
Rapport annuel

Développement Suisse

2015



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Photo de couverture :
Sportarena Allmend, Luzern
ARGE Halter/Eberli, Luzern

Le projet regroupe le stade le plus moderne de Suisse, deux immeubles d'habitation, un complexe sportif avec piscine couverte, centre de fitness, salle de gymnastique double, surfaces commerciales et de bureaux. Un nouveau symbole de Lucerne a ainsi vu le jour sous le nom de Sportarena Lucerne.



Passage du Cardinal,
Fribourg
Marti
Generalunternehmung AG

Cet ensemble résidentiel se compose de 2 bâtiments réunissant 98 appartements, 42 logements pour personnes âgées, Pro Senectute, une crèche et d'autres surfaces de services.

Entwicklung Schweiz
Développement Suisse
Effingerstrasse 13
CH-3011 Berne

T +41 31 382 93 82
F +41 31 382 93 85

info@entwicklung-schweiz.ch
info@developpement-suisse.ch

www.entwicklung-schweiz.ch
www.developpement-suisse.ch

Berne, avril 2016

Table des matières

- 4 **Le mot du président**
- 6 **Le mot du directeur**
- 9 **Le secteur de la construction et de l'immobilier à la loupe**
- 12 **Développement Suisse: notre mission**
- 14 **Développement Suisse: faits & chiffres**
- 16 **Coup d'œil rétrospectif sur les statistiques de Développement Suisse**
- 18 **Les domaines de prestations de Développement Suisse**
- 30 **Perspectives, conclusions et remerciements**
- 32 **Annexes**



Le mot du président

Les phénomènes récents d'aggravation du refroidissement conjoncturel et d'accroissement des incertitudes géopolitiques ont entraîné une augmentation des risques économiques mondiaux. La conjoncture helvétique n'a, elle non plus, pas pu échapper à ce contexte et serait affectée négativement si les grands espaces économiques voisins étaient plongés dans une crise encore plus grave. La crise grecque, pour le moment enrayée, continue aussi de poser un risque latent de nouvelles incertitudes pour la stabilité de l'Union Européenne. Abstraction faite des turbulences monétaires, les conditions cadres économiques ont au cours des dernières années aggravé les incertitudes pour l'économie en matière de décisions d'implantation et d'investissement. Nous pensons ici, par exemple, aux incertitudes liées à la future réglementation de l'immigration et à l'avenir des accords bilatéraux avec l'Union Européenne.

Un regard sur l'économie mondiale montre que le ralentissement de la croissance a persisté au cours du premier semestre de l'exercice. Des déséquilibres importants apparaissent de plus en plus entre la Suisse et l'Union Européenne. La reprise progressivement attendue dans la zone euro proche a pu

continuer, essentiellement en raison de la politique financière expansive et de la faiblesse de l'euro, ce dont profite aussi la Suisse. Un regard sur la conjoncture helvétique montre que, par rapport aux autres blocs économiques, la Suisse s'est développée de manière très satisfaisante pendant les dix dernières années. Là aussi, la politique de cours plancher adoptée ces dernières années par la BNS a certainement eu une influence positive. Toutefois, en raison des mesures d'expansion monétaire adoptées en Europe, au Japon et en Chine, la Suisse a aussi subi une pression croissante, ce qui a finalement conduit à l'abandon du taux plancher au cours de l'exercice. Après cette réévaluation soudaine du franc, l'économie suisse s'est pratiquement arrêtée pendant le premier semestre. Les impulsions économiques provenaient uniquement de la demande intérieure, tandis que les exportations étaient affectées négativement.

Cette étape devrait laisser des traces profondes, l'étendue des conséquences ne pouvant être évaluée qu'avec le temps. Outre la situation exceptionnelle sur le front de la monnaie et des intérêts, de gros défis se posent au secteur de la construction et de l'immobilier.

D'autre part, l'incertitude politique a récemment augmenté. Les Suisses ont malheureusement fait preuve d'un grand dynamisme pour produire de nouvelles lois, de nouvelles ordonnances et de nouveaux règlements, ceci dans le contexte d'un virage à droite lors des élections fédérales au mois d'octobre. Certains des référendums passés ou encore

à venir pourraient ainsi menacer le modèle suisse de réussite et aussi, notamment, l'attractivité de la Suisse pour les entreprises et les investisseurs étrangers. Par ailleurs, les interventions politiques actuelles pèsent également sur les relations avec l'UE.

Pour l'influence politique des associations de branche, il s'agit par conséquent d'optimiser l'utilisation des ressources existantes et de rechercher des synergies pour être en mesure de défendre en temps voulu une position claire sur les questions de fond. À côté du nécessaire screening politique, il est important, pour les associations, de prendre précisément position lors des consultations importantes et, si possible, de participer d'emblée aux projets de lois prévus.

Martin Schmid





Le mot du directeur

Des défis pour la Suisse et donc pour nos membres

La décision de la Banque nationale suisse BNS de supprimer le cours plancher vis-à-vis de l'euro va certainement entrer dans les manuels d'histoire économique suisses. Après cette décision courageuse, se pose inévitablement la question de savoir comment va évoluer à moyen terme la situation en matière d'intérêts et avec elle l'influence sur la branche suisse de la construction et de l'immobilier. Des enquêtes menées auprès d'experts montrent qu'a posteriori les avis, et avec eux les prévisions concrètes sur les intérêts, se sont trop souvent avérés faux. Heureusement, une chute des prix sur le marché de l'immobilier consécutive au soudain choc du franc en janvier de l'exercice n'est pas redoutée et n'a pas eu lieu jusqu'à présent. De manière générale, les experts penchent pour le scénario de «l'atterrissage en douceur», même si, avec un franc aussi fort, l'économie suisse est rudement mise à l'épreuve. Ceci se répercute naturellement à la baisse sur la demande en biens immobiliers, ce qui devrait notamment avoir pour conséquence un recul des prix. Les gros volumes de liquidités et aussi la forte pénurie d'offres de placements amènent beaucoup d'argent

sur les marchés immobiliers, ce qui renforce l'offre. Par contre, la demande est limitée, diminuant les taux de rendement. Les experts en sont convaincus : les taux de rendement vont baisser à moyen terme. Dans cette perspective, les membres de Développement Suisse sont eux aussi incités à développer une offre axée sur les clients, portant sur des bâtiments situés dans des emplacements intéressants, avec des possibilités d'utilisation flexibles.

Dans l'environnement évoqué ci-dessus, les adhérents de Développement Suisse sont appelés à s'adapter en permanence à ce contexte dynamique. Bien que les fournisseurs suisses de prestations globales soient fondamentalement bien placés avec leurs bons chiffres d'affaires et leurs carnets de commande bien remplis, bien des soucis subsistent encore : les bénéficiaires sont relativement faibles chez beaucoup d'entre eux, en dépit d'une pleine utilisation des capacités. La concurrence sur les prix s'est malheureusement durcie au cours des dernières années.

Dans cet environnement actuellement difficile, avec une tendance à la baisse des investissements dans la construction et un refroidissement conjoncturel qui se dessine, il y a lieu de craindre que la concurrence par les prix, déjà acharnée, s'accroisse encore et que les marges se resserrent. Il faut donc que les entreprises prennent des mesures stratégiques de grande ampleur pour assurer leur

pérennité et aussi pour offrir des rendements raisonnables aux actionnaires.

Pour y parvenir – telle est notre conviction – nous voulons et devons encore nous améliorer. Il nous faut être des prestataires de premier plan axés sur les clients, offrant de vastes connaissances techniques, une solide expérience, un service de très haute qualité et une exécution irréprochable, nous permettant ainsi d'établir des relations commerciales solides et pérennes. Nous devons en particulier davantage mettre en avant nos prestations pour ne pas nous laisser entraîner encore un peu plus dans la seule spirale de la concurrence par les prix. Le nouveau site de Développement Suisse, pour lequel les adhérents ont donné leur accord lors de l'assemblée générale extraordinaire du 15 janvier 2015, incite l'association à se positionner encore plus fortement comme développeur et fournisseur de prestations globales pour les projets immobiliers complexes.

Enfin, et ce n'est pas la dernière de nos préoccupations, nous souhaitons être pour nos collaboratrices et collaborateurs un employeur attractif car, sans eux, nos objectifs seraient hors d'atteinte. Nous voulons attirer les meilleurs talents qui s'engagent pour défendre les intérêts à long terme de la branche comme ceux de l'entreprise.

Bernhard Büchler



Sunstar Suisse SA, Etoy Alfred Müller SA

La société Sunstar Suisse SA est une entreprise mondiale ayant ses racines au Japon. Elle propose des produits dans des domaines aussi variés que l'hygiène bucco-dentaire, la cosmétique, la construction et l'industrie automobile. Avec ce nouveau bâtiment, la société Sunstar Suisse SA s'est offert un véritable écrin pour son siège mondial.

Le secteur de la construction et de l'immobilier à la loupe

Les logements compacts sont très demandés

En 2014, les logements de taille moyenne, c'est-à-dire, concrètement, ceux de trois ou quatre pièces représentaient la bonne moitié (54%) du parc suisse de logements; 20% comportaient de 1 à 2 pièces et 26% 5 pièces et plus. Il est intéressant de noter que cette proportion n'a que peu évolué depuis 1970. En 2014, plus de la moitié de la population

helvétique (54%) vivait dans un logement de 3 ou 4 pièces, 11% dans 1 ou 2 pièces.

Le nombre de personnes par logement reste constant par rapport à 2000 (2,3). Dans le même temps, la surface habitable moyenne par personne a augmenté de 44 m² à 45 m².

En 2014, la surface habitable moyenne dans les foyers de plus d'une personne (Suisse exclusivement) était de 43 m² environ. Dans les foyers dont tous les membres sont étrangers, la surface par personne était de 30 m². Un coup d'œil sur la densité d'habitation montre que, par rapport à 2000, on est passé de 0,59 habitant par pièce à 0,60 aujourd'hui. C'est dans les foyers de personnes de plus de 65 ans que la densité d'habitation est la plus faible (0,39).

