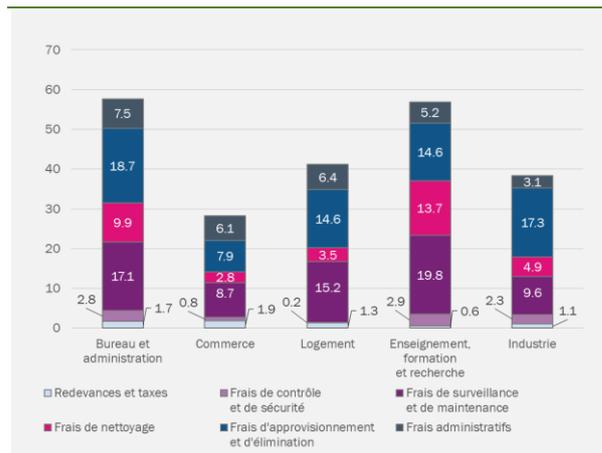
Plus du quart de la valeur du parc immobilier est financé par des hypothèques. Avec une part de marché de 37 %, les banques cantonales sont les plus gros

acteurs du marché hypothécaire. En 2022, les deux grandes banques détenaient près d'un quart et les banques Raiffeisen 17 % du marché<sup>9</sup>. Au cours des dernières années, les affaires hypothécaires ont enregistré des taux de croissance parfois supérieurs à 5 % et leur volume a augmenté de 60 % depuis 2011.

Entre 2020 et 2022, quelque 1,6 milliard de CHF de retraits anticipés de la prévoyance professionnelle ont, chaque année, été affectés au financement de logements en propriété<sup>10</sup>. Ce chiffre était encore nettement plus élevé jusqu'en 2014 compris, étant donné que l'on se fondait alors sur les données brutes non corrigées de l'AFC. La diminution est due en partie à l'adaptation de la statistique, mais surtout à la modification des conditions minimales appliquées au financement hypothécaire. Le durcissement des mesures d'autorégulation de l'Association suisse des banquiers en matière de fonds propres a entraîné un net recul des fonds de caisses de pension utilisés pour l'achat de son logement. De plus, dès 2010, les remboursements de retraits anticipés ont nettement augmenté pour s'élever à plus de 500 de millions de CHF annuels entre 2020 et 2022. Durant la même période, presque 1,4 milliard de CHF par an ont en outre été prélevés à titre anticipé du pilier de prévoyance 3a pour l'accession à la propriété du logement.

### Frais de gestion

Les frais de gestion par m<sup>2</sup> de plancher varient fortement selon les affectations. En général, 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 enseignement et formation, les frais de nettoyage constituent en outre un des facteurs de coûts majeurs.



Source: Illustration élaborée par pom+

Figure 18: Frais de gestion en fonction des affectations, en valeur absolue (CHF par m<sup>2</sup>)<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Office fédéral de l'énergie (2023)

<sup>9</sup> MoneyPark (2023)

<sup>10</sup> Office fédéral de la statistique (OFS), statistique des nouvelles rentes

<sup>11</sup> pom+(2022)

## 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 des personnes employées à la mise à disposition et à l'exploitation d'immeubles au sein d'une entreprise, étant donné que ces activités ne créent pas de valeur sur le marché au sens strict, quand bien même les professionnels concernés forment une part non négligeable et souvent sous-estimée de l'économie immobilière. Au total, 64'900 EPT s'occupent de gestion d'immeubles au sein d'entreprises actives dans les branches les plus variées de l'économie. C'est environ 1,5 % du volume de l'emploi en Suisse.

Outre les spécialistes évoqués ci-dessus, la gestion du parc immobilier suisse requiert quelque 245'000 EPT, dont 180'500 EPT pour des prestataires spécialisés recensés dans l'analyse économique nationale. Le taux d'externalisation de services de gestion immobilière est de 74 % ; il a progressé de près de 3 points de pourcentage durant les dix dernières années.

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

	2011	2016	2021
Nombre effectif d'EPT des prestataires externes (hors construction, remise en état et maintenance)	104'700	120'500	137'900
Nombre d'EPT du secteur de la construction (maintenance des bâtiments)	37'700	42'400	42'600
<b>Total des EPT effectifs des prestataires externes</b>	<b>142'400</b>	<b>162'900</b>	<b>180'500</b>
Nombre calculé des EPT internes	57'100	63'300	64'900
<b>Nombre total des employés travaillant en rapport avec les immeubles</b>	<b>199'500</b>	<b>226'200</b>	<b>245'400</b>

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

À côté de la gestion d'immeubles, la gestion des installations (facility management) inclut des services aux usagers d'immeubles (déménagement, accueil, téléphonie, traiteur ou organisation de conférences) et des services de gestion d'équipements, auxquels viennent s'ajouter de plus en plus d'autres prestations de support (dans les RH, les TIC ou la finance). La présente étude ne recense toutefois pas ces prestations de facility management.

## Volume du marché de la gestion immobilière

Le volume de marché recouvre les prestations effectivement fournies. Le volume de marché des 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 28,5 milliards de CHF en 2021.

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

	2011	2016	2021
68 Activités immobilières	7.9	9.4	13.0
80 Enquêtes et sécurité	2.0	2.4	2.4
81 Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	11.1	13.0	13.1
<b>Total</b>	<b>21.0</b>	<b>24.8</b>	<b>28.5</b>

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

Les dépenses de construction des pouvoirs publics et des privés pour l'entretien de biens, de 12,3 milliards de CHF, stagnent par rapport à celles de 2011 et de 2017, qui se sont élevées à chaque fois à 12,4 milliards de CHF. L'entretien englobe deux rubriques, maintenance et remise en état. Les remises en état sont 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 s'élèvent à 8,6 milliards de CHF. S'y ajoutent les prestations du personnel actif dans l'immobilier en interne pour quelque 18,6 milliards de CHF. Le volume du marché de la gestion immobilière représente ainsi en tout 55,7 milliards de CHF par an, dont presque 67 % relèvent de coûts externes (37,1 mia. de CHF), les coûts internes évoqués ci-dessus formant les 33 % restants (18,6 mia. de CHF).

