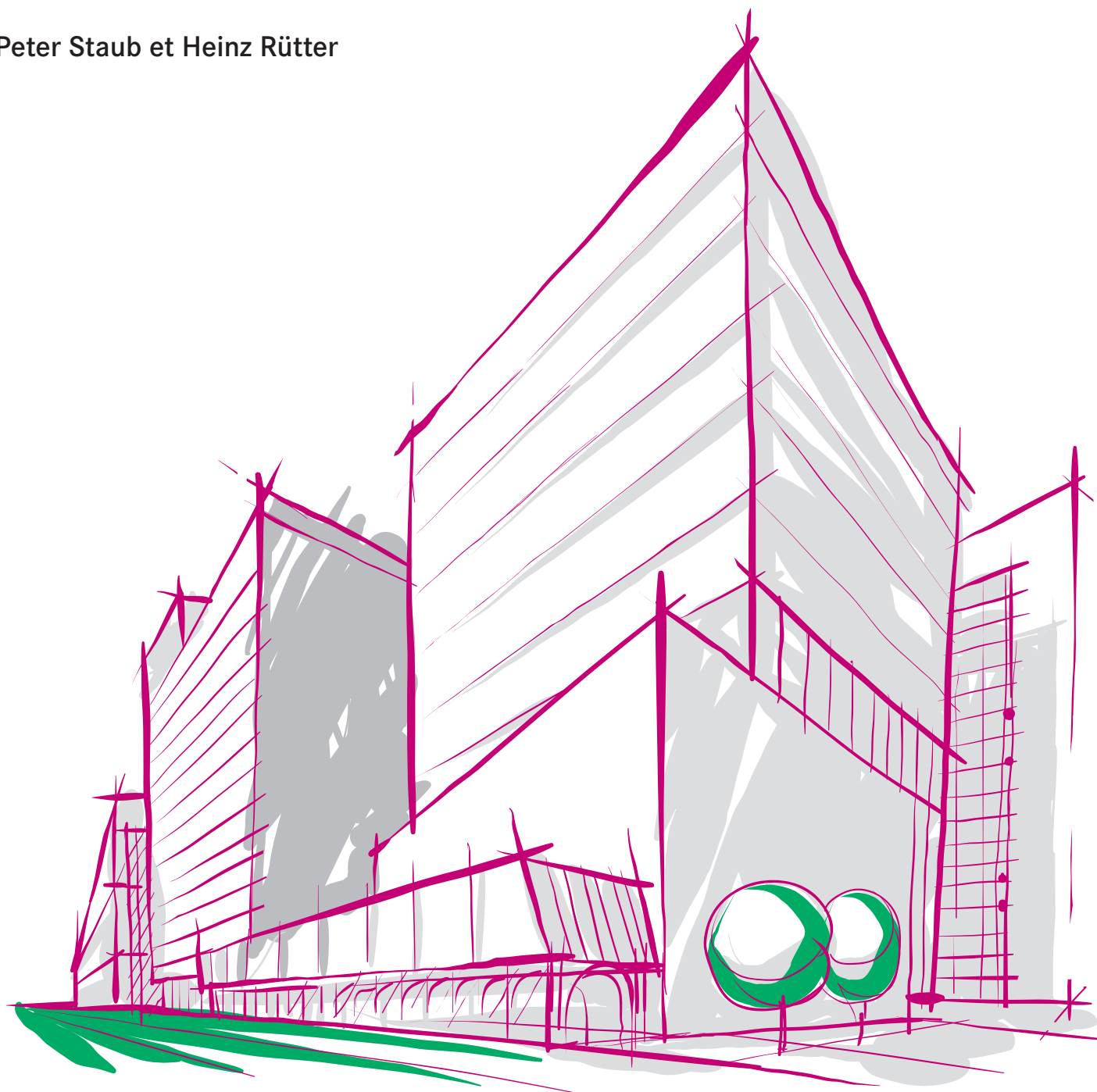


Rapport succinct

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

Peter Staub et Heinz Rütter



Le présent rapport succinct est un résumé de l'étude :

Staub, P., Rütter, H. et al. (2014):
Die Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft
der Schweiz; pom+, HEV Schweiz (éd.), Zurich.

L'étude est disponible sous forme de livre auprès de HEV Suisse ou
de pom + Consulting SA.

Commande via info@hev-schweiz.ch ou info@pom.ch
sous le numéro ISBN : 978-3-9524383-2-9.

Sommaire

Management Summary	4
Structure du secteur immobilier	6
Parc immobilier	6
Acteurs	6
Processus et finances	7
Disparités locales, évolution dans le temps et phases du cycle de vie	9
Le parc immobilier suisse en chiffres	9
Zones à bâtir, surface de plancher, surface utile principale et surface de référence pour la consommation d'énergie	9
Parc immobilier	10
Valeurs d'assurance et valeurs de marché	10
Rapports de propriété par types d'immeubles et organisation	11
Propriété par organisation	11
Investissements de construction et frais d'entretien	12
Transactions et liquidité du marché	12
Marché hypothécaire	12
Frais de gestion	13
Emplois dans la gestion immobilière	13
Potentiel du marché de la gestion	14
Volume du marché de la gestion	14
Prestations propres privées	14
Importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale	14
Logement	16
Services relatifs aux bâtiments et sécurité	16
Bureaux d'architectes et d'ingénieurs	16
Secteur de la construction	16
Administration publique	16
Secteur financier	16
Branches associées dans la production et autres prestations	16
Importance pour l'économie nationale: conclusion	17
Poids de l'importance économique	17
Productivité du travail	18
Impacts fiscaux	18
Impacts fiscaux du secteur immobilier	18
Impôts relatifs aux immeubles	19

Management Summary

L'immobilier constitue un élément important de l'économie nationale suisse. Jusqu'à présent, toutefois, une présentation de son importance économique faisait défaut. C'est précisément à cela que s'emploie l'étude réalisée par pom + Consulting SA et Rütter Soceco AG : elle définit et structure le secteur immobilier en Suisse et fournit pour la première fois des données chiffrées sur l'effet de ce secteur transversal sur la création de valeur et l'emploi.

L'étude fait ressortir que l'immobilier est un secteur transversal hétérogène. Il englobe le parc immobilier en Suisse et les acteurs qui développent, financent, produisent, commercialisent, gèrent et réutilisent ce parc. Le parc immobilier comprend les ouvrages construits ainsi que les terrains. Par ouvrages construits, nous entendons les bâtiments et les ouvrages de génie civil associés aux bâtiments, tels que les canalisations ou autres conduites d'alimentation et d'évacuation jusqu'aux limites du terrain. Le parc immobilier suisse englobe ainsi 2,5 millions d'ouvrages représentant une valeur (de construction) de 2,5 billions de CHF et totalise 940 millions de m² de surface de plancher. Deux tiers sont des immeubles d'habitation.

L'immobilier est sans doute plus que tout autre secteur économique soumis à des fluctuations cycliques, ce qui a un impact d'une part sur les investissements pour de nouvelles constructions, et d'autre part sur les rénovations du parc existant. En 2011, les dépenses de construction dans le bâtiment se sont élevées à 57 milliards de CHF, dont 49 milliards constituaient des investissements. Le marché de la gestion représente 46 milliards de CHF. Près de 30 % des prestations de gestion sont assurées en interne dans les entreprises, 70 % sous-traitées à des prestataires professionnels. Les prestations propres privées ne sont pas prises en compte dans cette étude.

Le secteur immobilier apporte avec 11 % une contribution importante à la performance économique suisse. Si l'on y ajoute également les recettes locatives et les loyers internes des ménages privés, cette part s'élève à 18 % du PIB, ce qui correspond à une création de valeur brute de 100 milliards de CHF. Au total, le secteur immobilier génère environ 530 000 emplois à plein temps, ce qui représente 14 % de l'emploi total en Suisse. En outre, 60 000 employés à plein temps s'occupent des immeubles d'entreprise dans les autres secteurs. Ainsi, près de 600 000 personnes, soit un employé sur six en Suisse, travaillent en liaison avec l'immobilier. L'impact fiscal de l'immobilier revêt également une grande importance. Rien que par les effets fiscaux de l'immobilier, le trésor public perçoit environ 12,4 milliards de CHF d'impôts par an. Ce montant ne comprend pas encore les impôts des ménages privés sur la fortune, le revenu et les successions en rapport avec des biens immobiliers, ni les redevances. Avec ces montants, l'importance de l'immobilier pour le revenu fiscal serait encore nettement plus grande. Tout cela souligne l'importance de l'immobilier pour l'économie nationale suisse.

Faits et chiffres

Grandeur mesurée	Indice
L'immobilier en chiffres	
Zones à bâtir en Suisse	228 479 ha
Parc immobilier en Suisse	2,5 millions de bâtiments
Surface de plancher du parc immobilier en Suisse	940 millions de m ²
Valeur de construction du parc immobilier en Suisse	2 540 000 millions de CHF
Dépenses de construction du bâtiment par an	57 238 millions de CHF
Investissements du bâtiment par an	44 850 millions de CHF
Volume du marché de la gestion immobilière par an	46 000 millions de CHF
Importance pour l'économie nationale	
<i>Valeur de production brute de l'immobilier</i>	
Total	184 450 millions de CHF
Hors recettes locatives et loyers internes des ménages privés	134 150 millions de CHF
<i>Création de valeur brute de l'immobilier</i>	
Total	99 160 millions de CHF 18 % du BIP
Hors recettes locatives et loyers internes des ménages privés	61 460 millions de CHF 11 % du BIP
<i>Emploi dans l'immobilier</i>	
Total branches économiques de l'immobilier	533 500 emplois à plein temps 14 % de l'emploi total CH
plus personnel interne pour immeubles d'entreprise (prestations propres dans d'autres secteurs économiques)	env. 60 000 emplois à plein temps
Emplois dans l'immobilier	env. 600 000 emplois à plein temps 16 % de l'emploi total CH
<i>Impact fiscal de l'immobilier</i>	12 400 millions de CHF

Toutes les indications se rapportent à l'année de base 2011/2012

L'immobilier en Suisse

Les immeubles comptent parmi les biens essentiels de notre société – ils sont indispensables pour tout particulier comme espace d'habitation, ont une importance centrale pour toute entreprise comme *ressource d'espace et de surface*, et un *intérêt culturel* pour le public. La mise à disposition, gestion et réutilisation de ces immeubles constituent donc en Suisse également un secteur économique important, caractérisé par la durabilité, les fluctuations cycliques et une composition hétérogène. En dépit de la grande importance de ce marché, on ne dispose pour certains de ces segments actuellement que de peu d'informations solidement fondées sur leur composition et leur impact sur l'économie nationale.

Souvent, le secteur immobilier est réduit à la construction ou à la commercialisation et au commerce. On néglige ainsi le fait que dans le *cycle de vie d'un immeuble*, une multitude d'entreprises et de groupes de métiers très divers sont impliqués, assurant outre la production avant tout aussi l'exploitation et l'entretien, ou l'ensemble de la gestion jusqu'à une déconstruction éventuelle. Par conséquent, on manque d'informations claires sur l'importance de l'immobilier pour l'économie suisse, ou sa contribution à la création de valeur et à l'emploi.