Augmentation constante du taux de logements en propriété

En Suisse, fin 2013, 37,5% des ménages vivaient dans un logement leur appartenant. Cela correspond à 1,3 million de ménages environ. Depuis 1970, le taux de logements en propriété a augmenté en permanence (1970: 28,5%, 2000: 34,6%). Le nombre de logements en propriété par étages a connu l'augmentation la plus importante entre 1970 et 2014 (+70%).

Les maisons individuelles représentent plus de la moitié (57%) de tous les bâtiments d'habitation. Moins d'un tiers de la population vit dans une habitation de ce type (28%). La proportion de maisons individuelles a constamment augmenté jusqu'en 2010 et a légèrement reculé en 2014. La croissance la plus importante a eu lieu dans les années 1970 et 1980 (proportions 1970: 40%; 1980: 47%; 1990: 54%; 2000: 56%; 2010: 58%).

Une analyse régionale montre qu'il existe de grosses différences entre les cantons. Les cantons du Jura (54,8%) et du Valais (57,4%) ont les taux de logements en propriété les plus élevés, les cantons urbains de Bâle-Ville (15,3%) et de Genève (17,9%), présentent par contre les taux les plus faibles.

Immeuble collectif du Kapuzinerweg, Luzern Eberli Generalunternehmung AG

Après la démolition de l'ancienne pension Montana, un nouvel immeuble collectif de luxe a été édifié au centre de Lucerne, dans le quartier de Wesemlin.

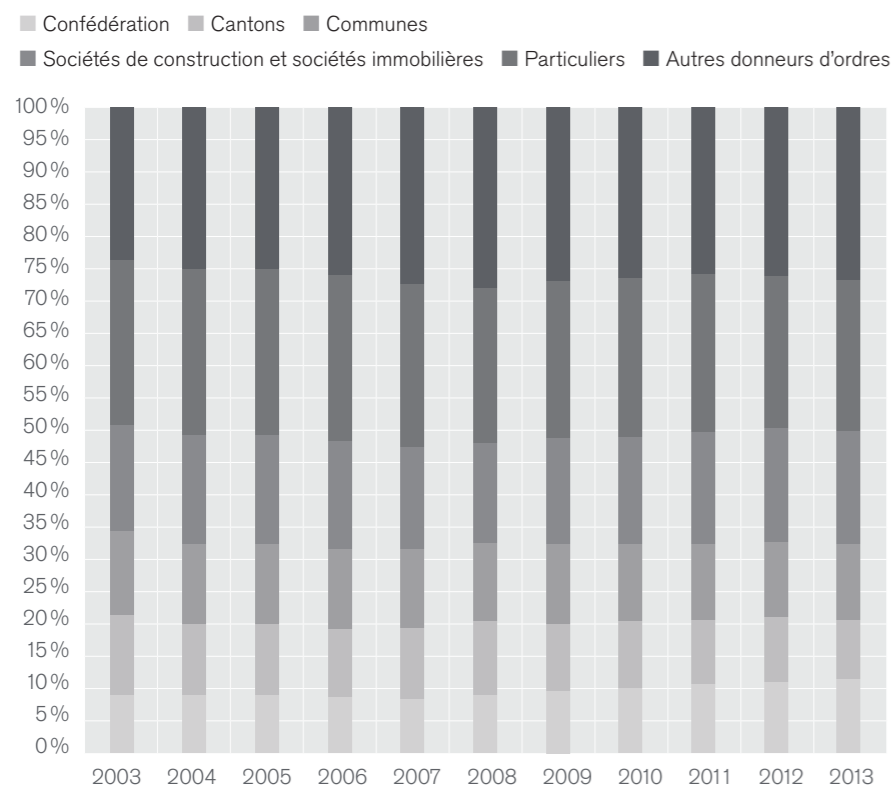


Augmentation constante des dépenses de construction

D'après l'Office fédéral de la statistique, les dépenses totales de construction, qui comprennent les investissements dans la construction et les travaux d'entretien du secteur public, ont connu une augmentation nominale de 3,1 % (réelle + 3,1 %) en 2014. L'augmentation nominale des dépenses de construction était de 3,2 % en 2013 et de 3,4 % en 2012. Les dépenses pour des travaux d'entretien du secteur public ont augmenté de 0,9 % par rapport à 2013. Les investissements dans la construction, c'est-à-dire les dépenses de construction sans les travaux d'entretien du secteur public, ont connu par rapport à 2013 une croissance nominale de 3,3 %.

Les investissements dans des projets de construction ont augmenté de 3,1 % par rapport à l'année précédente, ceux dans des projets de génie civil de 4,5 %. Les investissements dans des constructions neuves ont augmenté de 1,7 % par rapport à l'année précédente, et le montant des investissements dans des projets de transformation a augmenté de 6,5 % par rapport à 2013. Les donneurs d'ordre privés ont investi davantage tant dans les constructions neuves (+ 2,3 %) que dans la transformation (+ 4,6 %). Les donneurs d'ordres publics ont augmenté leurs investissements dans les projets de transformation (+ 9,5 %), mais ont moins investi dans des projets de constructions neuves (- 0,9 %). Dans l'ensemble, les cantons et les communes (y compris des entreprises publiques comme par exemple les CFF) sont à l'origine d'un tiers environ des dépenses de construction. Les commandes de l'État sont donc essentielles pour le secteur du bâtiment. Ceci vaut en particulier pour la branche du gros œuvre. Il est intéressant de noter que la part de l'État est restée de fait constante au cours de la dernière décennie.

Tableau 1 : Dépenses de construction aux prix de 1990



Source: Statistique annuelle de la construction et des logements, www.bfs.admin.ch

État de la base de données: 15.02.2016

Diminution de l'activité de construction de logements

D'après l'Office fédéral de la statistique, il s'est construit environ 6 % de bâtiments à usage résidentiel en moins en 2014. Le nombre de nouveaux logements construits a également baissé (- 2 %). De même, il a été observé un recul des maisons individuelles neuves (- 10 %).

Le nombre d'appartements vacants à la date de référence du 1er juin 2015 a augmenté de 5424 unités par rapport à l'année précédente, pour atteindre un nombre total de 51 172 logements vides, soit une hausse de 11,9 %. Le nombre de logements vides représentait 1,19 % du parc total de logements suisse à la date de référence.

Prix de la construction stables

Comme il a déjà été dit, les prix de l'immobilier ont fortement augmenté ces dernières années, ce qui ne tient cependant pas aux coûts de construction (voir tableau 2). D'après l'Office fédéral de la statistique, l'indice des prix de la construction (l'indice des prix de la construction de l'Office fédéral de la statistique mesure l'évolution des prix du marché des prestations de construction dans l'ensemble du secteur de la construction, y compris la planification et la sous-traitance) n'a évolué que de façon marginale après une hausse en 2008. Depuis maintenant six ans, il n'y a pas eu d'augmentation significative des prix de la construction. La concurrence intensive dans le secteur de la construction fait que les prix et les coûts évoluent plus ou moins parallèlement, et ce avec des marges toujours faibles. En dépit d'une bonne conjoncture de la construction, les augmentations de prix ne sont pas pour demain, ce qui n'améliore pas les marges déjà faibles.

Sources:

www.bakbasel.ch

www.bfs.admin.ch

www.bwo.admin.ch

www.credit-suisse.com

www.baublatt.ch

www.dievolkswirtschaft.ch

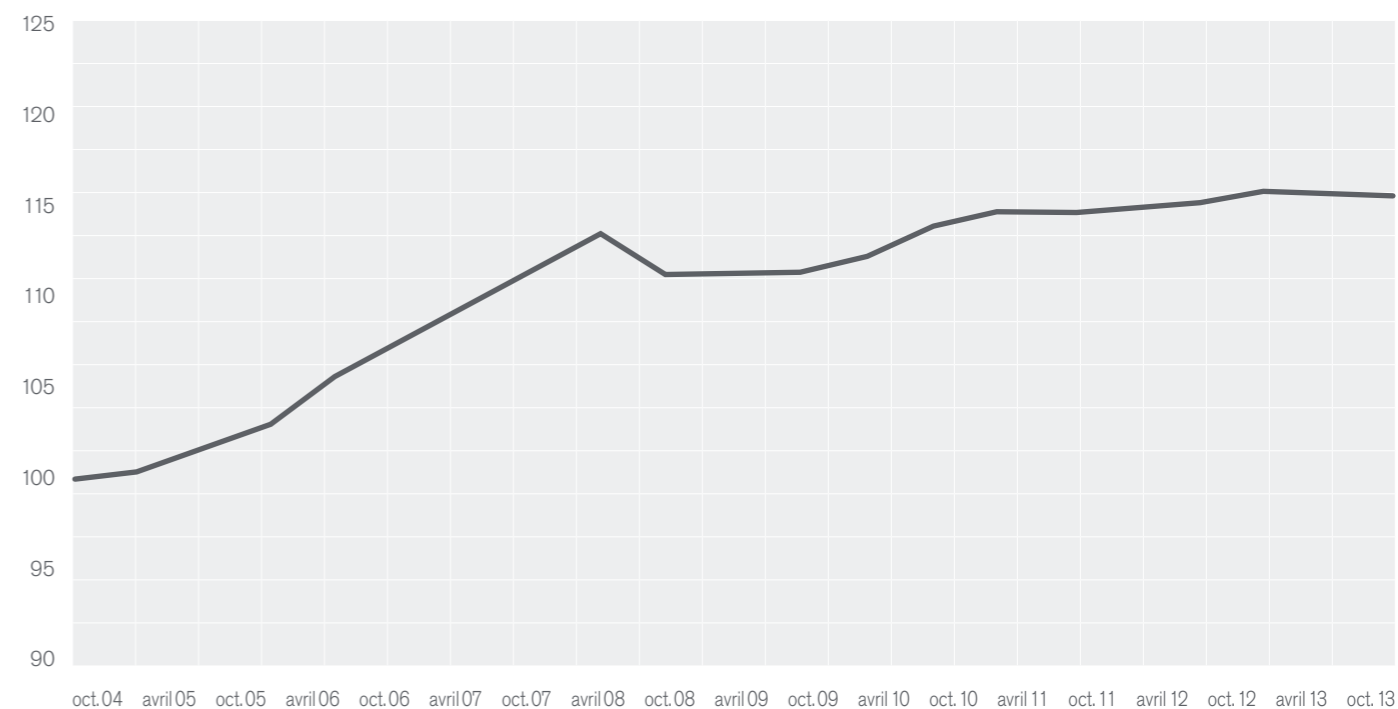
www.iazi.ch

www.ubs.com

www.wuest&partner.ch

Tableau 2 : Prix de la construction

Indice (octobre 2004 = 100)