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

	2011	2016	2021
Chiffres d'affaires (valeur brute de production) des branches dont l'immobilier est le cœur de métier (hors construction)	21.0	24.8	28.5
Chiffres d'affaires maintenance	8.7	8.7	8.6
<b>Volume total du marché (externe)</b>	<b>29.7</b>	<b>33.5</b>	<b>37.1</b>
Chiffres d'affaires des prestations propres internes	14.3	17.1	18.6
<b>Volume total du marché (externe et interne)</b>	<b>44.0</b>	<b>50.6</b>	<b>55.7</b>

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

## Prestations propres privées

L'évaluation monétaire du travail domestique non rémunéré s'élève à 434 milliards de CHF (9,8 mia d'heures) en 2020<sup>12</sup>. Ces prestations propres fournies dans la sphère privée ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume de marché.

<sup>12</sup> Office fédéral de la statistique, Compte satellite de la production des ménages

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

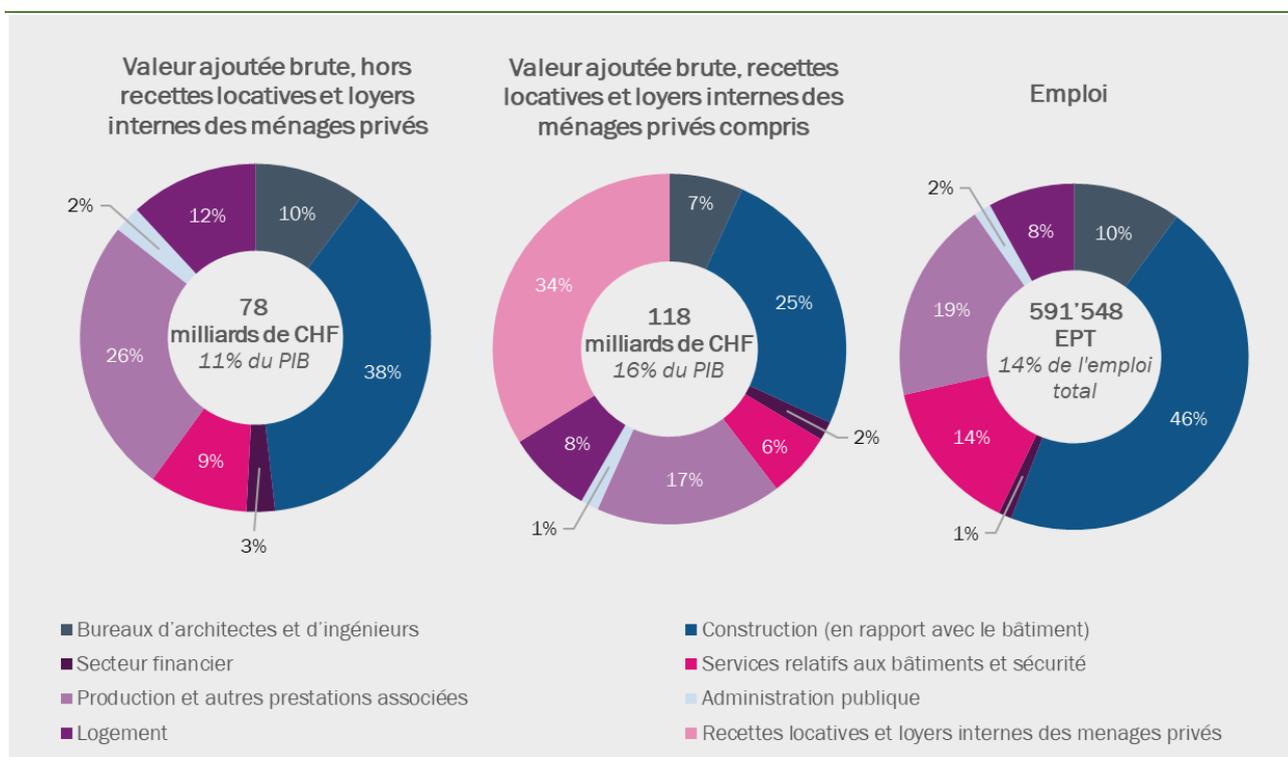
Afin de déterminer l'importance de l'immobilier dans le contexte économique général, l'étude s'appuie sur la méthode des comptes nationaux. Le poids de l'économie immobilière est ainsi examiné du point de vue de l'offre, respectivement des prestations, proposées par les fournisseurs de produits et de services. De plus, 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. Des discordances peuvent apparaître pour les années 2011 à 2018 par rapport à l'actualisation de l'étude réalisée en 2020 en raison d'une révision de la base de données survenue en 2020<sup>13</sup>. 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 2021

#### Logement

Le logement est fréquemment considéré comme un secteur immobilier au sens strict. 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 locatives et les valeurs locatives des ménages propriétaires de leur logement sont imputées à ce segment.