La présente étude réalisée par pom + Consulting SA et Rütter Soceco AG examine donc pour la première fois *l'importance de l'immobilier pour l'économie nationale en Suisse*. Elle est axée sur le patrimoine construit de la Suisse, avec toutes ses facettes et ses particularités, ainsi que sur *l'impact de ce secteur transversal classique sur l'emploi et la création de valeur*. L'étude définit et structure le secteur de l'immobilier et le démarque des autres secteurs économiques. Elle présente des bases statistiques importantes sur la structure et le développement de l'immobilier, en s'efforçant de tenir compte de toutes les phases du cycle de vie telles que la rénovation, l'extension, les nouveaux bâtiments de remplacement, le changement d'affectation, ainsi que de l'exploitation et de l'entretien. Dans le cadre des délimitations définies, l'importance de l'immobilier, c'est-à-dire sa contribution au PIB et à l'emploi total de la Suisse, est calculée.

L'étude a été largement financée par l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV) conjointement avec l'Office fédéral du logement (OFL) et l'Office fédéral du développement territorial (ARE), ainsi qu'avec d'autres partenaires du projet (ISS AG, armasuisse Immobilier). Diverses associations professionnelles importantes (SVIT, KBOB, fmpro) ainsi que l'Université de St-Gall et l'Office fédéral de la statistique (OFS) ont accompagné et soutenu l'étude.

Structure du secteur immobilier

Le secteur immobilier suisse englobe le parc immobilier de la Suisse et les acteurs qui développent, financent, produisent, commercialisent, gèrent et réutilisent ce parc. Les immeubles retenus sont les bâtiments et les ouvrages de génie civil associés aux bâtiments jusqu'aux limites du

terrain. Les ouvrages de génie civil et d'infrastructure au-delà de cette limite ne font pas l'objet de l'étude.

Le lien entre le parc immobilier et les acteurs est établi par les processus et leurs impacts financiers. Par exemple, dans le processus «Exploitation et maintenance», le rôle «exploitant» prend des mesures techniques pour l'exploitation et la maintenance des immeubles.

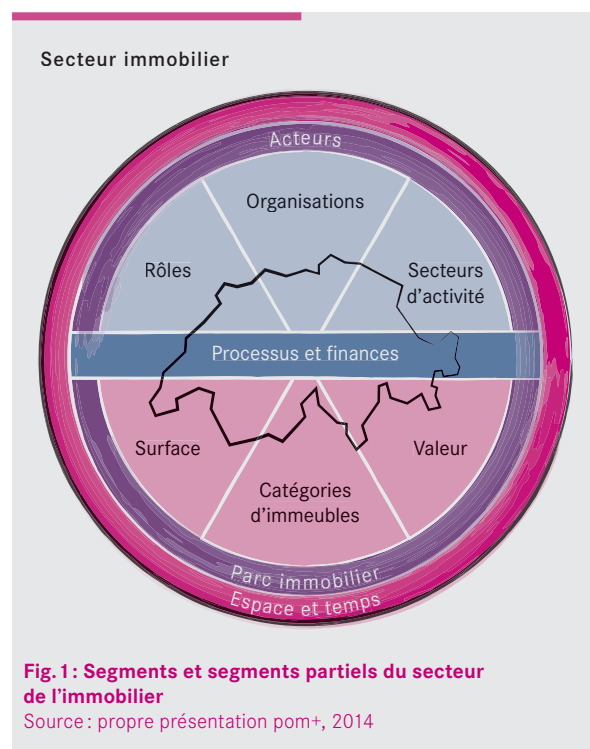
Puisque les immeubles tout comme les acteurs s'inscrivent dans un espace donné et peuvent changer au fil du temps, l'espace et le temps sont considérés comme des éléments à un niveau supérieur. Pour l'immobilier, on obtient dans ce contexte le méta-modèle suivant (fig.1).

Parc immobilier

Pour le parc immobilier, on fait la distinction entre *les types d'immeubles*, *les surfaces* et *les valeurs*. L'étude examine – conformément à la SIA 102 – 14 catégories d'immeubles tels que le logement, l'industrie et l'artisanat, le commerce, les immeubles administratifs et de bureau, le secteur social et la santé publique, etc., la surface de plancher, la surface utile principale et la surface de référence pour la consommation d'énergie, ainsi que la valeur de marché, la valeur intrinsèque et la valeur d'assurance.

Acteurs

Les acteurs sont subdivisés en *rôles*, *secteurs d'activité* et *organisations*. L'immobilier constituant un secteur économique très hétérogène, beaucoup d'acteurs ne sont pas uniquement associés à un seul processus, mais assument des tâches tout au long du cycle de vie de l'immeuble.



L'étude définit par conséquent 17 rôles, par ex. exploitant, entrepreneur de construction, Facility Manager, propriétaire, développeur, assureur, etc. (fig. 2).

Les secteurs d'activité sont subdivisés conformément à la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) de l'OFS. On fait ici la distinction entre des *secteurs dont l'immobilier constitue l'activité clé* et les *secteurs pour lesquels les immeubles constituent une ressource d'exploitation*.

Parmi les secteurs ayant l'immobilier comme activité clé comptent ceux qui jouent un rôle important dans le cycle de vie des immeubles. On distingue – selon l'approche de la NOGA – trois groupes totalisant sept secteurs, qui peuvent à leur tour regrouper plusieurs branches économiques (fig. 3):

- les branches de *l'immobilier au sens strict*, telles que les activités immobilières, les ménages privés comme propriétaires immobiliers ainsi que les services relatifs aux bâtiments et la sécurité;
- les *branches caractéristiques* pour l'immobilier, telles que les bureaux d'architectes et d'ingénieurs, le bâtiment, certains domaines du secteur financier comme bailleur de fonds ou intermédiaire financier, ou les pouvoirs publics comme institution souveraine dans les procédures de planification et d'autorisation;
- les *branches associées à l'immobilier*, telles que les branches économiques qui produisent des matériaux de construction et de produits techniques pour le bâtiment et contribuent plus ou moins directement à la construction de bâtiments. Ceci englobe également les prestations d'évacuation, de transport, de commerce et de consultation juridique.

Toutes les branches économiques incluses dans l'étude – à l'exception des activités immobilières – sont également impliquées dans des activités ne faisant pas partie du sec-

teur immobilier. Par ailleurs, l'étude prend uniquement en compte les prestations de l'économie nationale suisse et évalue l'impact fiscal de l'immobilier.

Pour structurer le secteur immobilier, l'étude fait en outre la distinction entre les pouvoirs publics, l'économie privée et les particuliers.

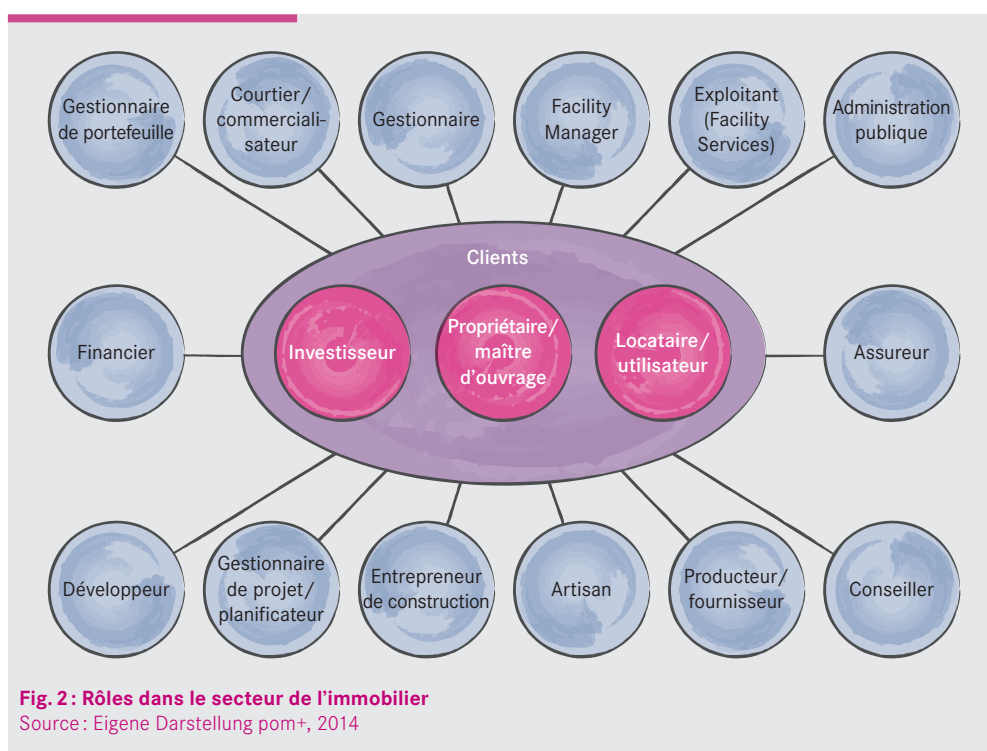
Processus et finances

La fourniture des prestations (processus) pour le parc immobilier par les acteurs s'accompagne d'investissements, de recettes et de coûts. Leur intensité, leur montant et l'influence qu'ils sont susceptibles de subir varient beaucoup d'une phase à l'autre. L'étude examine *les processus et leur impact sur les investissements et les coûts*. La performance économique est présentée comme création de valeur et génération d'emplois, de manière compatible avec les comptes nationaux.

Les 13 processus au total se réfèrent au cycle de vie d'un immeuble et couvrent les phases du développement, du financement, de la commercialisation, de la production, de la gestion et de la réutilisation (fig. 4).

Les processus de management sont ici encore subdivisés plus en détail. Les entreprises possédant avant tout des immeubles comme placement de capitaux souhaitent obtenir avec ceux-ci un rendement adéquat. Elles s'intéressent surtout à l'augmentation de la valeur de marché et des recettes, et à la réduction des coûts. Leurs processus de pilotage sont l'Investment Management, le portefeuille immobilier et l'Asset Management.

Dans le Facility Management, l'accent est mis sur la maintenance et l'optimisation de la substance des immeubles et des installations afin d'accroître l'efficacité de l'activité centrale. Du point de vue économique, des aspects relatifs aux coûts tels que la transparence et la répartition équitable des coûts en fonction de l'usage sont au premier plan.