Source: Statistique annuelle de la construction et des logements, www.bfs.admin.ch

<http://www.bfs.admin.ch/bfs>

État de la base de données: 15.09.2014

Développement Suisse – notre mission

Les nouvelles constructions et le développement de quartiers et de lotissements avec une planification d'ensemble caractérisent l'image d'une Suisse moderne. Promouvoir et soutenir ces évolutions est un objectif important pour Développement Suisse. La création de cette infrastructure, qu'il s'agisse de bâtiments d'habitation, d'immeubles de bureaux ou de surfaces commerciales, met à la disposition des utilisateurs un cadre de vie adapté à leurs besoins.

Notre association de branche Développement Suisse représente les grands promoteurs-constructeurs et entrepreneurs totaux proposant des prestations globales sur le marché de la construction et de l'immobilier. Développement Suisse compte actuellement 20 entreprises qui disposent de nombreuses succursales en Suisse et à l'étranger et fournissent environ 50 pour cent du volume des prestations globales helvétiques. Les entreprises affiliées emploient environ 10 000 collaborateurs et réalisent ensemble un chiffre d'affaires de plus de 10 milliards de francs suisses.

Les membres de Développement Suisse fournissent des prestations globales de développement, de planification et de réalisation de projets immobiliers qui jouent, dans de nombreux cas, un rôle phare en matière de développement urbain et territorial, en se distinguant toujours par des solutions innovantes et écologiques et en assumant une importante responsabilité sociale avec leur activité entrepreneuriale et leur prise de risques.

Parmi les gros projets réalisés par les fournisseurs de prestations globales, beaucoup ont marqué de manière décisive l'image de l'habitat suisse. Compte tenu des tendances actuelles en matière de développement et des projets qui y sont liés, cette influence sera encore plus grande à l'avenir. À ce propos, nous ne saurions trop recommander le livre de référence de Développement Suisse (Ouvrage illustré de référence – Projets des membres de Développement Suisse), qui présente une sélection exclusive de quelques projets phares suisses de ce type.

Développement Suisse – notre responsabilité sociale

Jusqu'à présent, les membres de notre association ont surtout été perçus du grand public en tant que réalisateurs de grands projets immobiliers. Comme fournisseurs de prestations globales, nos adhérents ont toutefois aussi joué un rôle significatif dans la première phase des projets en tant qu'inspirateurs et également, dans de nombreux cas, pour le financement des études préliminaires. Ce sont donc des partenaires importants pour les autorités politiques des communes, des villes et des cantons, pour les investisseurs tels que les

EPFL Bio-Ing, Lausanne Steiner SA

Une partie prépondérante de l'université technique est occupée par l'ancienne bibliothèque centrale. Elle est l'un des cinq bâtiments dont la conception a été entièrement revue et héberge aujourd'hui l'administration, un restaurant et un bureau de poste. Sa façade haute en couleurs marque l'entrée de l'axe réservé aux piétons et aux cyclistes.

caisses de retraite, les compagnies d'assurance et les sociétés immobilières, ainsi que pour les architectes et planificateurs. Ces entreprises sont conscientes du fait qu'elles assument de la sorte une responsabilité importante pour la qualité de la vie et de l'habitat dans notre pays. Développement Suisse, par le biais de ses entreprises adhérentes, entend mettre sa réflexion et son action au service d'un développement sain de notre pays.

Développement Suisse – thèmes ciblés

Les activités de Développement Suisse tiennent compte de ces objectifs. Nos principales préoccupations concernent les domaines de la qualité du service, de la gestion, du savoir faire en matière de processus, de la formation initiale et continue et de la promotion de la relève. Cependant, l'association effectue également un travail de relations publiques et joue un rôle actif pour les questions de réglementation. Elle entend de plus

s'investir et se positionner encore davantage en tant qu'organisation inspiratrice dans les domaines d'activités de ses adhérents afin qu'ils puissent préparer l'avenir avec efficacité. Le message envoyé au monde politique, aux maîtres d'ouvrage et au public est le suivant : Développement Suisse planifie de manière prévoyante, holistique et durable. Elle apporte ainsi une contribution au développement social, économique et écologique de la Suisse.

Développement Suisse crée des conditions-cadres favorables à l'économie

Afin que les entreprises membres puissent réaliser des projets immobiliers allant dans le sens de ces objectifs, il y a besoin sur le marché de conditions-cadres appropriées. À l'avenir, Développement Suisse participera encore plus intensivement à leur création, tant sur le plan politique et économique que sur le plan social, grâce à une présence active à chacun des trois niveaux de

l'État. Dans le secteur du développement de l'urbanisation, de la mobilité, de l'évolution des bâtiments et de l'énergie, des thèmes en rapport avec l'optimisation de l'utilisation, l'exploitation durable des ressources et la promotion de la qualité des sites et de la vie figurent ici au premier plan. Il s'agit aussi et surtout d'optimiser la prise en compte d'exigences toujours plus grandes, dans le contexte des conséquences pécuniaires qui en découlent, de façon à ce que la charge financière reste supportable par les budgets privés et publics. En termes d'économie et de marché, il s'agit, dans un environnement de plus en plus politisé, de créer des conditions satisfaisantes pour les fournisseurs suisses de prestations globales. Il importe de soutenir des approches de solutions conformes au marché plutôt que des programmes gouvernementaux de subventions et d'intervention. Qu'il s'agisse de logement à prix abordable ou de la future politique en matière d'énergie et de construction,

qui exercera une influence importante sur les projets immobiliers, l'association se prononce contre un aménagement du territoire plus rigide et théorique car des restrictions plus sévères freinent la capacité d'innovation du secteur immobilier.

Promotion de la relève et gestion des connaissances

Last but not least, nous attachons une grande importance à la promotion active de la relève et à une formation initiale et continue de grande qualité pour les collaborateurs. Les offres de formation, parfois exclusives, destinées aux entreprises membres, seront donc encore étendues dans un avenir proche. Des offres de formation bien connues sur le marché sont, par exemple, le séminaire « Chef/fe de projet pour l'industrie de la construction » ou le cours certifié « CAS en management de projets de construction ».

Faits et chiffres

Développement Suisse

Début 2016 ont été collectés auprès des entreprises membres les chiffres économiques au 31.12.2015 (tableaux 3 et 4) et les tendances de l'évolution (tableau 5). Compte tenu de mutations d'adhérents au sein de l'association, les données économiques ont subi quelques changements au cours de l'exercice. Ceux-ci se reflètent également dans les tableaux ci dessous.

L'exploitation de l'enquête auprès des membres donne, en tenant compte des mutations, le tableau suivant pour le secteur des entrepreneurs généraux/ totaux (EG/ET) :

- Les adhérents de Développement Suisse n'ont pas pu maintenir au niveau national leur chiffre d'affaires (EG/ET) de l'année précédente (-4.1%). (5,12 milliards en 2014 ; 4,91 milliards en 2015).
- Au cours de l'exercice, ils ont employé un peu moins de personnel en Suisse (-4,9%). (2006 EPT en 2014 ; 1908 EPT en 2015).
- Le volume des commandes en Suisse a augmenté de 21,3%, un niveau record, par rapport à l'année précédente (7,65 milliards en 2014 ; 9,29 milliards en 2015). Ce volume peut certes connaître des variations importantes en raison de l'attribution de certains grands projets, mais il faut cependant partir de l'hypothèse que le zénith qu'était le chiffre record des années précédentes ne sera plus atteint à moyen terme. Quoi qu'il en soit, il se maintient à un niveau élevé, même pour l'année 2015.
- Dans l'ensemble, la branche suisse des prestations globales a clôturé un exercice satisfaisant, même si l'environnement économique a eu tendance à se dégrader.

Un coup d'œil sur les chiffres de développement de projets des membres montre que :

- Le chiffre d'affaires dans le domaine du développement de projets en Suisse a parfois fortement baissé. Il convient cependant de noter que ces valeurs peuvent fortement varier d'une année à l'autre en raison de gros contingents de projets (2,17 milliards en 2014 ; 1,55 milliard en 2015).
- La proportion de projets développés à l'étranger a augmenté chez certains.
- Les effectifs en personnel, qui prennent en compte les mutations, n'ont que légèrement augmenté.

En 2015, comme les années précédentes, les adhérents de Développement Suisse ont également réalisé la plus grande partie des prestations globales relevant d'un contrat d'entreprise pour des maîtres d'ouvrage institutionnels privés. La part des prestations réalisées pour des maîtres d'ouvrage publics se maintient à un niveau relativement bas.

La tendance satisfaisante à l'augmentation du chiffre d'affaires pour les transformations/rénovations a persisté au cours de l'exercice.

Pour avoir une idée des évolutions futures, les tendances pour l'année en cours sont collectées auprès des membres. Pour ce qui est des effectifs en personnel, aucune tendance remarquable ne ressort par rapport à l'exercice concerné. Par contre, au vu des carnets de commandes, une nouvelle tendance à l'augmentation se dessine.