En 2021, le logement générait un volume d'emploi de 47'400 EPT, pour une valeur ajoutée brute de quelque 9,2 milliards de CHF (Figure 19 / Tableau 8). À cela s'ajoute la valeur créée par les recettes locatives et les valeurs locatives des ménages propriétaires de leur logement à raison de 40,1 milliards de CHF supplémentaires. La part du logement dans la valeur créée par l'économie immobilière s'élève ainsi à 42 %. Hors recettes locatives et valeurs locatives des ménages propriétaires de leur logement, cette part s'abaisse à 12 %. Un chiffre à comparer à la contribution du logement à l'emploi dans l'économie immobilière, qui se situe à un niveau nettement inférieur de 8 % et témoigne ainsi d'une productivité du travail relativement élevée.



Source: Office fédéral de la statistique (OFS) ; calculs Rütter Soceco et pom+

Figure 19: Récapitulatif de la création de valeur et de l'emploi générés par l'immobilier en fonction des subdivisions de l'économie immobilière, 2021

<sup>13</sup> Office fédéral de la statistique (2022)

Tableau 8: Récapitulatif de la création de valeur et de l'emploi générés par l'immobilier en fonction des subdivisions de l'économie immobilière, 2021

	Part immo- bilière		Valeur de production brute (VPB)		Valeur ajoutée brute (VAB)		Employés	
	%	mio. CHF	%	mio. CHF	%	mio. CHF	EPT	%
<b>Branches de l'immobilier au sens strict</b>	<b>96</b>	<b>80'556</b>	<b>36</b>	<b>56'421</b>	<b>48</b>	<b>132'383</b>	<b>22</b>	
Logement	100	12'984	6	9'247	8	47'385	8	
Recettes locatives et loyers internes des ménages privés	100	56'248	25	40'047	34			
Gestion d'immeubles et sécurité	73	11'325	5	7'127	6	84'998	14	
<b>Branches caractéristiques</b>	<b>71</b>	<b>92'106</b>	<b>41</b>	<b>41'692</b>	<b>35</b>	<b>347'330</b>	<b>59</b>	
Bureaux d'architectes et d'ingénieurs	53	13'186	6	7'980	7	59'241	10	
Construction (en rapport avec le bâtiment)	81	72'630	32	29'717	25	271'251	46	
Administration publique	14	2'882	1	1'945	2	9'594	2	
Économie financière	3	3'408	2	2'049	2	7'244	1	
<b>Branches associées</b>	<b>9</b>	<b>53'631</b>	<b>24</b>	<b>20'126</b>	<b>17</b>	<b>111'835</b>	<b>19</b>	
Production et autres prestations associées	9	53'631	24	20'126	17	111'835	19	
<b>Total secteur immobilier, y compris recettes locatives et loyers internes des ménages privés</b>		<b>226'294</b>	<b>100</b>	<b>118'239</b>	<b>100</b>	<b>591'548</b>	<b>100</b>	
<b>Total secteur immobilier, hors recettes locatives et loyers internes des ménages privés</b>		<b>170'045</b>		<b>78'192</b>		<b>591'548</b>		
<i>Part de l'immobilier au PIB et à l'emploi total y compris recettes locatives et loyers internes des ménages privés</i>					16%		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: Office fédéral de la statistique (OFS) ; calculs Rütter Soceco et pom+

### 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.

À raison de 73 %, le poids des services d'immeuble en lien avec la gestion des installations et la sécurité est élevé. Sur les quelque 116'000 personnes occupées dans ce secteur économique, environ 85'000 EPT sont liés à l'immobilier pour une création de valeur totale de 7,1 milliards de CHF. Ce domaine compte ainsi pour 14 % du volume de l'emploi et 6 % de la création de valeur générés par l'économie immobilière. En excluant les recettes locatives et les 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 (57'100 EPT) et 27 % (22'650 EPT) d'entretien d'espaces verts et d'aménagements paysagers. Quant au domaine de la sécurité, il compte environ 5250 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 lors de la phase d'étude et de réalisation que pour la remise en état de la substance bâtie. Sur les quelque 110'000 postes que

totalise ce secteur économique, 54 % d'entre eux, soit environ 59'200 EPT, ont un lien avec l'immobilier. Cela correspond à 10 % de l'emploi généré par l'économie immobilière. Avec 8 milliards de CHF, elle contribue en outre pour 7 % à la création de valeur économique immobilière, ce qui – hors recettes locatives et valeurs locatives des ménages propriétaires de leur logement – correspond à 10 % de la création de valeur liée à l'immobilier.

### Entreprises de construction

Les entreprises de construction représentent un secteur clé pour l'immobilier et jouent un rôle central dans l'économie suisse. Elles se divisent en trois catégories de prestataires, actifs dans le bâtiment, dans le génie civil ou dans l'aménagement.

Sur les quelque 333'400 personnes actives dans la construction, 81 % ou 271'250 EPT sont occupées dans le bâtiment. 46 % des employés de l'économie immobilière, respectivement 6,5 % des actifs travaillant en Suisse, œuvrent ainsi dans cette branche. À raison de 29,7 milliards de CHF, ils contribuent pour 25 % à la valeur ajoutée brute liée à l'immobilier, ce qui équivaut à 4 % du PIB. Hors recettes locatives et valeurs locatives des ménages privés, la contribution à la création de valeur liée à l'immobilier s'élève ainsi à quelque 38 %.

### Administration publique

À 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, une part de 16 % de l'emploi (8'300 EPT) a un rapport marqué avec l'économie immobilière. Dans le domaine de la justice et au sein des tribunaux, 7,7 % de l'emploi ou 1'300 des quelque 16'800 EPT existants sont en lien avec des dossiers relatifs à l'immobilier. Les 9'590 employés de l'administration liés à l'immobilier équivalent à 2 % de l'emploi imputable à l'économie immobilière. La création de valeur de 1,9 milliard de CHF dans ces domaines correspond à 1,6 % de la création de valeur totale liée à l'immobilier (hors recettes locatives et valeurs locatives des ménages propriétaires de leur logement, 2,5 %).