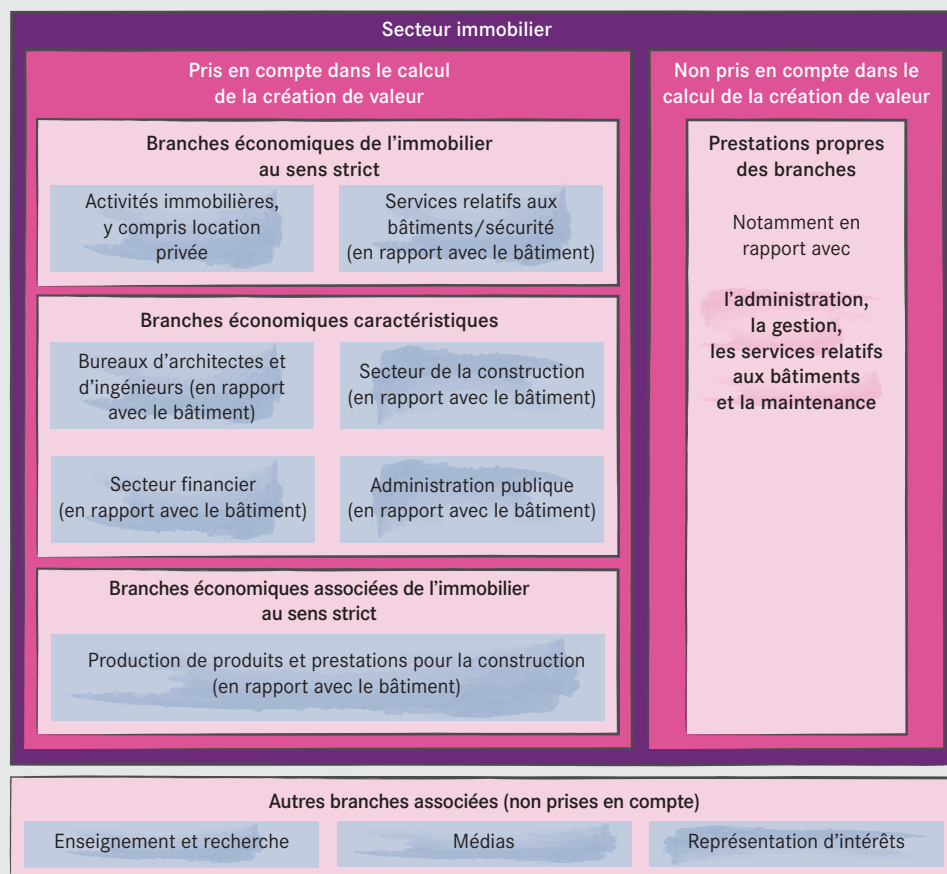
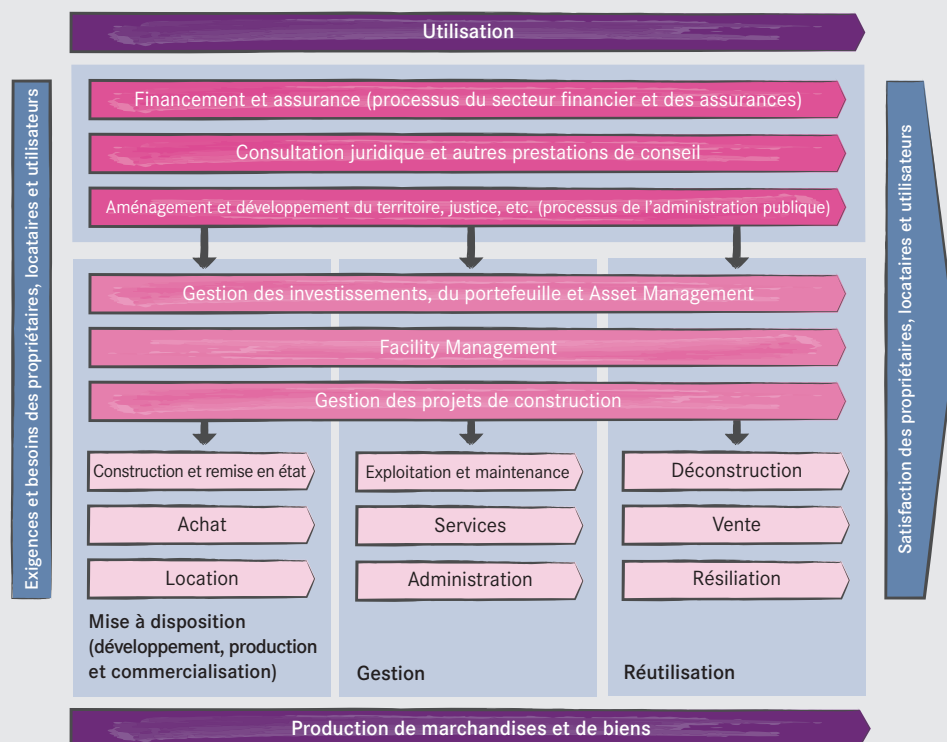


Fig.3: Acteurs du secteur immobilier (base : nomenclature NOGA des activités économiques)

Source : propre présentation Rütter Soceco, 2014



Les bâtiments comptent parmi les biens économiques les plus durables qui soient. Après une courte phase de construction, ils sont en règle générale utilisés pendant *plusieurs décennies*. Les *coûts sur la totalité du cycle de vie* sont déclenchés par un investissement qui débouche dans la phase d'utilisation sur des coûts de capital et de gestion. Les coûts de capital englobent tous les coûts résultant du capital engagé, c'est-à-dire les coûts de financement par fonds de tiers, les coûts d'opportunité pour le financement par fonds propres et les amortissements. Parmi les coûts du bâtiment comptent d'une part les frais de gestion pour l'exploitation courante, ainsi que les frais de remise en état qui peuvent à nouveau susciter des investissements. Pour l'examen des coûts, un aspect mérite une attention particulière: les coûts de construction ne représentent souvent qu'une petite partie des moyens financiers nécessaires sur la totalité du cycle de vie d'un immeuble.

L'immobilier génère en outre une partie importante des recettes fiscales du trésor public – notamment par le biais des impôts sur la propriété immobilière et de l'imposition des entreprises et employés de l'immobilier. En Suisse, les charges fiscales varient 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 les acteurs, d'une part selon des considérations géographiques (par ex. par cantons), et d'autre part en fonction des phases du cycle de vie. Selon la SIA 112, celles-ci comprennent la planification stratégique, les études préliminaires, l'élaboration du projet, l'appel d'offres, la réalisation et la gestion. Les projets de changement d'affectation, de déconstruction et de démolition passent par les mêmes phases que les projets de nouvelles constructions.

Le parc immobilier suisse en chiffres

En Suisse, la valeur de construction de la totalité des ouvrages construits (bâtiment et génie civil) s'élève à environ *3355 milliards de CHF*, 76 % (2540 milliards de CHF) revenant au bâtiment. Dans la présente étude, nous examinons les ouvrages du bâtiment et uniquement les ouvrages de génie civil associés aux bâtiments jusqu'à la limite du terrain (fig.5).

Zones à bâtir, surface de plancher, surface utile principale et surface de référence pour la consommation d'énergie

Les *zones à bâtir* de la Suisse représentent 2285 km², dont un cinquième environ n'est pas construit. Pour une superficie totale de la Suisse de 41 285 km², la surface à bâtir est donc de 5,5 % et la surface construite de 4,4 %. Environ la moitié des zones à bâtir revient à des zones d'habitation, sachant qu'il y a également des immeubles d'habitation dans d'autres zones. L'autre moitié est constituée par des zones de travail, mixtes et centrales, des zones d'utilisation publique et autres. Près de deux tiers des surfaces à bâtir se situent dans des zones urbaines, un peu plus d'un tiers dans l'espace rural. Le canton de Zurich présente avec près de 30 000 hectares la plus grande part des zones à bâtir,

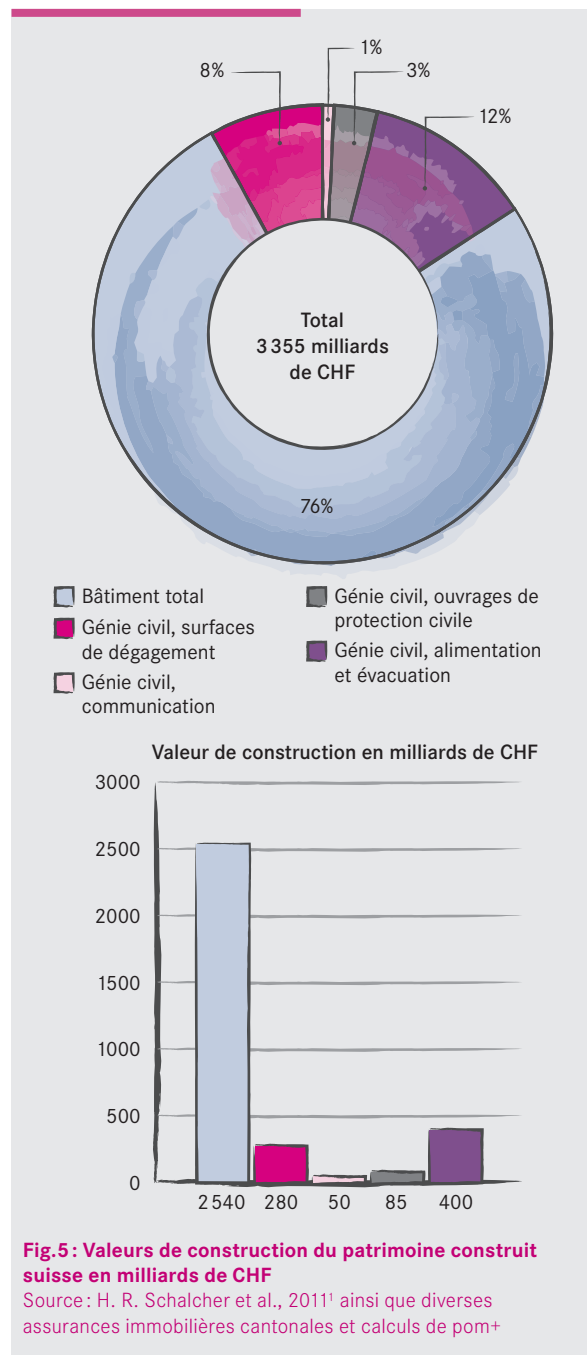


Fig.5: Valeurs de construction du patrimoine construit suisse en milliards de CHF

Source : H. R. Schalcher et al., 2011¹ ainsi que diverses assurances immobilières cantonales et calculs de pom+

suivi des cantons de Berne, de Vaud et d'Argovie. En règle générale, la part des zones à bâtir non construites est moins importante dans les cantons urbains que dans les cantons ruraux. La gamme va de 3 à 6 % dans le canton de Bâle-Ville à 24 à 35 % dans le canton du Valais (fig.6).

Le parc immobilier de la Suisse s'étend sur près d'un *milliard de mètres carrés de surface de plancher* (= surface de tous les étages), concrètement sur 940 millions de m². Deux mètres carrés sur trois reviennent à des immeubles d'habitation, dont deux tiers pour des immeubles collectifs. La *surface utile principale SUP* est la partie de la surface de plancher qui est affectée aux fonctions répondant à la destination, au sens strict, de l'ouvrage. Tous ouvrages

¹ H.R. Schalcher et al., étude du PNR 54 «Was kostet das Bauwerk Schweiz in Zukunft und wer bezahlt dafür», Zurich, vdf Hochschulverlag 2011

compris, 63% de la surface de plancher totale sont consacrés à l'utilisation principale. Dans les immeubles d'habitation, cela représente près de 380 millions de m². Pour la population suisse de 8,1 millions d'habitants, cela signifie en moyenne environ 50 m² par habitant pour le logement.