Sihlpost Europaallee, Zürich Priora AG

L'Europaallee se doit de se distinguer par différentes architectures marquant l'identité du lieu. Cette zone a été et est encore développée en étroite collaboration avec la ville de Zurich par le biais d'études et de concours d'architecture.

La célèbre Sihlpost, qui après sa rénovation brillera d'un nouvel éclat, en est un important élément historique. Son impressionnante façade extérieure donnant sur le Sihlquai, de style néo-réaliste, est considérée comme un joyau du nouveau quartier.

Tableau 3: Données économiques de Développement Suisse au 31.12.

	2011	2012	2013	2014	2015	Variation
			1)	2)	3)	14/15 en %
Chiffre d'affaires des entreprises adhérentes en Suisse et à l'étranger en millions de Fr.						
a) EG/ET	5'615	5'892	4'532	5'123	4'913	-4,1
b) Développement de projets	0	0	0	1'738	1'545	-11,1
Nombre d'employés						
a) EG/ET	1'768	1'977	1'735	2'006	1'908	-4,9
b) Développement de projets	0	0	12	189	627	-
Volume de commandes au 31.12. en millions de Fr.						
a) EG/ET	10'007	10'639	7'279	7'656	9'289	+21,3
b) Développement de projets	0	0	0	1'917	1'930	+0,6

1) À partir de 2013 sans Arigon AG

2) À partir de 2014 sans Allreal AG, Strabag AG

3) À partir de 2015 avec Implen AG, Eberli Sarnen AG, Marti GU AG, sans MLG AG, sans Renespa AG (à partir de 2016 avec Losinger Marrai AG et Vanoli AG)

Coup d'œil rétrospectif sur les statistiques de Développement Suisse

Depuis quelques années, Développement Suisse établit des statistiques relatives à l'évolution du chiffre d'affaires de ses entreprises membres. Une comparaison à long terme de leurs résultats d'exploitation montre une stagnation de l'évolution du chiffre d'affaires, et donc une proportion stable du volume de construction « influencé » par les fournisseurs de prestations globales (rapportée à la construction dans son ensemble et au volume du secteur du bâtiment). Il convient de remarquer ici que le nombre d'adhérents doit également être pris en compte pour l'analyse de ces chiffres.

La part de marché des membres de Développement Suisse en tant que fournisseurs de prestations globales est estimée à 15% environ. Étant donné que les cabinets d'architectes, bureaux de gestion de chantiers et autres professionnels du bâtiment proposent aussi de plus en plus souvent des prestations globales, la part de marché de l'ensemble des constructions réalisées sur le principe des prestations globales devrait se situer autour de 25–30%. Les analyses précises sont difficiles et très laborieuses à réaliser car dans la pratique, la définition et la délimitation des différents acteurs ne sont pas évidentes et il n'est donc pas possible de formuler des affirmations claires sur le marché dans son ensemble.

Tableau 4: Comparaison des indicateurs économiques de Développement Suisse dans le temps et en relation avec le volume global de construction et le volume du secteur du bâtiment (chiffres d'affaires et chiffres du volume de la construction en millions de Fr.)

Année	Nbre de mem-bres	Chiffre d'affaires			Collaborateurs 31.12.			Chiffre d'affaires / collaborateur			Secteur constr. nominal	Part de marché NPO	Bâtiment nominal		Part de marché NPO
		CH	Etr.	Total	CH	Etr.	Total	CH	Etr.	Total			nominal	NPO	
1997	22	3'406	165	3'571	1'440	132	1'572	2.4	1.3	2.3	41'224	8.3 %	30'898	11.0 %	
1998	22	3'944	1'297	5'241	1'522	132	1'654	2.6	9.8	3.2	41'542	9.5 %	31'461	12.5 %	
1999	24	4'069	286	4'355	1'622	75	1'697	2.5	3.8	2.6	40'917	9.9 %	30'996	13.1 %	
2000	24	4'535	128	4'663	1'730	43	1'773	2.6	3.0	2.6	43'708	10.4 %	32'051	14.1 %	
2001	23	4'768	193	4'961	1'770	73	1'843	2.7	2.6	2.7	43'859	10.9 %	33'026	14.4 %	
2002	22	4'754	1	4'755	1'492	3	1'495	3.2	0.3	3.2	44'211	10.8 %	32'891	14.5 %	
2003	22	4'525	69	4'594	1'655	43	1'698	2.7	1.6	2.7	44'633	10.1 %	33'767	13.4 %	
2004	22	4'833	100	4'933	1'674	54	1'728	2.9	1.9	2.9	46'956	10.3 %	35'932	13.5 %	
2005	21	5'005	158	5'163	1'771	51	1'822	2.8	3.1	2.8	49'661	10.1 %	38'618	13.0 %	
2006	22	5'671	133	5'804	1'893	56	1'949	3.0	2.4	3.0	50'622	11.2 %	39'216	14.5 %	
2007	22	5'782	294	6'076	2'286	62	2'348	2.5	4.7	2.6	51'309	11.3 %	39'812	14.5 %	
2008	21	5'684	269	5'953	2'510	68	2'578	2.3	4.0	2.3	53'426	10.6 %	40'793	13.9 %	
2009	19	5'574	0	5'574	2'513	0	2'513	2.2	0.0	2.2	54'529	10.2 %	41'858	13.3 %	
2010	22	5'615	0	5'615	1'768	0	1'768	3.2	0	3.2	56'889	9.9 %	44'147	12.7 %	
2011	21	5'892	0	5'892	1'977	0	1'768	3.0	0	3.3	59'450	9.9 %	46'550	12.7 %	
2012	20	4'532	0	4'532	1'735	12	1'747	2.6	0	2.6	61'651	7.4 %	53'161	8.5 %	
2013	19	4'600	2	4'602	1'692	206	1'898	2.7	0	2.5	73'895	6.2 %	53'499	8.6 %	
2014	19	5'123	21	5'144	2'006	291	2'297	2.6	0.1	2.2	63'000	8.1 %	49'500	10.3 %	
2015*	20	4'902	11	4'913	1'908	182	2'090	2.6	0.1	2.4	63'945	7.7 %	54'675	9.0 %	

*Chiffres provisoires des volumes de construction 2015/estimation

Tableau 5: Part de marché / Volume total de la construction

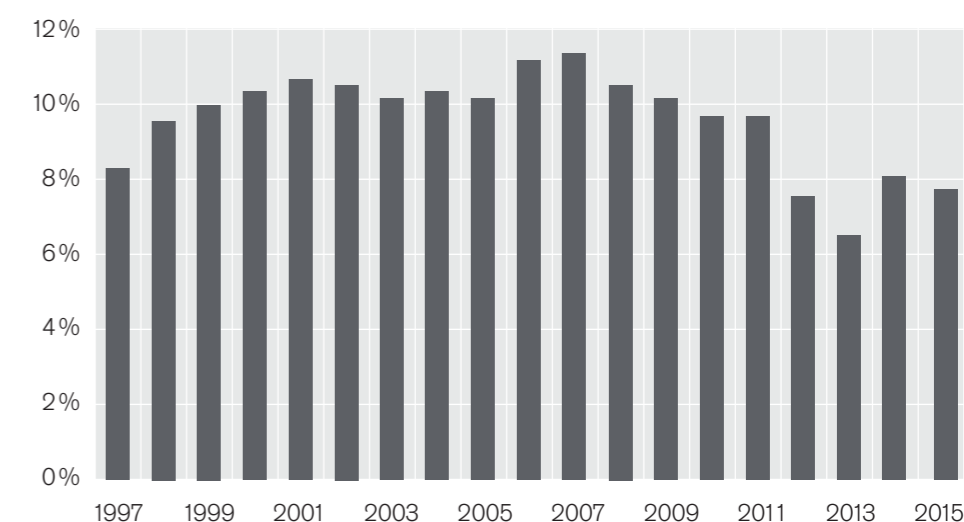
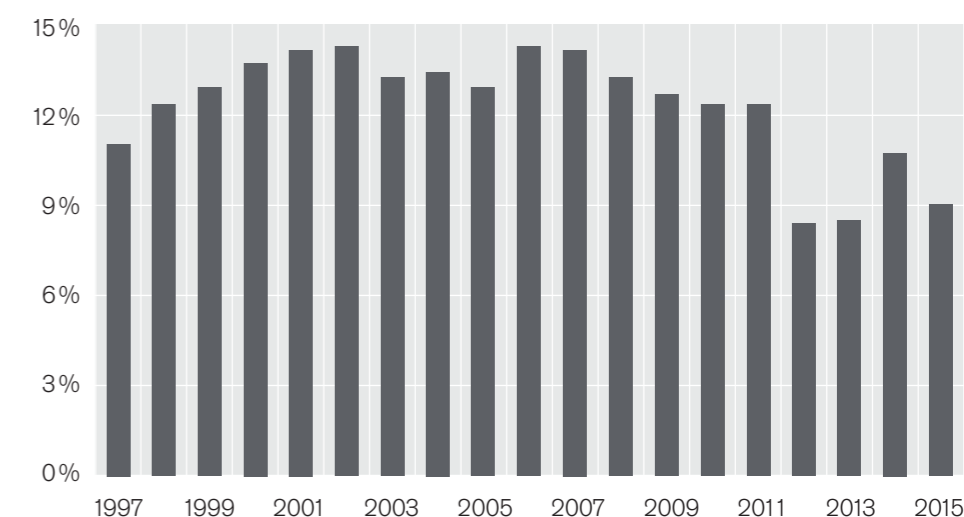


Tableau 6: Part de marché / Volume de construction de bâtiments



Les domaines de prestations de Développement Suisse

Regard vers l'intérieur

Au cours de l'exercice, les travaux de Développement Suisse ont été marqués par des défis à la fois nombreux et importants. En plus du remaniement de la mission et de la stratégie définies par le comité, point essentiel commun à l'ensemble des thèmes, l'élaboration du nouveau site figurait au premier plan. Toutes les démarches nécessaires au changement de dénomination de l'entreprise ont été faites dans le cadre de la nouvelle Corporate Identity et du nouveau Corporate Design. Cela concerne, outre les aspects du droit commercial, ceux ayant trait à la législation sur les noms de domaine et les marques, et a notamment nécessité de refaire la totalité des imprimés et notre site Web.