### 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. À hauteur de 3 %, la part de l'immobilier dans l'économie financière et les assurances semble de prime abord plutôt modeste. Mais en regard de la taille de ce secteur, elle n'en est pas moins considérable. Les 7'200 employés de la branche travaillant en lien avec l'immobilier représentent 1 % de l'emploi dans l'économie immobilière et créent pour 2 milliards 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, 3 %).

### Branches associées dans la production ou les services

Parmi les branches associées, on compte 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 avec le domaine de la construction, sans oublier la gestion des déchets, le commerce, le transport de marchandises et le conseil juridique.

La part de l'économie immobilière au volume de l'emploi dans l'ensemble des branches associées s'élève à 9 %. Ces 111'800 EPT génèrent une valeur ajoutée brute de 20,1 milliards de CHF et ces branches contribuent pour 19 % au total des emplois dans l'économie immobilière et pour 17 % à sa création de valeur brute (26 % hors recettes locatives et valeurs locatives des ménages propriétaires de leur logement). Lorsqu'on examine les données en détail, il apparaît que la production est la branche associée la plus

importante, avec quelque 61'000 EPT liés à l'immobilier et environ 46 % de la création de valeur de ce domaine (9,2 mia CHF). Sa part à l'économie immobilière est ainsi de 9 %.

### Importance pour l'économie nationale : conclusion

L'économie immobilière a occupé en 2021 près de 592'000 personnes à plein temps, ce qui représente 14 % des emplois en Suisse. Elle a généré un chiffre d'affaires global de 226 milliards de CHF et une valeur ajoutée brute d'environ 118 milliards de CHF, soit 16 % du PIB national. À raison de 59 %, 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 46 % de l'emploi total.

L'analyse économique nationale ne prend pas en compte les prestations des employés 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 qu'ils représentent 64'900 EPT, qui font passer à près de 656'000 le nombre d'EPT pour l'ensemble du parc immobilier suisse. L'économie immobilière représente ainsi 16 % du volume de l'emploi à l'échelle nationale.

### Poids économique

Avec un apport de 16 % également au PIB de la Suisse, l'économie immobilière est l'un des piliers de l'économie suisse et a un poids qu'aucun autre secteur n'atteint à lui seul. En comparaison, la part d'autres branches majeures s'élève à 10,6 % pour le commerce de gros, à 10,5 % pour l'administration publique, et à 5,6 % pour le secteur financier ou celui de la santé. Quant au domaine de la construction, génie civil compris, il atteint à lui seul déjà 4 %.

L'importance de l'économie immobilière dépasse largement son impact direct sur la création de valeur et le marché de l'emploi. Abstraction faite de sa fonction primaire de mise à disposition d'espaces destinés au logement et au travail, elle a encore de nombreux effets économiques, sociétaux et environnementaux. Elle contribue par exemple notablement à la sécurisation de placements financiers et d'investissements, notamment auprès de caisses de retraite, et à la qualité de vie dans notre pays par le truchement de bâtiments tels qu'hôpitaux et écoles ou d'équipements culturels et sportifs. Le parc immobilier occupe une position centrale dans les débats sur un approvisionnement énergétique durable et a une influence déterminante sur l'environnement.

### Productivité du travail

La productivité du travail (valeur ajoutée brute par EPT) dans l'économie immobilière s'élève en moyenne à 130'500 CHF, ce qui la place juste 20 % en dessous de la moyenne atteinte par l'économie suisse dans son ensemble (165'500 CHF).

Au sein de l'économie immobilière elle-même, la productivité du travail varie très fortement selon les différents secteurs économiques. 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.

La productivité du travail est inférieure à la moyenne dans les secteurs de la gestion d'immeubles et de la sécurité (83'900 CHF), ainsi que de la construction (109'600 CHF), tandis qu'elle est supérieure pour les bureaux d'architectes et d'ingénieurs (134'700 CHF), le logement, hors recettes locatives et valeurs locatives des ménages propriétaires (195'100 CHF), les branches associées (188'600 CHF), l'administration publique (202'800 CHF), et l'économie financière (286'400 CHF).