La *surface de référence pour la consommation d'énergie* englobe toutes les surfaces de plancher chauffées ou climatisées. En Suisse, cela représente au total près de 700 millions de m², soit en moyenne 75% de la totalité des surfaces de plancher (fig.7).

Parc immobilier

Le parc immobilier suisse compte au total environ 2,5 millions de bâtiments. 24% ou 595 000 immeubles sont situés en dehors des zones à bâtir. Comme pour les surfaces, la majeure partie des immeubles est constituée par des immeubles d'habitation. Près de deux tiers de tous les bâti-

ments en Suisse servent essentiellement à des fins d'habitation. Il y a en Suisse 4,1 millions de logements, dont 54% comptent 3 ou 4 pièces. Deux tiers de tous les immeubles d'habitation sont des maisons individuelles. Un tiers de tous les immeubles collectifs se compose de 2 logements. 13% seulement des immeubles collectifs comptent plus de 10 logements. Les Suisses habitent le plus souvent (13%) dans des logements de 3 pièces de 60 à 79 m² (fig.8).

Valeurs d'assurance et valeurs de marché

Le total des valeurs d'assurance des bâtiments s'élève à près de 2600 milliards de CHF. Ceci représente plus du quadruple du PIB suisse, ou près de la moitié des fortunes gérées par le secteur financier suisse. Le canton de Zurich avec 433 milliards de CHF (soit 17%) et le canton de Berne avec près de 325 milliards de CHF (soit 13%) possèdent les *parcs immobiliers* présentant les valeurs d'assurance les plus élevées.

Près de 60% de toutes les valeurs assurées reviennent à des immeubles d'habitation. Avec une valeur de reconstruction de près de 800 milliards de CHF, les immeubles collectifs constituent de loin la principale catégorie. Pour les bâtiments non résidentiels, les immeubles des catégories industrie et artisanat présentent les valeurs les plus élevées, suivis des immeubles commerciaux et de bureaux.

La *valeur de marché (valeur vénale)* est le prix qui a été effectivement obtenu pour un bien immobilier ou pourrait selon toutes prévisions être obtenu dans des circonstances normales. À la différence de la valeur d'assurance du bâtiment, la valeur de marché tient également compte du prix du terrain. La valeur de marché des immeubles d'habitation

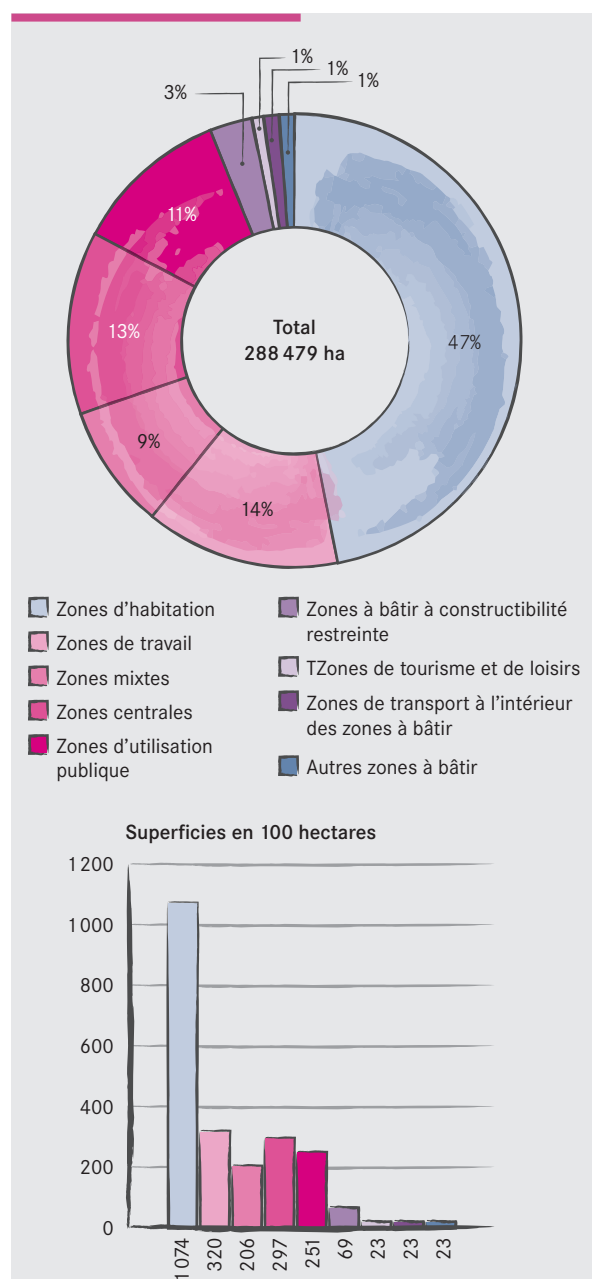


Fig.6: Superficies des zones à bâtir par utilisations principales
Source: Statistique suisse des zones à bâtir (ARE), 2012

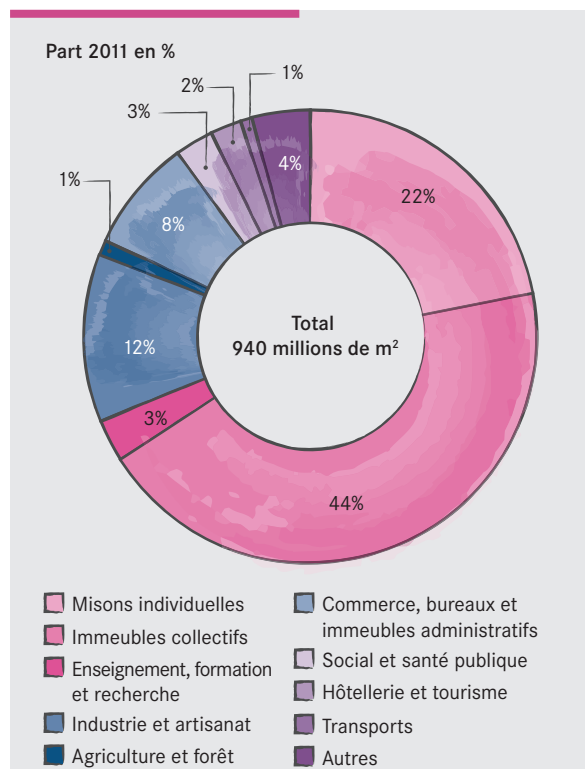


Fig.7: Répartition en pourcentages de la surface de plancher en Suisse

Source: Surface de référence pour la consommation d'énergie (SR) : OFEN, 2011 ; surface de plancher (SP) : pom+, 2011

s'élevait en 2011 à 2064 milliards de CHF (facteur de 1,4 par rapport à la valeur d'assurance), celle des immeubles commerciaux à 347 milliards de CHF (facteur d'environ 1,3). En 2013, la valeur de marché des immeubles d'habitation était passée à 2325 milliards de CHF (+12%), celle des surfaces de bureaux et de vente à 414 (+19%). Ceci souligne la grande volatilité des valeurs de marché.

Mais cela signifie également qu'il n'y a fondamentalement de valeur de marché que là où une demande et une offre se rencontrent. Ceci est certainement très fortement le cas pour le marché du logement, ainsi que pour les immeubles de bureaux et de commerce, mais pas pour tous les types d'immeubles.

Rapports de propriété par types d'immeubles et organisation

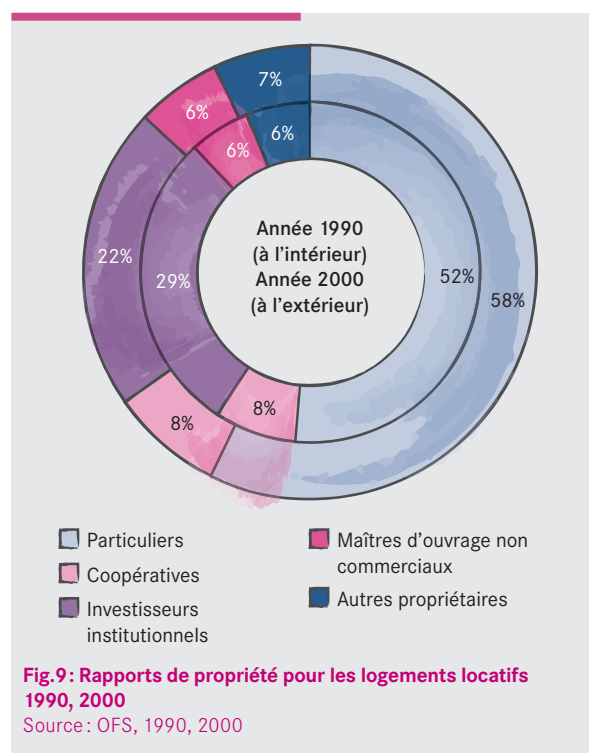
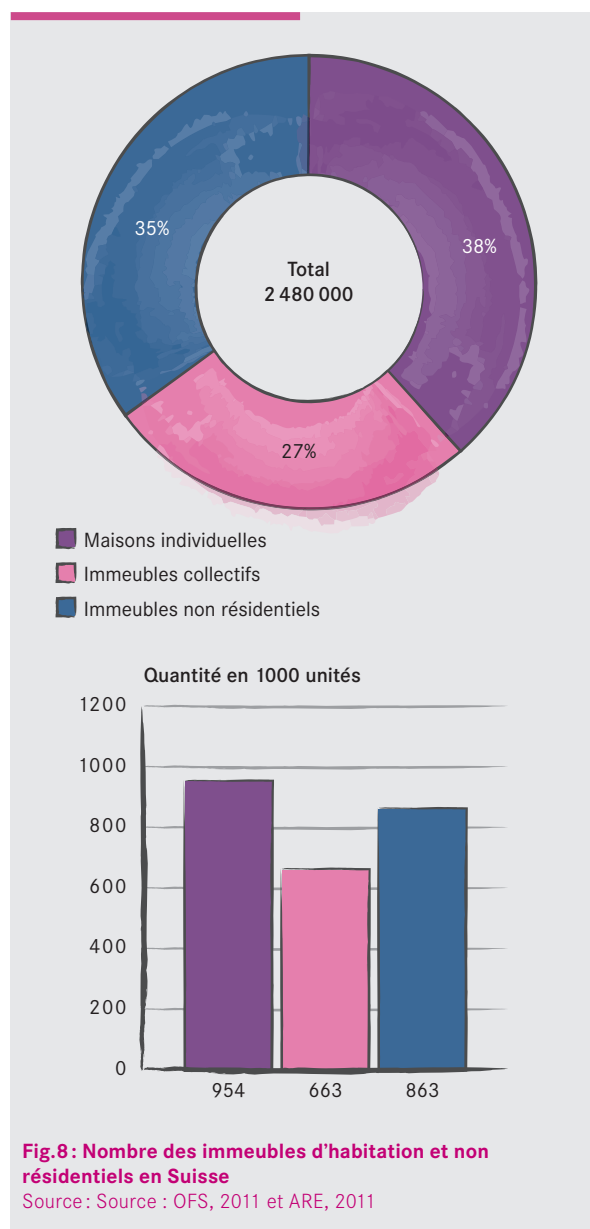
En 2000, près de 89% des bâtiments et 73% des logements appartenaient à des ménages privés. Même s'il y a eu des décalages depuis lors, ce sont certainement aujourd'hui encore les particuliers qui constituent de loin le plus grand groupe de propriétaires. Les rapports de propriété pour les