L'augmentation des effectifs de nos adhérents (nouveaux et anciens membres) a constitué un autre point fort de notre activité. Les mesures définies dans le business plan 2015–2018 ont pu être finalisées ou poursuivies.

Regard vers l'extérieur

Au cours de l'exercice, le secteur du bâtiment a de nouveau été confronté à un activisme législatif qui ne favorise pas la sécurité juridique dans les processus de construction, entraînant notamment un dérapage considérable des coûts. De nombreux règlements sont sur le point d'être édictés qui, du point de vue pratique, dépassent leurs objectifs et dont l'application sera par conséquent à l'origine de coûts supplémentaires importants. Une dérégulation est donc de mise.

Comme le montrent différentes études, la densité des réglementations augmente dans tous les domaines, atteignant des niveaux préoccupants. Pour le seul secteur de la construction, plus de 140 000 articles de lois et d'ordonnances sont à respecter, sans oublier les normes privées (par ex. celles de la Société suisse des ingénieurs et des architectes SIA ou de l'Organisation internationale de normalisation ISO), elles aussi génératrices de coûts pour les entreprises.

Les dérégulations ponctuelles constituent malheureusement de rares exceptions, car les crises sont le plus souvent suivies de fortes poussées de régulation. Cette évolution ininterrompue menace de sérieusement compromettre la compétitivité. L'analyse montre que seuls des efforts continus et progressifs pour l'élaboration de la législation et son application pourront remédier à la situation. Des coupes sombres sont hors de question, et il n'existe pas non plus de solution globale.

L'augmentation de la densité des réglementations ressemble à la croissance d'une plante parasite qui étrangle peu à peu son arbre porteur. D'une manière tout à fait analogue, les réglementations toujours plus nombreuses et contrai-

gnantes édictées par la Confédération, les cantons et les communes tissent un réseau serré recouvrant tous les domaines de la vie quotidienne et juridique. Ce réseau restreint la liberté des entreprises et des individus et entrave la responsabilité individuelle la concurrence. Comme expliqué ci-dessus, le secteur de la construction est particulièrement touché, suivi de près par le marché financier et celui de la santé.

Ce n'est pas telle ou telle loi, une ordonnance ou une circulaire qui pose problème. C'est plutôt l'accumulation incessante de toutes ces réglementations qui étouffe. En même temps, la réglementation en elle-même n'est pas automatiquement mauvaise. Elle est nécessaire par exemple pour assurer la sécurité ou pour définir le cadre concurrentiel (par ex. droits des trusts, des actions ou des brevets), pour assurer la cohérence (par ex. dans le trafic routier ou pour l'attribution de licences de téléphonie mobile) ou pour garantir l'accès aux marchés. Des pans de la réglementation sont ainsi très souvent objectivement justifiés. Une approche purement quantitative, c'est-à-dire la revendication globale d'une dérégulation radicale ou d'une réduction des coûts de la réglementation n'est donc pas utile. L'étude propose différentes mesures (comme, par exemple, l'opting-out), mais il nous paraît également très important que le législateur prévoie aussi toujours parmi les options possibles celle de « ne rien faire ». Tout aussi important est le dialogue avec les milieux économiques concernés, et ce aussi



SRG SSR Giacomettistrasse
Bern
Frutiger AG
Generalunternehmung

Démolition partielle, rénovation et reconstruction d'un centre administratif avec bureaux, centre de calcul, restaurant et espace conférences au standard MINERGIE Eco.

bien avant de légiférer que pendant l'exécution. Ce dialogue doit être davantage pragmatique et ciblé au lieu d'être formaliste.

En résumé, on peut constater que la déréglementation est plutôt à réaliser par un travail à petits pas sur les initiatives législatives quotidiennes et leur application. Un travail quotidien minutieux reste donc indispensable.

Outre les tâches essentielles (comme par exemple l'extension et l'amélioration des offres de formation initiale et continue, la défense d'intérêts politiques spécifiques, l'approfondissement de la stratégie de communication, les manifestations professionnelles, etc.), pour l'exercice 2015, le point-clé suivant mérite en particulier d'être cité :

Concernant le travail politique, outre l'omniprésente « stratégie énergétique 2050 de la Confédération », qui exercera sans aucun doute une influence majeure à long terme sur la construction, figuraient à l'ordre du jour des thèmes d'avenir, comme par exemple la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, celle sur la TVA, la loi fédérale sur les produits de construction, le modèle de prescriptions énergétiques des cantons (MoPEC) et la révision des marchés publics.

Afin de renforcer l'orientation politique de Développement Suisse et accroître son poids, l'association collabore étroitement avec les organisations faitières (constructionsuisse, economiesuisse, Union suisse des arts et métiers, Commission suisse pour les questions immobilières CSQI).

Politique

Marchés publics

À l'issue de la consultation de l'accord intercantonal sur les marchés publics AIMP, fin 2014, le projet de

révision de la législation fédérale sur les marchés publics (LMP/OMP) a été soumis à consultation au cours de l'exercice. Le projet de révision, qui a été commenté dans le cadre de l'organisation faitière de la branche constructionsuisse, est accueilli favorablement par Développement Suisse car une meilleure structure apporte plus de sécurité juridique. Bien que l'association soit en principe d'accord avec cette révision, il existe, par exemple pour les critères purement tarifaires, un besoin urgent d'action car lors des adjudications la composition des prestations devra impérativement être davantage utilisée.

Loi sur les résidences secondaires – une loi avec de nombreuses dérogations

Le 11 mars 2012, les électeurs ont approuvé l'initiative populaire fédérale « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires ». Ce texte constitutionnel limite à 20 pour cent la proportion de résidences secondaires dans chaque commune. Une interdiction de construction de résidences secondaires est donc appliquée dès maintenant dans plus de 500 communes. L'approbation inattendue de cette initiative a malheureusement, en plus d'avoir créé une considérable incertitude juridique, affecté la garantie de la propriété et celle des droits acquis, solidement ancrés en Suisse. Notre président, Martin Schmid, s'est activement investi, en tant que membre de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie (CEATE-E), pour une application pragmatique de la malencontreuse initiative sur les résidences secondaires.

Au cours de l'exercice, les Chambres fédérales ont procédé à trois modifications importantes dans le projet de loi sur les résidences secondaires :

FIFA World Football Museum, Zürich HRS Real Estate AG

Le musée de la FIFA révolutionne la façon de voir le monde du football. L'exposition multimédia interactive comprend plus de 1000 objets sur trois étages. HRS Real Estate SA a réalisé les travaux en tant qu'entrepreneur total, assumant la garantie intégrale des coûts, de la qualité et des délais.





**Complexe résidentiel
Rotmatt West à Meggen
C. Vanoli AG**

Cet exigeant projet de construction, résultat d'un concours d'architecture, comprend trois immeubles en forme d'étoile avec un garage souterrain. Le maître d'ouvrage, Bâloise Assurance SA, a attribué le mandat de réalisation de ce projet de construction à C. Vanoli Generalunternehmer AG, dont les missions comprennent la réalisation du complexe clés en main, avec direction et gestion des travaux, la responsabilité des coûts et des délais et la garantie du respect des sévères exigences de qualité.

Stratégie énergétique 2050

La stratégie énergétique 2050 de la Confédération a nouveau intensivement occupé le Parlement et les commissions de l'énergie du Conseil national et du Conseil des États (CEATE-N et CEATE-E) au cours de l'exercice. Il va de soi que ce projet, porteur de grands bouleversements, a une importance considérable car plus de 50% de la consommation totale d'énergie est imputable au secteur de la construction et de l'immobilier. Le potentiel d'optimisation est donc à la hauteur de cette consommation, que ce soit pour la rénovation ou les constructions de remplacement.

Développement Suisse a, par exemple, fortement milité en faveur de la possibilité de déduction fiscale pour les constructions de remplacement. Les investissements dans de telles constructions doivent ainsi –

au même titre que les rénovations énergétiques globales – pouvoir être déduits des impôts de manière échelonnée sur une durée de cinq ans. À notre grande satisfaction, une intervention unitaire coordonnée de la branche de la construction a fait prévaloir ce souhait auprès de la commission.

En principe, force est de constater que la stratégie énergétique 2050 de la Confédération ne pourra bien fonctionner que si les entreprises et les particuliers y collaborent dans leur propre intérêt grâce à des mesures incitatives relevant de l'économie de marché. Recourir à des interdictions, des obligations et à un flot de réglementations n'est pas la bonne méthode pour atteindre les objectifs du tournant énergétique. Développement Suisse milite ici en faveur d'un système reposant le plus possible sur des

incitations, conçu de manière à être plus avantageux, plus libéral et plus transparent. Cette révision ne doit pas se solder par un flot de réglementations.

Pour Développement Suisse, il est capital que le principal moteur du marché de l'immobilier soit la surface habitable nette et donc que l'incitation décisive réside essentiellement dans la compensation de cette surface. Dans ce contexte, nous expliquons dans l'annexe les facteurs déterminants concernant les constructions de remplacement, le coefficient d'utilisation des sols et la densification.

Aménagement du territoire – une révision chasse l'autre

À peine le Conseil fédéral avait-il décidé l'entrée en vigueur de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de l'ordonnance

correspondante que la 2^e étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire LAT était déjà soumise à consultation. Les effets de son contenu sont considérables. Elle a entre autres pour objectif de densifier l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et de prévenir efficacement le mitage. Étant donné que le rythme des révisions était beaucoup trop rapide, que l'ampleur de la révision était beaucoup trop grande et que la LAT 1 n'était encore que peu ancrée dans la pratique, l'Office fédéral du développement territorial ARE a décidé, essentiellement en raison des nombreuses réponses négatives à la consultation, d'abandonner le deuxième projet de révision qu'il avait soumis.