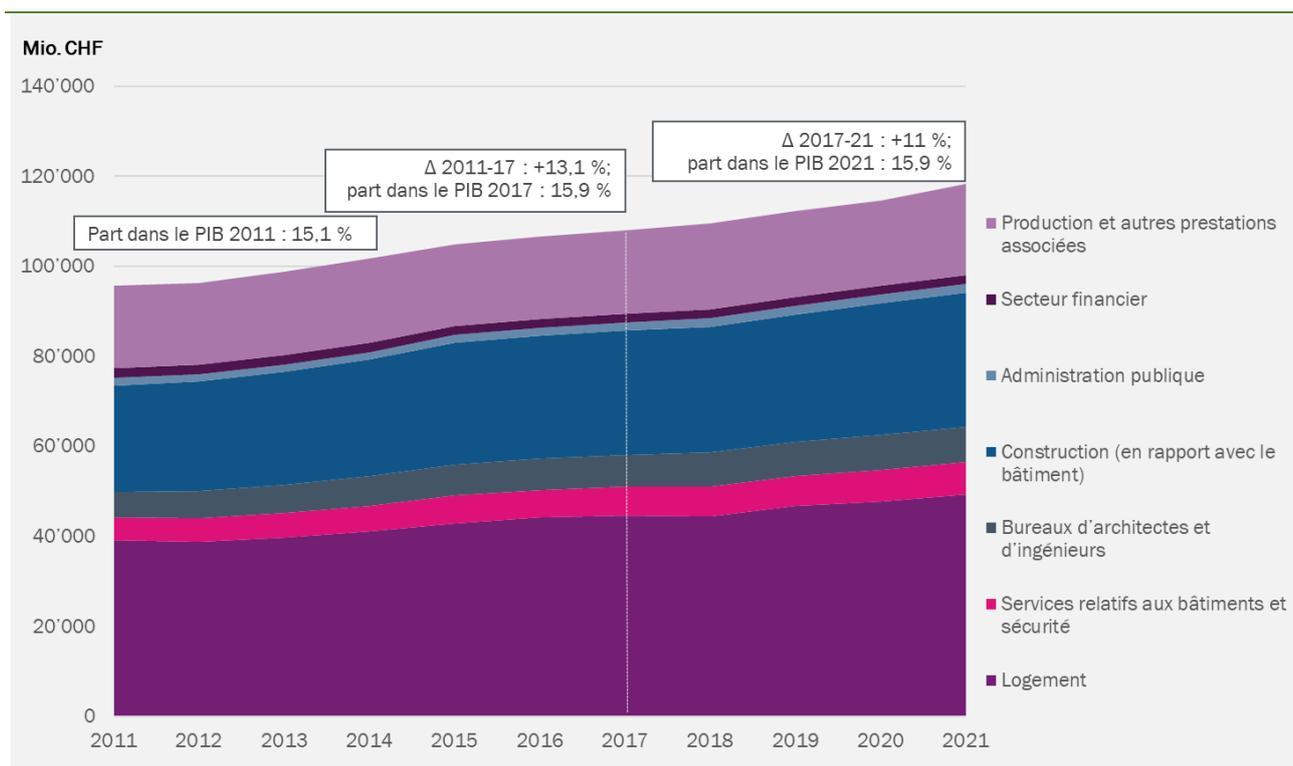
### Évolution de l'économie immobilière entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, la valeur ajoutée brute nominale apportée par l'économie immobilière a augmenté de 23 %, passant de 95,8 milliards à 118,3 milliards de CHF. Cette progression est supérieure à celle du PIB

de la Suisse durant la même période (+17 %). Dans le détail, les branches « Gestion d'immeubles et sécurité », « Bureaux d'architectes et d'ingénieurs », « Construction », « Logement » et « Administration publique » ont affiché une croissance supérieure à la moyenne, tandis que les autres évoluaient au-dessous de celle-ci, voire se contractaient.

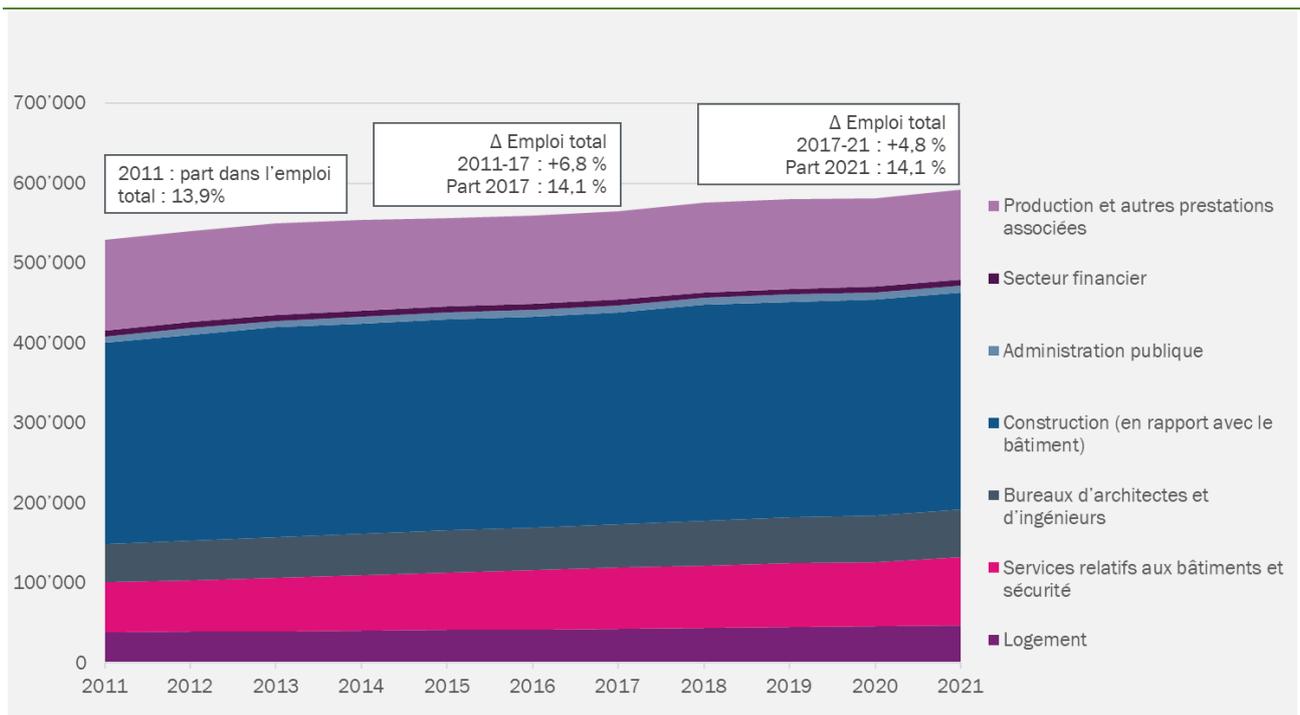
La pondération des branches de l'économie immobilière s'est aussi légèrement modifiée entre 2011 et 2021. La branche « Production et prestations apparentées » a perdu du poids, alors que celles des « Bureaux d'architectes et d'ingénieurs », de la « Gestion d'immeubles et sécurité » et du « Logement » en ont pris.