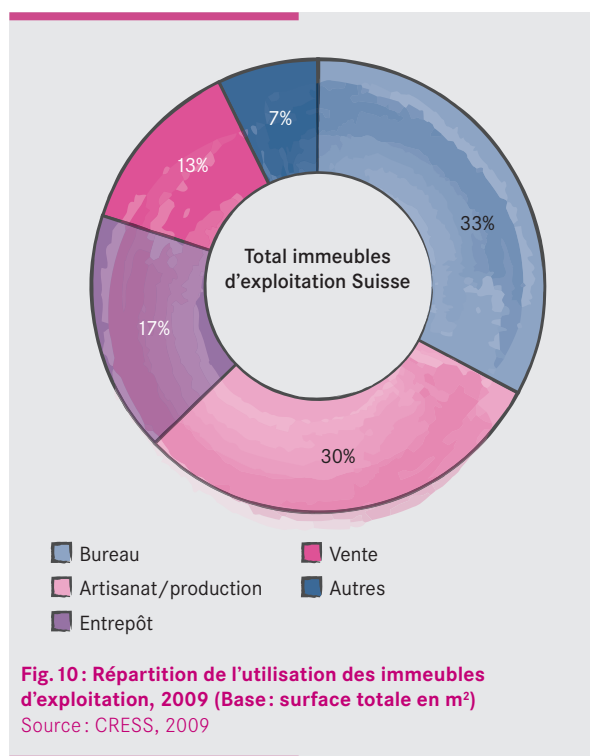
logements locatifs ont même évolué davantage encore en direction des particuliers, le taux passant de 52% à 58%. Près de 22% des logements sont en propriété d'investisseurs institutionnels, et 8% appartiennent à des coopératives de construction de logements. En 2011, plus de 1000 coopératives opéraient en Suisse, avec un total de 139 174 logements. Pour un tiers environ des surfaces de bureaux, des entreprises privées sont à la fois propriétaires et utilisateurs; pour un tiers, les pouvoirs publics sont le propriétaire et l'utilisateur, et un tiers environ est loué à des tiers. Deux tiers de la totalité des surfaces de bureaux sont donc utilisés par leurs propriétaires (fig.9).

Propriété par organisation

Les pouvoirs publics subdivisent leurs biens immobiliers en *patrimoine administratif* avec les immeubles destinés aux activités centrales (administration, éducation, santé) et patrimoine financier. La valeur totale du premier groupe s'élève à environ 300 milliards de CHF, le patrimoine financier avec les immeubles exploités en vue d'un rendement englobe des biens immobiliers d'une valeur d'environ 50 milliards de CHF.

Les immeubles d'exploitation sont utilisés par des organisations à des fins commerciales. Plus de deux tiers (69%) sont la propriété des entreprises qui y travaillent, un tiers (31%) est généralement loué pour une durée prolongée. La part des immeubles en propriété est au-dessus de la moyenne pour les entreprises du secteur secondaire et en Suisse romande, tandis que les entreprises de services, les petites entreprises et les entreprises opérant à l'échelle mondiale louent très souvent les immeubles d'exploitation. La surface des immeubles d'exploitation représente environ 242 millions de m². L'utilisation se répartit pour environ un tiers sur des surfaces de bureaux et des surfaces de production et d'atelier. Le dernier tiers est utilisé comme entrepôt, pour la vente ou d'autres usages. Deux tiers des immeubles





d'exploitation sont situés en Suisse alémanique, environ un tiers en Suisse romande et 2% dans le Tessin (fig.10).

Les immeubles de placement sont souvent gérés en vue du rendement. Les particuliers possèdent environ 83% des immeubles de placement, les 17% restants étant détenus par des investisseurs institutionnels. Le plus grand groupe des investisseurs institutionnels est constitué par les caisses de pension (38%), suivies des assurances (28%). Les fonds immobiliers et les sociétés immobilières cotées représentent environ 12,5% chacun. Le marché total des immeubles de placement est estimé à 800 à 960 milliards de CHF. Dans les portefeuilles institutionnels, les immeubles d'habitation dominent avec une valeur de 83 milliards de CHF. La part des immeubles commerciaux s'élève à 71 milliards de CHF.

Investissements de construction et frais d'entretien

Depuis le début du millénaire, le volume d'investissement, tant pour les nouvelles constructions que pour les rénovations et transformations, est en hausse. En 2011,

70 milliards de CHF ont été investis pour la construction ou l'entretien. Plus de 80% de tous les investissements concernent le bâtiment, qui est ainsi le moteur de cette croissance. Les particuliers assurent 86% de tous les investissements dans le bâtiment. La situation est toute autre dans le génie civil, où les pouvoirs publics sont responsables de 84% du total des investissements (fig.11).

Les raisons pour le boom de la construction sont multiples. Au cours des 30 dernières années, la population de la Suisse est passée de 6 à 8 millions d'habitants. Par ailleurs, les exigences envers la ressource qu'est le «sol» n'ont cessé d'augmenter. Vers le milieu des années 90, chaque personne vivant en Suisse occupait en moyenne 397 m² de surface au sol. Dix ans plus tard, cette valeur a augmenté de 5,5 m². Comme facteur supplémentaire, les intérêts hypothécaires très bas contribuent à l'évolution dynamique du bâtiment. En 2011, les pouvoirs publics ont assuré avec 19,2 milliards de CHF 32% des investissements, les particuliers les 40,3 milliards restants (68%). Les dépenses de construction des pouvoirs publics ont augmenté de 24% depuis 2001, mais la croissance des investissements privés, avec un taux de 42%, est presque deux fois plus importante.

60% des dépenses totales de construction sont consacrées aux nouvelles constructions. Pour les pouvoirs publics, l'entretien représente environ 28% des dépenses de construction relatives au bâtiment et 39% de celles relatives au génie civil. Les travaux d'entretien privés ne sont pas saisis par les statistiques. Cette étude procède toutefois à une estimation de ces coûts: les investisseurs privés dépensent 12 milliards de CHF par an, soit 0,5% de la valeur d'assurance des bâtiments, pour la maintenance et la remise en état.

Comme pour les valeurs au sein du parc immobilier, la plus grande importance dans la phase de transformation revient aux immeubles d'habitation avec une part de plus de 63%. C'est pour les immeubles du culte que les investissements sont les plus bas. La part des pouvoirs publics au total des dépenses du bâtiment s'élève à 14% – essentiellement pour des ouvrages militaires et de protection civile, des immeubles pour l'enseignement, la formation et la recherche, des bâtiments pour la culture et la vie sociale et des installations techniques.

Transactions et liquidité du marché

Le marché des transactions et la liquidité du marché constituent des indicateurs supplémentaires pour l'évolution du patrimoine construit de la Suisse. Le volume des

Fig. 11: Dépenses de construction, entretien compris, 2011 (en millions de CHF)

	Total	%	Génie civil	%	Bâtiment	%
Total travaux d'entretien	16 244	22.9	3 856	5.4	12 388	17.5
Public	4 918	6.9	3 232	4.6	1 686	2.4
Privé	11 326	16.0	624	0.9	10 702	15.1
Total investissements de construction	54 634	77.1	9 784	13.8	44 850	63.3
Public	14 304	20.2	8 200	11.6	6 104	8.5
Privé	40 330	56.9	1 584	2.2	38 746	54.7
Total dépenses de construction	70 878	100.0	13 640	19.2	57 238	80.8

Source: OFS, Construction et logement 2011, et calculs de pom+ relatifs aux travaux d'entretien privés

transactions dans le domaine du logement représente environ 30 milliards de CHF par an, dans le domaine des immeubles d'entreprise environ 20 milliards de CHF. En Suisse, il y a tous les ans 20 000 transactions portant sur des maisons individuelles, autant pour les appartements en propriété, et près de 2500 pour les appartements en location. Pour les immeubles d'entreprise, on réalise tous les ans 2000 à 4000 transactions.

La liquidité du marché dépend fortement du type d'immeuble, et varie ces dernières années entre 1 % (surfaces de vente) et 7 % (surfaces de bureau).

Marché hypothécaire

La Suisse présente le taux d'endettement immobilier par habitant le plus élevé d'Europe. Les encours hypothécaires représentaient en 2011 un volume d'environ 800 milliards de CHF (PIB CH 2011 = 585 milliards de CHF à prix courants). Environ un tiers du parc immobilier (en valeur) est financé par des hypothèques. Environ 2,6 milliards de CHF de versements anticipés du 2^e pilier sont utilisés tous les ans pour le financement de l'acquisition de logements. Dans la majorité des banques cantonales, les plus grands acteurs sur le marché hypothécaire, les hypothèques représentent deux tiers du total du bilan. Les nouveaux contrats (nouveaux clients et reconduction de contrats expirés) s'élèvent à environ 25 % du marché. Le marché hypothécaire a enregistré ces dernières années des taux de croissance annuels de 5 %.

Au cours des sept dernières années, le volume a augmenté d'environ 35 % (fig. 12).

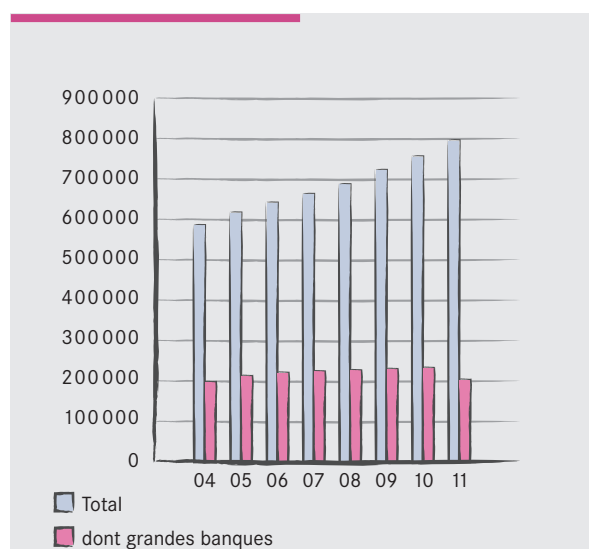


Fig. 12: Créances hypothécaires suisses en millions de CHF ²

Source : Prof. Beat Bernet dans «Immobilienfinanzierung», éditions Helbling Lichtenhahn, 2012

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Total	586 867	618 049	642 540	664 153	688 097	723 571	756 965	796 703
dont grandes banques	198 896	214 018	222 133	225 499	228 106	231 266	234 024	204 576

Source: Bernet, 2012

Frais de gestion

Les frais de gestion par m² de surface de plancher varient fortement selon le type d'utilisation. Les frais de surveillance et de maintenance constituent de loin le principal type de coûts pour le commerce, tandis que ce sont les frais d'alimentation en fluides/électricité et d'évacuation qui sont les plus élevés pour les autres types d'utilisation. Par ailleurs, les frais de nettoyage comptent parmi les facteurs de coûts essentiels. Les frais de gestion correspondent à près d'un quart des recettes locatives brutes pour les immeubles d'habitation (fig. 13).