Développement Suisse convient que ce projet doit être considérablement simplifié car d'après la répartition constitutionnelle des conséquences, la LAT est «uniquement» une loi-cadre et elle doit également le rester. En ce qui concerne son application, il reste donc à espérer que le

Conseil fédéral tiendra compte de l'ampleur des critiques du secteur de la construction et de l'immobilier et prendra efficacement et de manière axée sur l'avenir les prochaines mesures d'application au profit d'un espace économique et résidentiel durable.

Prises de position développées

- Stratégie énergétique 2050
- Révision de la procédure de déclaration de TVA, modification de la pratique
- Loi sur les résidences secondaires
- Modification de l'ordonnance relative à la loi sur le travail – protection contre l'incendie (OLT 4)
- Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 2)
- Révision de la législation fédérale sur les marchés publics
- Normes SIA

Gestion des connaissances – Programmes de formation initiale et continue

Chef/fe de projet pour l'industrie de la construction

Le cours spécialisé Chef/fe de projet pour l'industrie de la construction, organisé en collaboration avec l'association partenaire GSIG (Groupe de l'industrie suisse de la technique du bâtiment) et le département Technique + Architecture de la Haute école de Lucerne, a été optimisé dans son contenu et adapté aux besoins actuels. En raison du gros volume de commandes et de la charge de travail généralement lourde des membres de l'association, la demande de programmes de formation continue au niveau cours, y compris pour la formation de chef/fe de projet pour l'industrie de la construction, était relativement faible. Bien que les cours proposés aient été suivis par un nombre de participants relativement faible, le secrétariat Formation de Développement Suisse avait décidé d'organiser les deux programmes comme prévu.

Au cours de l'exercice, les opérations de marketing avec la HSLU Haute école de Lucerne, département Technique + Architecture, ont été mieux coordonnées et renforcées dans le sens d'une amélioration de la communication. Par ailleurs, les contenus de certains modules de programme ont été actualisés et certains conférenciers ont suivi une formation continue. Développement Suisse espère une plus forte demande pour 2016 car les recettes des programmes de formation continue constituent notamment une source de revenus non négligeable pour la réalisation de programmes de formation initiale et continue supplémentaires. Au cours de l'exercice, plus de 25 participant/es ont suivi avec succès le cours Chef/fe de projet pour l'industrie de la construction.

CAS en management de projets de construction

Le transfert de l'organisation de l'offre de formation initiale et continue CAS (Certificate of Advanced Studies) de Développement Suisse à la Haute école de Lucerne, département Technique + Architecture (HSLU), intervenu l'année dernière, a créé des synergies supplémentaires. Pour Développement Suisse, cela a d'une part mobilisé moins de ressources et lui a permis d'autre part de mieux se concentrer sur son activité principale. La HSLU a de plus, comme prévu, idéalement intégré notre CAS en management de projets de construction dans son offre de CAS. La collaboration plus étroite avec la KBOB (Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics) a également fait ses preuves en ce qui concerne les programmes de CAS. Au cours de l'exercice, plus de 50 participant/es ont suivi avec succès le programme CAS en management de projets de construction.

Compte tenu de la forte demande, un troisième cours supplémentaire sera proposé en 2016.

Planification des coûts de la construction / calculateur / calculatrice

La quatrième session prévue du programme de formation initiale et continue en planification des coûts de la construction / calculateur / calculatrice a connu une baisse de la demande au cours de l'exercice, et le cours a dû être reporté. Ce programme spécifiquement élaboré pour les collaborateurs des EG/ET a été conçu pour satisfaire les besoins et les exigences des planificateurs de coûts de la construction dans le domaine du neuf et de la transformation sur le segment du bâtiment. Le manque de calculateurs / de planificateurs de coûts expérimentés et disposant d'une bonne formation s'est encore fait fortement ressentir au cours de l'exercice. Une fois la formation suivie avec succès, Développement Suisse délivre un diplôme.

Développement Suisse a bon espoir que ce programme soit organisé en 2016.

Chef de chantier EPS

Au cours de l'exercice, Développement Suisse a continué à faire évoluer le programme de formation initiale et continue pour chefs de chantiers, programme axé sur les besoins des fournisseurs de prestations globales. Cette formation d'une durée de 40 jours environ a été créée dans le cadre d'une coopération avec le Centre de formation en construction du campus de Sursee CSBB. Après établissement du profil d'exigences précis et adaptation de la filière de formation de base déjà existante, des enseignants ont été recrutés et les contenus des modules d'enseignement définis. Le lancement de la première session était, à l'origine, prévu pour mi-janvier 2015, mais pour des raisons organisationnelles, il a eu lieu au premier trimestre 2016. Une fois la formation suivie avec suc-

cès, le diplôme de chef de chantier EPS (examen professionnel supérieur EPS) est délivré et permet à ses titulaires de passer l'examen fédéral de chef de chantier.

Le CSBB a été défini, en plus de la HSLU Haute école de Lucerne, comme un partenaire de coopération stratégique pour le domaine de prestations Gestion des connaissances. Dans le cadre de cette coopération, Développement Suisse collabore étroitement à la transmission des connaissances techniques et la commercialisation des offres.

Centre pour seniors Obst- garten, Affoltern am Albis Leuthard Baumanagement AG

Transformation de l'ancienne zone industrielle OVA en complexe résidentiel et de services, dont fait partie le centre pour seniors comportant 120 chambres médicalisées individuelles, un restaurant et des locaux thérapeutiques. Le projet a été réalisé selon les directives de la société à 2000 W.

Networking, événements & communication

Assemblées générales

La 45^e assemblée générale (AG extraordinaire) a été convoquée le 19.01.2015. Le principal point inscrit à l'ordre du jour était le remplacement de la dénomination «ASEG Association Suisse des Entrepreneurs Généraux» par «Entwicklung Schweiz – Développement Suisse». Les raisons de ce changement de dénomination étaient, outre la réorientation générale de l'intérieur vers l'extérieur, les suivants :

- Le terme «EG/ET» n'est pas clairement défini ni protégé juridiquement et a tendance à être connoté négativement
- Les membres utilisent de plus en plus de nouvelles désignations/appellations et se détournent du terme EG/ET
- Les adhérents se concentrent davantage sur les conceptions de projets, les développements de quartiers et de sites et proposent des prestations globales intégrales sur le marché de la construction et de l'immobilier, couvrant davantage de domaines le long de la chaîne de création de valeur ajoutée.
- L'ancien nom «VSGU/ASEG» était considéré comme n'étant plus en phase avec l'époque et trop restrictif.

Après la présentation de la mission et de la stratégie, les membres présents ont approuvé le changement de dénomination par 11 voix pour, 3 voix contre et aucune abstention.

L'assemblée générale ordinaire, qui avait principalement pour but l'approbation des comptes 2015, celle du budget et l'élection des membres du comité, s'est tenue le 09.06.2015 à l'hôtel Bellevue Palace à Berne. En plus de ces classiques points d'ordre du jour, des remerciements ont été adressés à Henri Muhr, ancien collaborateur de Steiner AG, membre de longue date du comité, qui quittait ses fonctions. Pour lui succéder, Daniel Ducrey, CEO de Steiner AG, a été élu à l'unanimité pour un mandat de trois ans. Daniel Schlumpf, de Steiner AG, a été reconduit dans les fonctions de réviseur pour un nouveau mandat de 2 ans.

Les principaux domaines d'activité du premier semestre étaient placés sous le signe du changement de dénomination, de la protection qu'assurent le droit des marques et le droit commercial et de la législation sur les noms de domaine. De plus, nous avons développé et approuvé une nouvelle Corporate Identity et un nouveau Corporate Design. Afin d'épauler au travail de secrétariat, une nouvelle assistante a été engagée à 50% au 01.02.2015. La collaboratrice précédente l'avait précédée avait quitté le secrétariat de l'association sur sa demande en novembre 2014.

Par ailleurs, la mission définie par le comité et les objectifs qui en résultent ont été à nouveau présentés :

La mission de Développement Suisse est la suivante : nous sommes une association de branche helvétique qui représente des entreprises fournissant des prestations globales sur le marché de la construction et de l'immobilier. L'association s'engage pour la défense des intérêts politiques et économiques de ses membres, les prestations en leur faveur et la formation initiale et continue. Les adhérents sont des entreprises qui proposent des prestations globales pour le développement, la planification et la réalisation de biens immobiliers, assument les risques entrepreneuriaux et leur responsabilité sociale et se distinguent par des solutions innovantes et écologiques. Les valeurs de Développement Suisse sont : des entreprises conscientes de la qualité et des risques, fiables, intègres et innovantes, engagées dans le domaine de la durabilité, responsables envers la société.



City West, Zurich Losinger Marazzi AG

Le complexe immobilier CITY WEST symbolise, avec la Mobimo Tower, les bâtiments Fifty-One, Maaghof West, A/B/C Am Pfingstweidpark et Zolly, le nouveau visage de l'ancien quartier industriel situé à l'ouest du centre de Zurich. Il se trouve à proximité de la Limmat et à côté de la Prime Tower. Avec ses 615 appartements et ses 300 chambres d'hôtel, il offre un mélange moderne de surfaces d'habitation, de bureaux et de zones d'activité artisanale, ainsi que restauration, hôtellerie et commerces.

Ont été définis comme objectifs essentiels :

- Défendre de manière optimale les intérêts de nos membres dans les domaines politique, économique et social
- Influencer la politique au moment opportun pour la création de conditions-cadres optimales
- Tisser résolument un réseau avec d'autres associations et partenaires éventuels ainsi qu'avec d'autres parties prenantes potentielles
- Améliorer l'image de toute la branche
- Proposer des programmes de formation initiale et continue pour nos membres
- Promouvoir la relève

À l'issue de l'assemblée générale ordinaire, la cérémonie de clôture officielle a réuni plus de 130 participants sous le parrainage du conseiller fédéral Schneider-Amman.