Durant le même laps de temps, le nombre d'actifs dans l'économie immobilière a passé de quelque 530'000 à plus de 592'000 EPT. Cette augmentation de 12 % correspond à peu près à la croissance de l'emploi dans l'économie globale (11 %), alors que les branches « Gestion d'immeubles et sécurité », « Bureaux d'architectes et d'ingénieurs », « Administration publique » et « Logement » ont enregistré une croissance supérieure à la moyenne.



Source: Office fédéral de la statistique (OFS) ; calculs Rütter Soceco et pom+

Figure 20: Évolution de la création de valeur brute dans les différentes branches de l'économie immobilière entre 2011 et 2021 (en mio. de CHF)



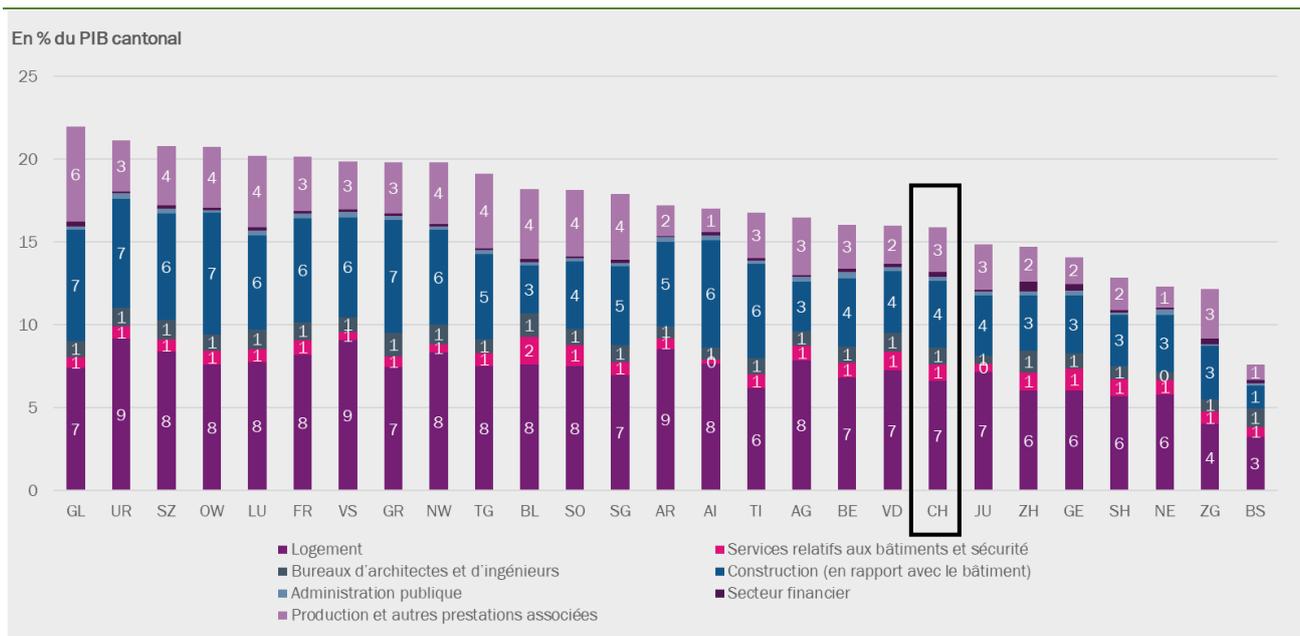
Source: Office fédéral de la statistique (OFS) ; calculs Rütter Soceco et pom+

Figure 21: Évolution de l'emploi dans les différentes branches de l'économie immobilière entre 2011 et 2021, nombre d'EPT

### Marchés immobiliers cantonaux

L'importance de l'économie immobilière varie fortement selon les cantons. La part de valeur ajoutée brute provenant de l'immobilier dans le PIB cantonal est tendanciellement plus basse dans les cantons urbains que dans les cantons ruraux et va de 8 % pour le canton de Bâle-Ville à 22 % pour celui de Glaris (Figure 22). 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 «Production et prestations apparentées» a une importance plus grande que dans les cantons urbains, où les rubriques «Gestion d'immeubles et sécurité», «Bureaux d'architectes et d'ingénieurs», et avant tout «Logement» occupent les premières places.



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

Figure 22: Part de la valeur ajoutée brute imputable à l'immobilier dans le PIB des cantons en 2021

### Impact fiscal

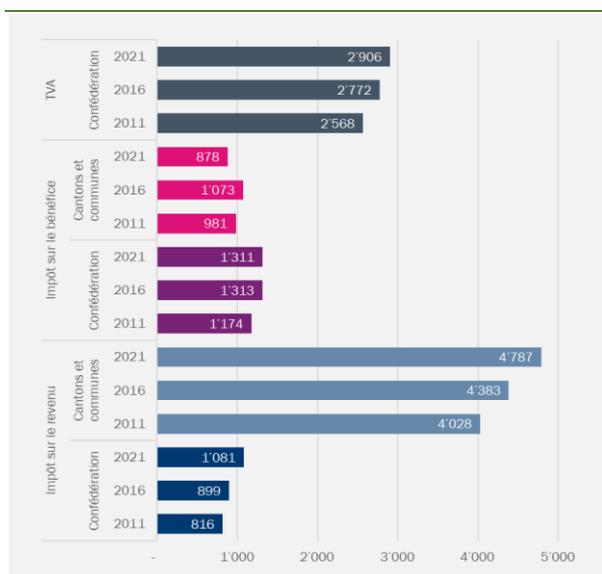
Les retombées fiscales de l'économie immobilière peuvent être articulées en deux groupes :

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

Vu la complexité et la disponibilité limitée des données, les 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 n'ont pas été pris en considération dans le cadre de cette 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 résultent d'une part des impôts sur le revenu des employés et des impôts sur le bénéfice des entreprises de la branche, d'autre part, de la consommation liée à l'immobilier et de la part des investissements de construction des entreprises et des ménages qui sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), qui ont donc un effet sur les recettes de cette dernière.