Fig. 13: Frais de gestion par types d'utilisation en valeurs absolues (CHF)³

Source : propre présentation pom+, 2013

² OFS, Encyclopédie statistique (en ligne) : Épargne selon le domicile de la clientèle, et créances hypothécaires selon le lieu de gage

³ FM Monitor 2012

Emplois dans la gestion immobilière

Pour le calcul de la création de valeur et d'emplois du secteur immobilier suisse, les prestations du personnel responsable de la *mise à disposition et de la gestion d'immeubles au sein d'une entreprise* ne sont pas prises en compte. Elles ne génèrent pas de création de valeur au sens strict sur le marché. Ces professionnels font toutefois également partie du secteur immobilier, et en constituent même une partie essentielle souvent sous-estimée. Au total, environ 60 000 employés à plein temps supplémentaires sont chargés de la gestion des immeubles dans les entreprises des diverses branches. Ceci correspond à environ 2 % de tous les employés en Suisse.

Pour la gestion du parc immobilier suisse, on compte quelque 200 000 EPT (équivalents plein temps), dont comme mentionné précédemment 60 000 EPT pour le personnel interne des entreprises et 140 000 pour les prestataires spécialisés saisis dans l'analyse économique nationale. Le taux de sous-traitance de la gestion est donc d'environ 70 %.

Fig. 14: Consolidation du nombre d'EPT pour la gestion

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

Source : propre présentation pom+, 2014

L'analyse économique nationale fait état au total de *533 500 emplois dans le secteur immobilier*. Si l'on tient compte des *60 000 emplois (personnel interne chargé des immeubles d'entreprise)* qui ne sont pas saisis dans l'analyse économique nationale, près de *600 000 EPT s'occupent donc du parc immobilier de la Suisse*.

Outre les prestations de gestion relatives aux immeubles, on rattache également au Facility Management des services fournis aux *utilisateurs des immeubles* (tels que déménagement, réception, téléphonie, service traiteur ou salle de conférence). De plus en plus souvent, d'autres processus de support également (RH, TIC ou finance) sont regroupés sous le terme de Facility Management. Ces prestations pour les utilisateurs ne sont toutefois pas intégrées dans la présente étude.

Potentiel du marché de la gestion

Le potentiel du marché pour les prestations de gestion découle du parc immobilier et de ses surfaces, et peut être calculé sur la base des *frais de gestion caractéristiques par m²*. Pour l'ensemble du parc immobilier suisse, on peut estimer que le besoin de prestations de gestion s'élève à environ 46 milliards de CHF (fig. 15).

Volume du marché de la gestion

Tandis que le potentiel du marché indique le besoin potentiel de prestations de gestion, le volume du marché décrit les prestations effectivement fournies. Le volume du marché des branches pour lesquelles l'immobilier constitue l'activité cen-

trale (hors construction) se compose des valeurs de production brutes des activités immobilières, des services de gardiennage et de sécurité ainsi que des services relatifs aux bâtiments et de l'aménagement paysager. Au total, cela représente un *chiffre d'affaires de 24,5 milliards de CHF* (fig. 16).

Les dépenses de construction des pouvoirs publics et du secteur privé pour l'entretien des immeubles s'élèvent à 12,4 milliards de CHF. L'entretien englobe les deux facteurs maintenance et remise en état. Les remises en état sont en règle générale des projets de construction, qui ne sont pas comptés dans le marché de la gestion. En revanche, les *prestations de maintenance* font partie du volume de la gestion. Elles représentent environ 70 % de l'*entretien* et s'élèvent au total à 8,7 milliards de CHF. À cela viennent s'ajouter les prestations du personnel interne en rapport avec les immeubles, soit environ 12,9 milliards de CHF, ce qui donne un volume de marché de 46 milliards de CHF pour la gestion.

Prestations propres privées

L'évaluation monétaire du travail non rémunéré s'élève pour les travaux domestiques, comme le nettoyage, à 42 milliards de CHF (1060 millions d'heures) et pour les travaux artisanaux à 22 milliards de CHF (453 millions d'heures).⁴ Ces prestations propres privées ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume du marché (fig. 17/18).

Le besoin de gestion du parc immobilier suisse pour la maintenance s'élève à 14,1 milliards de CHF (demande de gestion). Le volume effectivement réalisé est de 13 milliards de CHF (offre effective de gestion), dont 8,7 milliards de CHF par des prestataires externes et 4,3 milliards de CHF par le personnel interne des autres branches (CREM). La différence entre la demande et l'offre est de 1,1 milliard de CHF. Cela signifie que l'on effectue en fait moins de prestations de maintenance que nécessaire.

Importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale

Afin de pouvoir saisir l'importance économique du secteur immobilier dans le contexte économique d'ensemble, l'étude s'appuie sur les méthodes des comptes nationaux. L'importance de l'immobilier est ainsi *étudiée côté offre/prestation*, c'est-à-dire auprès des fournisseurs des produits et des services. Par ailleurs, l'économie est structurée selon le système de la nomenclature générale des activités économiques (NOGA) de l'OFS. L'étude se concentre sur les sept secteurs déjà évoqués de l'économie nationale en rapport clair avec l'immobilier (voir fig. 3). Autrement dit, elle tient compte des branches économiques qui sont directement impliquées dans le cycle de vie d'un immeuble. On distingue ici trois groupes de branches économiques : *les branches de l'immobilier au sens strict, les branches caractéristiques pour l'immobilier et les branches associées à l'immobilier*. Les prestations propres internes des entreprises en dehors des branches économiques mentionnées, de même que les prestations propres de particuliers, ne sont pas prises en compte.

⁴ OFS, Enquête suisse sur la population active, module «travail non rémunéré», 2010

Fig. 15 : Gestion du parc immobilier suisse

	Surface de plancher	Alimentation et évacuation (hors énergie pure)		Nettoyage		Maintenance		Sécurité		Redevances		Administration		Gestion de portefeuille		Total gestion		Total potentiel
	Mio. m²	CHF/ m²	Mia. CHF	CHF/ m²	Mia. CHF	CHF/ m²	Mia. CHF	CHF/ m²	Mia. CHF	CHF/ m²	Mia. CHF	CHF/ m²	Mia. CHF	CHF/ m²	Mia. CHF	CHF/ m²	Mia. CHF	
Immeubles d'habitation	621	4.6	2.8	13.8	8.6	13.5	8.4	2.6	1.6	3.5	2.2	7.2	4.5	0.5	0.3	45.6	28.4	
Maisons individuelles	203	4.6	0.9	13.8	2.8	13.5	2.7	2.6	0.5	3.5	0.7	7.2	1.5	0.5	0.1	45.7	9.3	
Immeubles collectifs	418	4.6	1.9	13.8	5.8	13.5	5.6	2.6	1.1	3.5	1.5	7.2	3.0	0.5	0.2	45.7	19.1	
Immeubles non résidentiels	319	6.9	2.2	15.0	4.8	17.9	5.7	4.1	1.3	2.8	0.9	6.6	2.1	0.6	0.2	53.9	17.2	
Total gestion	940		5.0		13.4		14.1		3.0		3.1		6.6		0.5	48.5	45.6	

Source : propre présentation pom+ (FM Monitor, 2012)

Fig. 16 : Chiffres d'affaires des branches dont l'immobilier constitue l'activité centrale (en milliards de CHF) par codes NOGA

68 Activités immobilières	9.8
80 Enquêtes et sécurité	0.9
81 Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	13.8
Total	24.5

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

Fig. 17 : Volume du marché de la gestion (en milliards de CHF)

Chiffres d'affaires (valeur brute de production) des branches dont l'immobilier constitue l'activité centrale (hors construction)	24.5
Chiffres d'affaires maintenance	8.7
Volume total du marché (externe)	33.2
Chiffre d'affaires des prestations propres internes	12.9
Volume total du marché (externe et interne)	46.1

Source : calculs de pom+, 2014 (données 2011)

Fig. 18 : Lien entre la demande et l'offre pour le besoin de gestion du parc immobilier suisse

Potentiels/Volumes	Alimentation et évacuation (hors énergie pure)	Nettoyage	Maintenance	Sécurité	Redevances	Administration	Gestion de portefeuille	Gestion
	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF	Mia. CHF
Immeubles d'habitation	2.8	8.6	8.4	1.6	2.2	4.5	0.3	28.4
Immeubles non résidentiels	2.2	4.8	5.7	1.3	0.9	2.1	0.2	17.2
Demande de gestion	5.0	13.4	14.1	3.0	3.1	6.6	0.5	45.6
Offre de gestion								
Maintenance externe			8.7					
Sécurité externe				0.9				
Administration externe					3.1	6.4	0.3	
Services externes relatifs aux bâtiments	3.8	10.0						
Prestataires internes	1.5	4.1	4.3	0.9		2.0	0.1	12.9
Offre effective de gestion	5.3	14.1	13.0	1.8	3.1	8.4	0.4	46.1
Différence demande – offre	-0.3	-0.7	1.1	1.1	0	-1.8	0.1	-0.5

Source : calculs de pom+, 2014 (données 2011)

Logement

Le secteur du logement est souvent considéré comme le secteur immobilier proprement dit. Il englobe les sociétés immobilières – c'est-à-dire les entreprises dont l'activité principale est la location de leurs propres immeubles – ainsi que les prestations d'administration et de gestion d'immeubles pour le compte de tiers. Les recettes locatives et les valeurs locatives internes des ménages privés sont également incluses dans ce secteur.

Le secteur du logement représentait en 2011 environ 37 700 EPT (équivalents plein temps), générant une création de valeur brute d'environ 6,4 milliards de CHF. À cela s'ajoutent les recettes locatives et valeurs locatives internes des ménages, représentant une création de valeur supplémentaire de 37,7 milliards de CHF. La part du secteur du logement à la création de valeur totale du secteur immobilier s'élève ainsi à 44 %. *Sans prise en compte des recettes locatives et valeurs locatives internes des ménages privés, la contribution à la création de valeur de l'immobilier est de 10 %.* La part des employés du secteur du logement au secteur de l'immobilier est nettement moindre, à savoir de 7,1 % (fig.19/20).

Services relatifs aux bâtiments et sécurité

Le secteur des services relatifs aux bâtiments et de la sécurité englobe une partie des prestations dites *Facility Services infrastructurels*: nettoyage des immeubles, gardiennage et jardinage. En outre, les services de surveillance des entreprises de sécurité font partie de ce secteur.

Avec 85 %, l'importance des services relatifs aux bâtiments et des services de sécurité est élevée dans l'immobilier. Sur les quelque 77 000 employés de ces branches économiques, près de 64 800 EPT travaillent en rapport avec l'immobilier. Ils génèrent une création de valeur de 5,4 milliards de CHF au total. Ce secteur apporte ainsi une contribution de 12 % à l'emploi total et de 5,4 % à la création de valeur de l'immobilier. *Sans prise en compte des recettes locatives et valeurs locatives internes des ménages privés, la contribution à la création de valeur de l'immobilier est de 8,8 %.*

Deux tiers des effectifs travaillent dans le domaine des services relatifs aux bâtiments (43 800), et 26 % (17 200) dans le domaine de l'aménagement paysager. Le domaine de la sécurité représente environ 3800 emplois en rapport avec l'immobilier (6 %).