Forum de la construction

Le 21 mai 2015, les associations Développement Suisse et GSIG Groupe de l'industrie suisse de la technique de construction ont organisé le forum de la construction sous le titre «Cyber-terreur – un risque pour les infrastructures des bâtiments?», manifestation qui a réuni plus de 100 participants. Cette coopération de plusieurs années permet aux membres de l'association et aux représentants des entreprises du gros œuvre et du second œuvre de rafraîchir leurs connaissances techniques et de participer à la plateforme réseau.

Publications spécialisées, newsletter, etc.

Développement Suisse a continué d'élargir et d'approfondir ses coopérations au cours de l'exercice. D'une part avec fachkom GmbH (magazines «intelligent bauen» et «die baustellen») et d'autre part avec Certus AG (magazine «Spektrum Bau»). En 2015, la communication a été intensifiée grâce à différents numéros spéciaux / publications spécifiques (magazines «die Baudienstleister» et «Generalunternehmer-Special»). Par ailleurs, la collaboration avec Galledia AG (magazine spécialisé «Schweizer Immobilienbusiness») a été renforcée.

Construction numérique

Par le passé, la branche de la construction et de l'immobilier a souvent montré de la résistance face aux changements et ne s'est que lentement convertie aux nouvelles technologies. Une étude révèle ainsi que le secteur de la construction se distingue par le taux de numérisation le plus bas de toutes les 15 branches examinées. La gestion immobilière, qui occupe la onzième place, fait également partie des retardataires du numérique. Ces dernières années, les processus d'innovation et de numérisation ont cependant progressé. Certes, on ignore encore quelles sont les technologies qui s'imposeront rapidement comme le standard de la branche et quelles sont celles qui en resteront au stade du développement. Par contre, il est certain qu'il existe actuellement un fort potentiel de bouleversement dans la branche de l'immobilier.

Pour remédier rapidement à ce besoin de rattrapage, la communauté d'intérêts « Bâtir digital Suisse » a été fondée en juin 2015 à l'EPF de Zurich. Cette plateforme a pour objectif de se saisir du thème de la numérisation dans le secteur suisse de la construction et donc de couvrir l'intégralité du cycle de vie de la construction et de l'exploitation. Pour Développement Suisse, il est important que l'on arrive à un consensus national pour la planification, la construction et l'exploitation numériques. L'association a par conséquent participé activement au cours de l'exercice à cette communauté d'intérêts, car la numérisation entraîne des changements fondamentaux dans la chaîne de création de valeur ajoutée et s'avère ainsi déterminante pour les développeurs et fournisseurs de prestations globales eux aussi.

Groupes de travail et tables rondes d'experts, commissions

Compte tenu des ressources limitées du secrétariat de l'association, Développement Suisse entretient différents groupes de travail et commissions comportant des experts. Ces groupes sont toujours constitués de spécialistes confirmés qui travaillent en général dans des entreprises membres de Développement Suisse. Pour les questions d'importance nationale, Développement Suisse collabore avec différentes associations et institutions ayant les mêmes préoccupations. Elle mène notamment des échanges réguliers, comprenant aussi la coordination des thèmes et la constitution de groupes de travail, avec les trois organisations faitières : l'usam (Union suisse des arts et métiers), economiesuisse et constructionsuisse. Il apparaît qu'en nouant des alliances stratégiques, l'association peut atteindre ses objectifs plus rapidement et obtenir davantage de succès. Des informations supplémentaires sur la manière de procéder et la composition de ces groupes et commissions sont présentées dans l'annexe 4.

Centre Bären, Ostermundigen Halter AG

Halter AG projette la construction du centre Bären en collaboration avec la commune d'Ostermundigen. Le projet offre des impulsions durables pour le développement du quartier de la gare et pour l'ensemble de la commune.



Perspectives, conclusions et remerciements

Perspectives & défis pour Développement Suisse

L'abandon inattendu du cours plancher au mois de janvier de l'exercice a laissé, au moins à court terme, de profondes traces pour l'économie suisse. Il va de soi que l'ampleur exacte ne pourra être évaluée qu'avec le temps. Pour le secteur de la construction et de l'immobilier, y compris, entre autres, pour les promoteurs et les fournisseurs de prestations globales, la question de l'évolution des intérêts est capitale. Si l'on analyse les principaux indicateurs, les signes annonçant un rafraîchissement pour le secteur de la construction et de l'immobilier, en particulier pour la construction en Suisse, se multiplient. La branche, qui travaille en général de façon peu rentable, y est mal préparée. Le secteur du bâtiment a reculé au cours de l'exercice. Les experts sont en désaccord sur la signification de ce recul, s'il s'agit du retournement de tendance depuis longtemps redouté ou simplement d'un creux. D'après les principaux indicateurs la construction de logements – l'un des secteurs les plus importants – pourrait très vraisemblablement chuter de 10% au moins au cours de l'année 2016.

Démarchage et carnet de commandes

Certes, des facteurs spéciaux faussent quelque peu cette statistique. Par exemple, les activités ont fortement reculé dans les Alpes à la suite de l'initiative sur les résidences secondaires. De plus, la construction a connu un boom en 2014,

notamment parce qu'il a fait beau au printemps; la base de comparaison est donc haute. Toutefois, dans le même temps, les entrepreneurs du bâtiment se plaignent que la pression sur les marges ait encore récemment augmenté. Il ne serait pas rare que des concurrents démarchent à tout va, à la recherche de commandes pour garantir que leurs employés aient encore du travail si la conjoncture de la construction se rafraîchissait effectivement pour une période plus ou moins longue. Une stratégie commerciale de ce type pèse sur les marges, qui se maintiennent à un niveau comparativement bas en dépit du boom qu'a connu la construction pendant de longues années. Cette mauvaise situation pousse de nombreux fournisseurs à professionnaliser la gestion de leurs liquidités. Les entreprises jouent au maximum avec les délais de paiement, tout en essayant de récupérer au plus vite l'argent qui leur est dû. Les experts de la branche confirment que, dans ce domaine, la lutte est sans pitié. La situation est particulièrement délicate dans le secteur de la construction de bureaux. Dans ce domaine, l'offre excédentaire s'amplifie en permanence, notamment dans les grandes villes, et il n'y a aucun signe de détente. Les entrepreneurs ont réagi au ralentissement qui se dessine, transférant des capacités dans la construction de logements. Dans ce secteur règne déjà cependant la bousculade, pour une autre raison: les entreprises de construction des vallées alpines, dont les restrictions de l'initiative sur les résidences secondaires ont réduit

l'activité, tentent de sortir de leur marché local limité en essayant de se déplacer vers le Plateau ou les centres régionaux.

La demande en construction de logements

Dans la construction de logements, les prévisions sont largement dépendantes de la migration et de l'évolution des intérêts. Environ 45 000 logements ont été construits en Suisse au cours de l'exercice. Grâce à l'immigration relativement importante de 75 000 personnes, ils ont suscité une vive demande. Pour les appartements en propriété, le potentiel semble toutefois épuisé car les banques ont durci les conditions d'attribution des crédits, et une grande partie des habitants réellement capables de s'offrir un logement devraient maintenant être propriétaires. Dans le domaine de la construction, la tendance est donc aux logements locatifs. Les investisseurs institutionnels contribuent à ce glissement, car ils ont un besoin urgent de possibilités de placement générant des intérêts réguliers. Ce sont surtout les caisses de retraite qui vont pour le moment soutenir la construction de logements. Cependant, si les migrations diminuaient,

elles devraient repenser leur politique d'investissements. Les entrepreneurs réfléchissent déjà à la manière dont ils devraient réagir à un tel scénario. À l'avenir, il n'y aura donc pas seulement besoin de s'aligner résolument sur les besoins des clients, mais à moyen et à long terme, le secteur du bâtiment devra réfléchir sérieusement à son avenir. La rentabilité est en principe trop faible pour que toutes les entreprises surmontent sans dommages une récession. Le degré de spécialisation est réduit comparativement à d'autres branches, et la façon de concevoir et réaliser un projet a elle aussi peu évolué au cours des dernières années. En ce qui concerne la numérisation, il existe un important besoin de rattrapage par rapport à d'autres branches. Des chercheurs de l'EPF de Zurich ont déjà conçu un robot de construction qui peut être utilisé pour les travaux de maçonnerie. Il pose les pierres les unes sur les autres de manière précise, mais

encore plutôt lente. Même les techniciens de l'EPF pensent qu'il faudra encore quelques années pour que ces aides high tech soient utilisés sur les chantiers. En laboratoire, il a par exemple déjà été réalisé un petit bâtiment avec une imprimante 3D. Cela montre que l'avenir va encore apporter de nombreuses innovations grâce auxquelles tous les groupes d'intérêts vont continuer à se développer.

Un coup d'œil aux chiffres d'affaires des membres montre que l'exercice 2015 a été clôturé de manière relativement positive. Cela permet d'espérer un exercice 2016 plutôt favorable, ne serait-ce qu'en raison du volume élevé des commandes. L'avenir proche peut donc encore être évalué positivement. Comme il a été dit ci-dessus, des tendances à la saturation s'annoncent à moyen terme. À l'avenir, les fournisseurs de prestations globales de Développement Suisse seront donc incités à étudier

Ensemble d'immeubles Quadro, Zürich Implenia AG

Quatre tours de bureaux – une double et deux autres bâtiments – regroupées autour d'une place centrale, ont été édifiées sur un terrain rectangulaire à Zurich Nord, au voisinage du Hallenstadion. La tour la plus haute culmine à 88 mètres et fait donc partie des bâtiments les plus hauts de la ville de Zurich.

la situation de départ en détail pour pouvoir en tirer les conclusions correctes. Pour Développement Suisse, cela suppose d'autant plus d'aider ses membres et de veiller activement à l'instauration de conditions-cadres optimales et favorisant la croissance.