Source: AFF, AFC, calculs de Rütter Soceco et pom+

Figure 23: Impact fiscal de l'économie immobilière pour les années 2011, 2016 et 2021 (en mio. de CHF)

La Confédération, les cantons et les communes ont encaissé un total de 5,9 milliards de CHF en 2021 au titre de l'impôt sur le revenu des personnes travaillant en lien avec l'immobilier, auxquels s'ajoutent 2,2 milliards de CHF d'impôts sur le bénéfice des entreprises du domaine et 2,9 milliards de CHF de recettes de

TVA liée à l'économie immobilière. Cette dernière génère ainsi des rentrées fiscales pour un montant de 11 milliards de CHF, ce qui représente 7 % de l'ensemble des recettes fiscales en Suisse.

Des prélèvements fiscaux liés à l'immobilier, la Confédération retire 5,3 milliards de CHF, ce qui équivaut à 48 % 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 trois types d'impôts relatifs aux immeubles, qui génèrent près de 6,5 milliards de CHF, sont prélevés uniquement par les cantons et les communes. Ce sont ainsi 4 % des rentrées fiscales totales de la Confédération, des cantons et des communes qui proviennent d'impôts liés aux immeubles.

Au total, les impôts acquittés par l'économie immobilière et ceux liés à l'immobilier que l'étude comptabilise rapportent quelque 17,4 milliards de CHF aux caisses publiques et contribuent à hauteur de 11 % à l'ensemble des recettes fiscales perçues en Suisse. Bien que le montant absolu des impôts générés par l'économie immobilière et ceux en lien avec cette dernière ait nettement progressé entre 2016 et 2021, la part de ce domaine à l'ensemble des rentrées fiscales n'a que très peu augmenté étant donné la hausse générale des recettes fiscales enregistrées pendant cette période.

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 2021

	Recettes fiscales	Rapport avec l'immobilier	Recettes fiscales relatives aux immeubles
	mio. CHF	%	mio. CHF
<b>Recettes fiscales provenant de l'immobilier</b>			
<b>Impôts sur le revenu des employés</b>	<b>59'384</b>	<b>10</b>	<b>5'868</b>
Confédération	12'693	9	1'081
Cantons et communes	46'691	10	4'787
<b>Impôts sur les bénéfices des entreprises</b>	<b>22'876</b>	<b>10</b>	<b>2'189</b>
Confédération	12'701	10	1'311
Cantons et communes	10'175	9	878
<b>Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)</b>	<b>23'553</b>	<b>12</b>	<b>2'906</b>
<b>Total recettes fiscales provenant de l'immobilier*</b>	<b>105'813</b>	<b>10</b>	<b>10'963</b>
<i>Total recettes fiscales</i>	<i>154'105</i>	<i>7</i>	
<b>Recettes provenant d'impôts relatifs aux immeubles</b>			
<b>Impôts fonciers</b> (Cantons et communes)	<b>1'414</b>	<b>100</b>	<b>1'414</b>
<b>Impôts sur les gains de fortune</b> (Cantons et communes)	<b>3'399</b>	<b>98</b>	<b>3'331</b>
<b>Impôts sur la transmission de fortune</b> (Cantons et communes)**	<b>1'719</b>	<b>100</b>	<b>1'719</b>
<b>Total des recettes provenant d'impôts relatifs aux immeubles</b>	<b>6'532</b>	<b>99</b>	<b>6'464</b>
<i>Total recettes fiscales</i>	<i>154'105</i>	<i>4</i>	
<b>Effets fiscaux totaux de l'économie immobilière</b>			<b>17'427</b>
<i>Total recettes fiscales</i>	<i>154'105</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'AFF, statistiques financières de l'AFC, calculs de Rütter Soceco et pom+

## Sources et références

Administration fédérale des contributions (2023) : Calculer vos impôts

Administration fédérale des contributions (2023) : Statistiques sur l'impôt fédéral direct 2011-2021

Administration fédérale des contributions (2023) : Statistiques sur la taxe sur la valeur ajoutée TVA 2011-2021

Administration fédérale des finances (2023) : Statistique financière, modèle SF 2011-2021

Baldegger, J. ; Nathani, C. et al. (2020) : « L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale », rapport succinct, édition 2020 ; OFL, HEV Schweiz, Zurich

Banque nationale suisse (2023), Crédits hypothécaires 2011-2022

BLS AG (2023) : Rapport sur l'état du réseau 2018 (en allemand uniquement)

Chemins de fer fédéraux (2023), Rapport de gestion des CFF 2021

EBP Schweiz AG (2023) : Netzzustandsbericht Schweizerische Südostbahn 2014

Hoffmann, S. ; Hunkeler, D. et Maurer, M. (2014) : Approvisionnement en eau et assainissement des eaux usées durables en Suisse. 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

MoneyPark (2023) : Marché hypothécaire suisse 2022, MoneyPark AG, Freienbach

Office fédéral de l'énergie (2023) : Développement des surfaces de référence énergétique 1990-2022