Bureaux d'architectes et d'ingénieurs

Les bureaux d'architectes et d'ingénieurs proposent des prestations centrales dans le cycle de vie des immeubles – tant dans la phase de planification et de construction que pour la remise en état. Sur les près de 64 000 employés de cette branche économique, 78 %, soit environ 49 400 EPT, ont un rapport avec l'immobilier. Ceci correspond à 9,3 % de l'emploi dans le secteur immobilier. Avec une création de valeur brute de 5,2 milliards de CHF, ils apportent une contribution de 5,2 % à la création de valeur totale de l'immobilier. *Sans prise en compte des recettes locatives et valeurs locatives internes des ménages privés, cette contribution est de 8,5 %.*

Secteur de la construction

Le secteur de la construction est une branche essentielle du secteur immobilier, et occupe une place clé dans l'économie nationale suisse. Il est subdivisé en bâtiment, génie civil et aménagement.

Sur les près de 310 000 salariés du secteur de la construction, 80 % ou 248 200 EPT travaillent dans le bâtiment. 47 % des employés du secteur immobilier, ou 6,4 % des employés de toute la Suisse, travaillent donc dans cette branche. Ils génèrent avec 23,7 milliards de CHF 24 % de la création de valeur brute en rapport avec l'immobilier, ou 4,3 % du PIB. *Sans prise en compte des recettes locatives et valeurs locatives internes des ménages privés, la contribution à la création de valeur de l'immobilier est d'environ 39 %.*

Administration publique

L'administration publique à tous les niveaux (communes, cantons et Confédération) est impliquée de façon décisive dans le processus de planification et de construction. Des affaires en rapport avec l'immobilier jouent par ailleurs un rôle dans la juridiction.

Dans l'administration publique générale, la part des emplois en liaison avec l'immobilier est de 16 % (7400 EPT), ce qui représente un rapport important avec ce secteur. Dans la justice et auprès des tribunaux, 8 % ou 1100 des près de 14 400 EPT résultent d'affaires en rapport avec l'immobilier. Les 8 500 emplois au total en rapport avec l'immobilier dans l'administration publique représentent 1,6 % des emplois dans le secteur immobilier. La création de valeur de 1,15 milliard de CHF correspond à 1,2 % de la création de valeur totale en rapport avec l'immobilier (sans prise en compte des recettes locatives et valeurs locatives internes des ménages privés: 1,9 %).

Secteur financier

Le secteur financier englobe les services financiers et les prestations d'assurance. Le lien avec l'immobilier est établi par le financement d'immeubles (octroi de prêts hypothécaires), la gestion de fonds de placement et de fondations en rapport avec l'immobilier, la propriété d'immeubles (capital de placement des assurances et caisses de pension) et les prestations d'assurance d'immeubles. À première vue, avec 3 %, le rapport avec l'immobilier dans le secteur des services financiers et des assurances paraît relativement faible. Si l'on considère toutefois le volume économique du secteur financier suisse, ceci est tout de même considérable. Les 7700 employés en rapport avec l'immobilier représentent 1,4 % des emplois du secteur immobilier et génèrent une création de valeur brute de 1800 millions de CHF. Ceci correspond à 1,8 % de la création de valeur brute du secteur immobilier (sans prise en compte des recettes locatives et valeurs locatives internes des ménages privés: 2,9 %).

Branches associées dans la production et autres prestations

Parmi les branches associées, on compte d'une part la production de matériaux de construction et d'éléments de l'aménagement et de la technique des immeubles. En particulier, les gravières, le travail du bois, la production de ciment et de béton et la construction métallique ont des liens étroits avec le secteur de la construction. L'intégration croissante des processus de production dans la construction modulaire va encore renforcer ces liens à l'avenir. D'autre part, on saisit ici les prestations en liaison avec l'immobilier du secteur d'évacuation des déchets, du commerce, du transport de marchandises et de la consultation juridique.

L'industrie des carrières et des gravières ainsi que la production de verre, de céramique et de ciment présentent, avec 63% et 55% respectivement, un lien étroit avec le secteur immobilier. Ce lien est également important pour le travail du bois et l'industrie métallurgique, avec 17% et 21% respectivement. Dans la fabrication d'équipements électriques et la construction de machines, le rapport avec l'immobilier est d'environ 14%.

En Suisse, près de 16 millions de tonnes de déchets ont été produites en 2009, dont 73% étaient des déchets de chantier. Dans le transport des marchandises, 43% sont en rapport avec l'immobilier. 70% de ces prestations de transport ont été fournies par des entreprises de transport, 30% étaient des transports pour compte propre. Toutes branches prises en compte, la part du secteur immobilier à l'emploi est de 9%. Ceci correspond à 117 200 EPT, et génère une création de valeur brute de 17,8 milliards de CHF. Les branches associées apportent ainsi une contribution de 22% à l'emploi total et de 18% à la création de valeur brute totale du secteur immobilier (sans prise en compte des recettes locatives et valeurs locatives internes des ménages privés: 29%). Si l'on examine les résultats en détail, on constate qu'avec près de 62 000 EPT en rapport avec l'immobilier, la production est le secteur partiel le plus important parmi les branches associées. Il génère avec 8,0 milliards de CHF près de 45% de la création de valeur du secteur. La part immobilière est de 10%.

Importance pour l'économie nationale : conclusion

En 2011, le secteur immobilier a généré au total un *emploi* d'environ 533 500 EPT et apporté ainsi une contribution de 14% à l'emploi total de la Suisse. Il a réalisé un *chiffre d'affaires total*⁵ de 184 milliards de CHF et une création de valeur brute d'environ 99 milliards de CHF, ce qui correspond à 18% du PIB suisse. Avec 59%, la plus grande partie des employés du secteur immobilier travaille dans les branches caractéristiques. Ceci est dû avant tout au secteur de la construction, qui représente à lui seul 47% de l'emploi total.

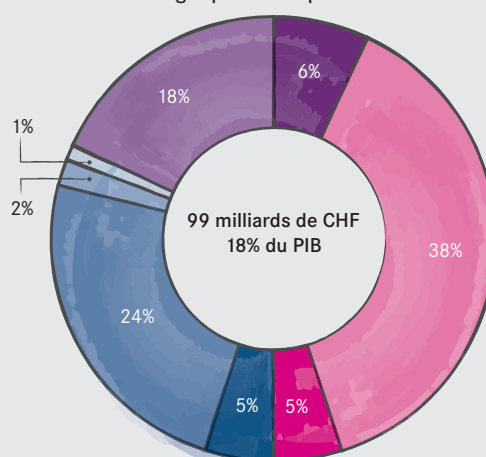
Dans l'analyse économique nationale, les prestations du personnel responsable de la mise à disposition et de la gestion des immeubles au sein d'une entreprise (personnel interne chargé des immeubles d'entreprise) ne sont pas prises en compte. Selon les calculs effectués, il s'agit là d'environ 60 000 EPT. Si l'on tient compte également de ces emplois, le secteur immobilier génère pour l'ensemble du parc immobilier suisse, comme mentionné précédemment, un emploi d'environ 600 000 EPT, soit 16% de l'emploi total en Suisse (fig. 19/20).

Poids de l'importance économique

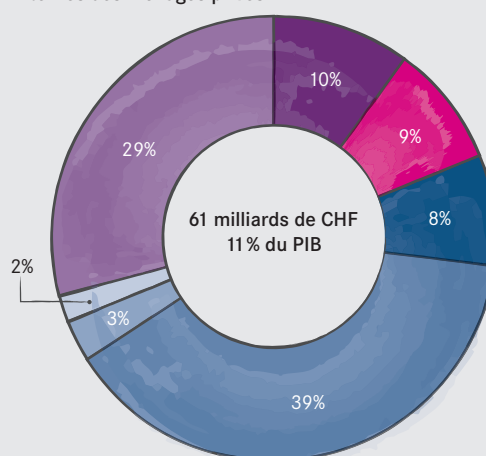
Avec une part de 18% au produit intérieur brut de la Suisse, le secteur immobilier constitue un *facteur économique de très grande importance*. Aucune branche individuelle à elle seule n'a autant de poids. En comparaison, les parts des plus grandes branches individuelles telles que l'administration publique ou le commerce de gros sont de 10%, celle des prestataires financiers s'élève à 6,3% et celle du commerce de détail à 4,6%. Le secteur de la construction à lui seul, génie civil compris, atteint 5,6%.

⁵ Valeur de production brute (comptes nationaux)

Création de valeur brute, recettes locatives et loyers internes des ménages privés compris



Création de valeur brute, hors recettes locatives et loyers internes des ménages privés



Emploi

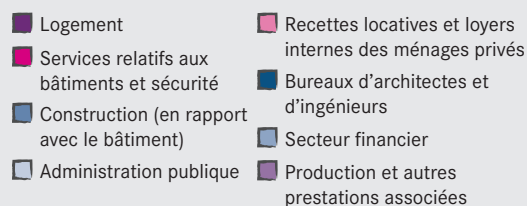
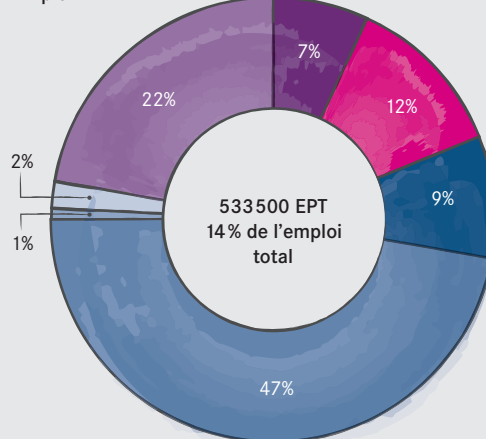


Fig. 19: Récapitulatif de la création de valeur et de l'emploi en rapport avec l'immobilier par secteurs de l'immobilier, 2011

Source: calculs de Rütter Soceco, 2014 (en raison des écarts dus à l'arrondi, le total des pourcentages n'est pas toujours égal à 100%)

L'importance du secteur immobilier va bien au-delà de l'impact direct sur la création de valeur et l'emploi. Outre sa fonction primaire qui consiste à mettre à disposition des locaux pour le logement et le travail, il a bien d'autres effets économiques, sociaux et écologiques. Ainsi, il apporte par exemple une importante contribution à la sécurité des placements et des investissements, notamment pour les caisses de pension, et – par le biais de bâtiments spéciaux tels que des hôpitaux, des écoles et des installations culturelles et sportives – à la qualité de vie dans notre pays. Avec 40 % de la consommation d'énergie de la Suisse, il joue par ailleurs un rôle clé dans le débat sur l'alimentation durable en énergie.

Productivité du travail

La productivité du travail (création de valeur brute par EPT) du secteur immobilier est de 115 000 CHF en moyenne, et se situe ainsi à près de 20 % en dessous de la moyenne d'ensemble de l'économie suisse (142 000 CHF).

