



## **Le paysage immobilier suisse: acteurs, processus et modèles d'affaires**

*Peter Staub, CEO pom+Consulting SA*

**L'importance économique, en Suisse, de l'immobilier est incontestable. La branche représente environ 10% du PIB et occupe actuellement plus de 560'000 équivalents plein temps (EPT), soit environ 15% de tous les EPT. Un secteur immobilier qui fonctionne est donc nécessaire à la santé de la Suisse. Il est dès lors d'autant plus important qu'il anticipe les changements et assure la transparence sur l'ensemble du marché.**

La valeur créée chaque année par le secteur de l'immobilier s'élevant à 70 milliards de francs, l'absence quasi totale jusqu'à ce jour de données consolidées pour l'ensemble de la branche est plutôt surprenante. Il y a quelques années encore, seul le parc de logements était bien documenté, grâce à l'Office fédéral de la statistique, mais il n'y avait presque pas de données concernant les acteurs et les processus sur l'ensemble du cycle de vie des immeubles (développement, financement, production, mise sur le marché, gestion et recyclage), ni sur la création de valeur.

Cette lacune a été comblée en 2014 par pom+ et Rütter & Partner, en coopération avec l'OFL, l'ARE, l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse) et d'autres partenaires, avec la publication de l'étude «L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale». Cette étude présente pour la première fois des données sur la construction en Suisse, ses acteurs, ses processus et la création de valeur tout au long du cycle de vie des immeubles. D'ici fin 2019, cette étude sera menée à nouveau et mise à jour avec les dernières données. En 2017, le parc immobilier suisse comprenait 2,7 millions de bâtiments, pour une valeur de construction d'environ 3,7 billions de francs (75% en bâtiments et 25% en travaux publics). Fin 2017, la surface de plancher était de plus d'un milliard de mètres carrés, dont pratiquement les deux tiers étaient consacrés au logement. C'est dans ce domaine que le changement est le plus marqué, puisque la surface a augmenté de 14% environ entre 2011 et 2017.

Le sol devient de plus en plus rare (et cher) en Suisse. Le problème du manque de place entraîne, en particulier dans les grandes villes comme Genève, Zurich et Bâle, des défis sociaux et environnementaux. La densification du bâti et le nombre grandissant de ménages d'une personne favorisent l'émergence de nouvelles formes d'habitation, telles que les micro-appartements et les logements de type cluster, pourvus aussi d'espaces collectifs. Ces évolutions ne restent pas sans effet sur les rôles et les processus des différents acteurs et appellent de nouveaux modèles d'affaires fondés sur les besoins de la clientèle –, en principe ceux des locataires/utilisateurs et des propriétaires – et, naturellement, sur la création de valeur et les coûts.

En ce qui concerne les coûts, on tend désormais à considérer le cycle de vie dans son ensemble et plus seulement les coûts de construction ! De ce fait, la durabilité et les frais d'exploitation prennent une importance accrue. À cet égard, il est intéressant de constater que les frais d'exploitation des nouveaux bâtiments d'habitation sont inférieurs de 18 à 23% par rapport aux immeubles construits avant 2010. Les constructions récentes consomment nettement moins de chaleur et d'eau, mais, en revanche, et c'est

la rançon de la technologie, elles sont plus gourmandes en électricité. Par conséquent, ce sont les bâtiments anciens qui offrent le plus grand potentiel d'optimisation des coûts.

Quoi qu'il en soit, les particuliers persisteront à rénover leur bien jusqu'à la fin des temps tandis que les investisseurs professionnels optent plutôt pour la construction de nouveaux immeubles, entre autres en raison de l'importance et du potentiel croissants de la numérisation. À cet égard, les particuliers sommeillent encore comme la belle au bois dormant.

Référence: Staub Peter, Rütter Heinz & al. (2014). *L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale*. Zurich: pom+, Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Schweiz).