Office fédéral de l'énergie (2023) : Rapport annuel 2022 du Programme Bâtiments

Office fédéral de la santé publique (2020) : Fiche d'information Climat intérieur sain ecobau

Office fédéral de la statistique (2022) : Statistik der Unternehmensstruktur STATENT, Erläuterung zur Berichtigung der Ergebnisse der STATENT 2011 - 2018

Office fédéral de la statistique (2023) : Compte satellite de production des ménages

Office fédéral de la statistique (2023) : Construction et logement 2022

Office fédéral de la statistique (2023) : Indice de renchérissement de la construction ferroviaire 1994-2023

Office fédéral de la statistique (2023) : Indice suisse des prix de la construction – Évolution des prix de la construction (multibases) Valeurs de l'indice par grande région et par type d'objet 1998-2023

Office fédéral de la statistique (2023) : Les résultats comptables des entreprises suisses 2011-2020

Office fédéral de la statistique (2023) : Niveau des salaires – Suisse

Office fédéral de la statistique (2023) : Produit intérieur brut (PIB) par canton 2011-2021

Office fédéral de la statistique (2023) : Statistique des bâtiments et des logements

Office fédéral de la statistique (2023) : Statistique des nouvelles rentes

Office fédéral de la statistique (2023) : Statistique structurelle des entreprises (STATENT) 2011-2021

Office fédéral de la statistique (2023) : Statistique suisse de la superficie 2013/2018

Office fédéral du développement territorial (2022) : Statistique suisse des zones à bâtir 2022

Office fédéral du développement territorial (2023) : Monitoring de la construction hors zone à bâtir – Rapport 2023

pom+ (2022) : FM Monitor 2022, pom+Consulting AG, Zurich

Raabe Norbert (2014) : SRF Einstein Online – Was kostet eine Rhätische Bahn ?

Rapports annuels de diverses assurances immobilières pour l'année 2022

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

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

Swiss Banking (2023), Baromètre bancaire 2022

Wüest Partner (2023), Immo-Monitoring (éditions d'automne 2011-2023)

## Table des figures

Figure 1: Structuration de l'économie immobilière ..	6
Figure 2: Rôles dans l'économie immobilière.....	7
Figure 3: Acteurs de l'économie immobilière (sur la base de la nomenclature générale des activités économiques NOGA).....	8
Figure 4: Processus liés au cycle de vie des immeubles.....	9
Figure 5: Valeurs de remplacement du patrimoine construit .....	10
Figure 6: Superficies des zones à bâtir par affectations principales.....	10
Figure 7: Répartition en pourcentages de la surface de plancher existante en Suisse.....	11
Figure 8: Répartition cantonale du parc immobilier en 2022, en unités (en milliers) .....	11
Figure 9: Nombre de bâtiments résidentiels et non résidentiels en Suisse .....	12
Figure 10: Valeur de marché des surfaces d'habitation et des surfaces commerciales (en mia. de CHF).....	13
Figure 11: Valeur de marché des logements locatifs, des logements en propriété et des maisons individuelles (en mia. de CHF) .....	13
Figure 12: Régime de propriété des logements mis en location.....	13
Figure 13: Dépenses dans la construction en 2021 selon le type d'ouvrage, y compris estimation des travaux d'entretien réalisés par des investisseurs privés (en mio. de CHF, prix courants).....	14
Figure 14: Subventions provenant du Programme Bâtiments par année (en mio. de CHF) .....	14
Figure 15: Surfaces isolées subventionnées, par élément de construction (en milliers CHF) .....	14
Figure 16: Augmentation / diminution du nombre de systèmes de chauffage dans le cadre d'assainissement et de mesures en matière d'installations techniques .....	15
Figure 17: Évolution des engagements hypothécaires en Suisse (en mia. de CHF).....	15
Figure 18: Frais de gestion en fonction des affectations, en valeur absolue (CHF par m <sup>2</sup> ).....	15
Figure 19: Récapitulatif de la création de valeur et de l'emploi générés par l'immobilier en fonction des subdivisions de l'économie immobilière, 2021 .....	17
Figure 20: Évolution de la création de valeur brute dans les différentes branches de l'économie immobilière entre 2011 et 2021 (en mio. de CHF) .....	20
Figure 21: Évolution de l'emploi dans les différentes branches de l'économie immobilière entre 2011 et 2021, nombre d'EPT .....	21

Figure 22: Part de la valeur ajoutée brute imputable à l'immobilier dans le PIB des cantons en 2021 ...

Figure 23: Impact fiscal de l'économie immobilière pour les années 2011, 2016 et 2021 (en mio. de CHF) .....

## Liste des tableaux

Tableau 1: Répartition cantonale du parc immobilier suisse en 2011 et 2022.....	11
Tableau 2: Valeurs d'assurance cantonales des bâtiments suisses (en mia. de CHF) .....	12
Tableau 3: Régime de propriété des logements (en milliers) .....	13
Tableau 4: Dépenses de construction, y c. entretien 2021 (en mio. de CHF) .....	14
Tableau 5: Taux consolidé du nombre d'EPT dans la gestion immobilière .....	16
Tableau 6: Chiffres d'affaires des branches dont l'immobilier est le cœur de métier (en mia. de CHF) selon la nomenclature NOGA .....	16
Tableau 7: Volume de marché relevant de la gestion du parc immobilier suisse (en mia. de CHF).....	16
Tableau 8: Récapitulatif de la création de valeur et de l'emploi générés par l'immobilier en fonction des subdivisions de l'économie immobilière, 2021 .....	18
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 2021.....	23