Au sein du secteur de l'immobilier, la productivité du travail varie fortement d'une branche économique à l'autre. Ceci est dû à divers facteurs d'influence. Nous citerons ici en particulier les différents niveaux de salaires et la composition spécifique de la création de valeur des différentes branches (par ex. l'intensité en capital).

La productivité du travail est inférieure à la moyenne dans les branches des services relatifs aux bâtiments et de la sécurité (83 000 CHF), de la construction (95 000 CHF) et des bureaux d'architectes et d'ingénieurs (105 000 CHF). Elle est supérieure à la moyenne dans les branches de l'ad-

ministration publique (135 000 CHF), les branches associées (152 000 CHF), le secteur du logement (170 000 CHF) et le secteur financier (234 000 CHF).

Impacts fiscaux

Le secteur de l'immobilier suscite des impacts fiscaux divers, que l'on peut subdiviser en deux groupes :

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

Dans la présente étude, les impacts fiscaux du secteur immobilier et une partie des impôts relatifs aux immeubles ont été déterminés. Eu égard à la complexité et à la disponibilité limitée des données, les impacts fiscaux des impôts sur la fortune, le revenu et les successions relatifs aux immeubles versés par les ménages privés ou les entreprises extérieures au secteur immobilier ont toutefois été exclus de l'étude. L'étude ne tient pas non plus compte des recettes résultant de redevances et de taxes telles que les frais de notaire et d'inscription au livre foncier ou les redevances d'évacuation des déchets, qui ne sont pas considérées comme des impôts.

Impacts fiscaux du secteur immobilier

Parmi les *impacts fiscaux du secteur immobilier* comptent d'une part les impôts sur le revenu des employés et les impôts sur les bénéfices des entreprises incluses dans le secteur de l'immobilier. D'autre part, la consommation en rapport avec les immeubles et en partie également les investissements des entreprises et des ménages privés pour la construction sont soumis à la TVA.

Fig. 20 : Récapitulatif de la création de valeur et de l'emploi en rapport avec l'immobilier par secteurs de l'immobilier, 2011

	Part immobilière	Valeur de production brute (VPB)		Création de valeur brute (CVB)		Employés	
	%	Mio. CHF	%	Mio. CHF	%	EPT	%
Branches de l'immobilier au sens strict	90	74 800	41	49 500	50	102 500	19
Logement	100	9 800	5	6 400	6	37 700	7
Recettes locatives et loyers internes des ménages privés	100	50 300	27	37 700	38		
Services relatifs aux bâtiments et sécurité	85	14 700	8	5 400	5	64 800	12
Branches caractéristiques	47	66 550	36	31 850	32	313 800	59
Bureaux d'architectes et d'ingénieurs	78	9 300	5	5 200	5	49 400	9
Construction (en rapport avec le bâtiment)	80	52 200	28	23 700	24	248 200	47
Administration publique	14	1 950	1	1 150	1	8 500	2
Secteur financier	3	3 100	2	1 800	2	7 700	1
Branches associées	9	43 100	23	17 810	18	117 200	22
Production et autres prestations associées	9	43 100	23	17 810	18	117 200	22
Total secteur immobilier, y compris recettes locatives et loyers internes des ménages privés		184 450	100	99 160	100	533 500	100
Total secteur immobilier, hors recettes locatives et loyers internes des ménages privés		134 150		61 460		533 500	
Part de l'immobilier au PIB et à l'emploi total y compris recettes locatives et loyers internes des ménages privés				18 %		14 %	
Part de l'immobilier au PIB et à l'emploi total hors recettes locatives et loyers internes des ménages privés				11 %		14 %	

Source : STATENT, Compte de production de l'OFS, calculs de Rütter Soceco, 2014 (en raison des écarts dus à l'arrondi, le total des pourcentages n'est pas toujours égal à 100 %)

^a M. Salvi (2013) : Zwischen Last und Leistung, Das Steuersystem der Schweiz. Avenir Suisse

L'impôt sur le revenu des employés rapporte à la Confédération, aux cantons et aux communes un total de 5,2 milliards de CHF. L'impôt sur le bénéfice des entreprises ajoute à cela 1,6 milliard de CHF. En ajoutant 1,7 milliard de CHF de recettes de TVA en rapport avec des immeubles, le Trésor public touche ainsi environ 8,5 milliards de CHF d'impôts provenant du secteur immobilier. Ceci représente 10% des recettes totales des trois sources d'impôts, ou 7% du total des recettes fiscales.

Sur les recettes fiscales résultant de l'immobilier, 3,4 milliards de CHF reviennent à la Confédération, ce qui correspond à 40% de l'impact fiscal total du secteur immobilier (fig. 21).

Impôts relatifs aux immeubles

Dans la catégorie des *impôts relatifs aux immeubles*, les impôts spéciaux sur la propriété foncière (impôt foncier), les gains de fortune et la transmission de fortune sont inclus dans le calcul des impacts fiscaux. Ces impôts relatifs aux immeubles ne sont perçus que par les cantons et les communes, et représentent environ 3,9 milliards de CHF. Ainsi, 3% des recettes fiscales totales de la Confédération, des cantons et des communes proviennent d'impôts relatifs aux immeubles (fig. 22).

Au total, les impôts du secteur immobilier et les impôts relatifs aux immeubles retenus dans l'étude apportent au Trésor public environ 12,4 milliards de CHF. Ceci représente une contribution de 10% aux recettes fiscales de la Suisse.

Concernant les impôts relatifs aux immeubles non retenus dans l'étude, il existe des évaluations de tiers pour certains secteurs partiels. Selon Immomonitoring 2013/2 de Wüest & Partner, les recettes des impôts sur la fortune relatifs aux logements en propriété sont estimées sur la base des données fiscales disponibles à 1,8 milliard de CHF.

Dans le compte de production 2011, l'OFS indique pour les ménages privés des recettes locatives de 50,3 milliards de CHF. Ce chiffre comprend les recettes de la location à des tiers ainsi que les valeurs locatives internes. Avenir Suisse⁶ estime les *impôts sur le revenu relatifs aux immeubles* à environ 4 milliards de CHF.

Le montant total des recettes fiscales pour les deux secteurs partiels où l'on dispose d'estimations s'élève à environ 5,8 milliards de CHF.

À cela viennent encore s'ajouter, comme déjà mentionné, d'autres impacts fiscaux, notamment les impôts sur la fortune relatifs aux immeubles commerciaux appartenant à des ménages privés, les impôts sur le revenu relatifs aux distributions de fonds immobiliers et dividendes d'actions immobilières, l'impôt sur les successions et les recettes fiscales relatives aux immeubles d'entreprises extérieures au secteur immobilier, pour lesquelles des informations valides font défaut et qui n'ont donc pas pu être quantifiés.

Fig. 21 : Impact fiscal de l'immobilier pour la Confédération, les cantons et les communes en 2011

	Recettes fiscales	Rapport avec l'immobilier	Recettes fiscales relatives aux immeubles
	Mio. CHF	%	Mio. CHF
Impôts sur le revenu des employés	48 740	11	5 200*
Confédération	9 570	9	900
Cantons et communes	39 170	11	4 300
Impôts sur les bénéfices des entreprises	17 340	9	1 600
Confédération	8 320	10	840
Cantons et communes	9 020	8	760
TVA	21 400	8	1 680
Total recettes fiscales provenant de l'immobilier	87 480	10	8 480
<i>Total recettes fiscales*</i>	<i>124 600</i>	<i>7</i>	

Source : Statistique financière de l'AFC, 2011, calculs de Rütter Soceco, 2014

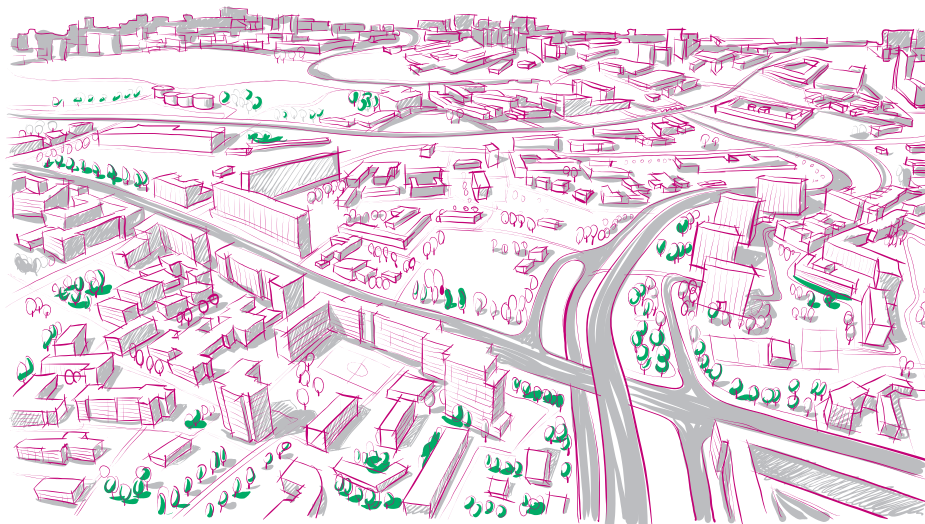
Fig. 22 : Recettes fiscales de la Confédération, des cantons et des communes provenant d'impôts relatifs aux immeubles en 2011

Impôts fonciers	970	100	970
Confédération			
Cantons et communes	970	100	970
Impôts sur les gains de fortune	1 730	98	1 690
Confédération			
Cantons et communes	1 730	98	1 690
Impôts sur la transmission de fortune	1 230	100	1 230
Confédération			
Cantons et communes	1 230	100**	1 230
Total des recettes provenant d'impôts relatifs aux immeubles	3 930	99	3 890
<i>Total recettes fiscales**</i>	<i>124 600</i>	<i>3</i>	

Source : Statistique financière de l'AFC, 2011, calculs de Rütter Soceco, 2014

* 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



Octobre 2014

Auteurs

Peter Staub, pom+Consulting SA
Heinz Rütter, Rütter Soceco AG

Co-auteurs

Joachim Baldegger, pom+Consulting SA
Marco Bischof, pom+Consulting SA
Rahel Barth, pom+Consulting SA
Christian Höchli, Rütter Soceco AG
Carsten Nathani, Rütter Soceco AG
Marius Schneider, Rütter Soceco AG

Mandants

Ansgar Gmür, Michael Landolt, Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Suisse)
Ernst Hauri, Christoph Enzler, Office fédéral du logement (OFL)
Matthias Howald, Christina Hürzeler, Office fédéral du développement territorial (ARE)
Wolfgang Stiebellehner, ISS FM Services AG
Martin Stocker, armasuisse Immobilier

Groupe d'accompagnement

Simon Räbsamen, Conférence de coordination des services de la construction et
des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB)
Susanne Baumann, Association suisse du Facility Management et de la maintenance (fmpro)
Thomas Teichmüller, economiesuisse
Prof. Roland Fuess, Université de St-Gall, Institut suisse d'économie bancaire et financière
Klaus Leemann, Office fédéral de la statistique (OFS)
Andreas Ingold, Association suisse des professionnels de l'immobilier (SVIT)

ISBN : 978-3-9524383-2-9

Maquette : promacx AG, Berne