Remerciements

Le comité et son président tiennent à remercier leurs nombreux clients dans toute la Suisse pour la confiance qu'ils ont accordée à l'association et à ses membres. Mais nos sincères remerciements vont aussi aux nombreux collaborateurs et collaboratrices qui, malgré une charge de travail parfois très lourde, ont apporté leur contribution à la réussite du concept de prestations globales.

Bernhard Büchler
Directeur

Annexe 1

Encart : les constructions de remplacement, réponse durable à la question de la densification

Les constructions de remplacement sont parfaitement adaptées pour une densification de l'urbanisation et permettent ainsi une utilisation plus durable des terrains.

Faits

Augmentation de la population, besoin de davantage de logements et pénurie de terrains : notre population s'est accrue de 600 000 personnes environ entre 2000 et 2010. En partant de l'hypothèse d'une croissance du nombre d'habitants – qui, selon les prévisions, devrait passer à neuf millions ou plus, contre huit aujourd'hui, d'ici à 2035 –, il y aura donc besoin de davantage de logements. Le désir se manifestant depuis trois décennies de disposer d'une surface habitable toujours plus grande – elle est actuellement de presque 50 mètres carrés par personne (contre encore 34 en 1980) – exerce une pression supplémentaire sur les ressources limitées en terrains à bâtir et en terres cultivables.

Les zones constructibles disponibles, notamment dans les zones urbaines et métropolitaines, sont restreintes. En raison de la pénurie de terrains, beaucoup de communes n'ont que peu de possibilités pour les classements en zone à bâtir et les changements d'affectation de zones.

Grosse consommation d'énergie dans les bâtiments

La moitié de la consommation nationale d'énergie est imputable à nos bâtiments, dont les deux tiers ont été réalisés à partir de 1945 et un tiers entre 1960 et 1980. Une grande partie des matériaux de ces bâtiments ne correspond plus, techniquement mais aussi structurellement, aux standards actuels. Ces matériaux présentent des défauts qui ne peuvent plus être éliminés par les opérations d'entretien et de remise en état classiques.

Faible taux de démolition

Le taux national de démolition d'immeubles d'habitation et de bureaux est très faible, n'étant actuellement que de l'ordre de 0.9%. Cela indique que le remplacement par un nouveau bâtiment – ou une démolition suivie d'une reconstruction au même endroit – n'en vaut souvent pas la peine, économiquement parlant, et que beaucoup de bâtiments sont donc « seulement » rénovés.

Densification et meilleure exploitation de l'espace disponible

Durabilité signifie surtout efficacité accrue, que ce soit du point de vue économique, écologique ou énergétique. Dans ce contexte, il convient également de considérer la « stratégie énergétique 2050 » de la Confédération, qui exige déjà une réduction de 20% du taux de CO₂ d'ici à 2020 et prévoit le tournant énergétique souhaité à plus long terme. Avec cette stratégie (réduction de la consommation finale d'énergie et des immissions environnementales), la Suisse s'impose un programme unique au monde pour augmenter l'efficacité en termes de ressources et d'énergie. La condition nécessaire à une mise en œuvre résolue réside notamment dans un approvisionnement en énergie sécurisé en permanence et économique pour le secteur des services, l'artisanat et l'industrie ainsi que dans une production de bâtiments durable qui tient compte de la pénurie avérée de terrains et des directives pour l'aménagement du territoire.

La plus grande partie de notre parc de bâtiments est composée d'immeubles commerciaux et d'habitation. Comment obtenir des augmentations significatives de l'efficacité dans ce contexte ? Pour ce faire, une « neutralisation » des faits précédemment évoqués est nécessaire. À cet égard, les mesures suivantes doivent impérativement être adoptées :

Une densification des constructions à l'intérieur du milieu bâti

À l'heure actuelle, le taux d'utilisation (rapport entre la surface brute de planchers et celle du terrain) est seulement de 65% dans de nombreux cantons (y compris, par exemple, dans le canton de Zurich). Une meilleure utilisation des surfaces – ou une densification des constructions – théoriquement de 30%, serait possible sans avoir à étendre les surfaces urbanisées. Ce considérable potentiel de densification ne peut être exploité qu'avec un plus grand taux d'utilisation et des constructions de remplacement conçues en conséquence. Il y a donc lieu d'augmenter les taux d'utilisation. Concrètement, cela signifie davantage de surface habitable pour davantage de personnes sur une même surface de terrain existant et, éventuellement, des distances à la limite plus faibles, des bâtiments plus hauts et un plus grand nombre d'étages qu'auparavant. Avec l'augmentation du taux d'utilisation, la « stratégie énergétique 2050 » de la Confédération peut – en ce qui concerne les constructions – être mise en œuvre sans aucune subvention.

La promotion des constructions de remplacement

En général, on investit uniquement dans des constructions de remplacement lorsqu'il existe une réserve d'utilisation, que la surface habitable peut être agrandie de 25% environ et qu'un taux d'utilisation plus élevé est possible. La pratique le montre. Pour pouvoir créer davantage de surface habitable dans les régions urbaines, ces constructions de remplacement doivent également correspondre à la demande.

Pour promouvoir les constructions de remplacement, il y a besoin d'incitations, comme c'est déjà le cas dans le domaine de la rénovation. Une égalité de traitement des constructions de remplacement et des rénovations énergétiques des bâtiments (bonus surface) serait ici judicieuse.

Les constructions de remplacement peuvent – y compris si l'on prend en compte l'énergie grise – apporter une contribution durable et significative à l'efficacité énergétique et donc à la minimisation de la consommation globale d'énergie. Le droit fiscal et le droit locatif doivent être adaptés de manière à inciter loueurs et locataires à rendre les bâtiments énergétiquement plus efficaces. En cas d'aides financières, rénovations comme constructions de remplacement doivent être réalisées avec des conseils professionnels et dans le cadre d'un concept global.

Réalisation avantageuse avec des fournisseurs de prestations globales

Les nombreuses friches industrielles des villes et des agglomérations, souvent situées au centre, se prêtent à la construction de remplacement durable. Mais les terrains occupés dans tout le pays par des bâtiments anciens, près des gares et des lignes de chemin de fer, offrent également un potentiel de densification considérable. Afin de réutiliser ces friches et ces terrains pour construire, sécurité et réalisation professionnelle sont une nécessité impérieuse pour les maîtres d'ouvrage. Ceux-ci attendent en particulier des garanties de sécurité en ce qui concerne la qualité de la réalisation, le respect des délais et les coûts de construction.

Développement Suisse compte 20 membres pendant l'exercice. Ils sont très actifs dans le domaine de la construction de remplacement. Dans le cadre de solutions globales (un responsable global, un interlocuteur et partenaire contractuel et un garant pour la planification et la réalisation), ils offrent aux maîtres d'ouvrage les sécurités et garanties nécessaires.

Auteurs : Bernhard Büchler, Hans-Ruedi Amrein-Gerber

Annexe 2

Entreprises membres de Développement Suisse (état au 01.01.2016)

Alfred Müller AG	Baar
Anliker AG	Emmenbrücke
BAM-Swiss AG	Basel
BAT-MANN Constructions SA	Bulle
CAS Generalunternehmung AG	Luzern
Eberli AG	Sarnen
Frutiger AG	Thun
Glanzmann Generalunternehmung AG	Münchenstein
Gross Generalunternehmung AG	Brugg
Halter AG	Zurich
HRS Real Estate AG	Frauenfeld
Immoroc Entreprise Générale SA	Neuchâtel
Implenia AG	Dietlikon
Leuthard Baumanagement AG	Affoltern a. A.
Losinger Marazzi AG	Bern
Marti Generalunternehmung AG	Bern
Priora AG	Zürich-Flughafen
Rhomberg Bau AG	St.-Gallen
Steiner AG	Zürich
C. Vanoli AG	Immensee

Annexe 3

Les organes de Développement Suisse (état au 01.01.2016)

Comité de Développement Suisse (durée du mandat 3 ans)

Fonction	Nom, prénom	Entreprise	Élu jusqu'à l'assemblée générale
Président	Schmid Martin	Kunz Schmid AG, Conseil des États	Jusqu'en juin 2017
Vice-président	Frutiger Thomas	Frutiger AG	Jusqu'en juin 2016
Membre	Bärtschi Pascal	Losinger Marazzi AG	A partir de juin 2016
Membre	Ducrey Daniel	Steiner SA	Jusqu'en juin 2018
Membre	El Soda Pierre	Alfred Müller SA	A partir de juin 2016
Membre	Gämperle Christof	Implenia AG	A partir de juin 2016
Membre	Mettler Markus	Halter AG	Jusqu'en juin 2017
Membre	Sidler Markus	Anliker AG	Jusqu'en juin 2016
Membre	Vogt Donald	Marti GU AG	Jusqu'en juin 2017
Membre	Zuber Rebecca	HRS Real Estate AG	Jusqu'en juin 2017
Directeur	Büchler Bernhard	Entwicklung Schweiz	

Développement Suisse

Fonction	Nom, prénom	Entreprise	voter
Membre	Vuadens César	HRS Real Estate SA	alternant
Membre	Ackermann Antoine	BAT-MANN SA	alternant
Président	El Soda Pierre	Alfred Müller SA	alternant
Client	Hervé Devanthery	Synthèse SA	alternant
Membre	Juillerat Francois	Immoroc SA	alternant
Membre	Valéry Viennot	Steiner SA	alternant
Directeur	Büchler Bernhard	Développement Suisse	

Réviseurs des comptes (mandat de 2 ans)

Gansner Jörg	Alfred Müller AG	Juin 2016
Schlumpf Daniel	Steiner AG	Juin 2017

Membres du Conseil Gestion des connaissances

Nom	Prénom	Entreprise
Sigrist, Prof.	Viktor	Haute école de Lucerne, département Technique + Architecture (HSLU)
Gassmann, Dr.	Felix	Groupe de l'industrie suisse de la technique de construction
Büchler	Bernhard	Développement Suisse
Held	Urs	Haute école de Lucerne, département Technique + Architecture (HSLU)

L'assemblée des membres n'est pas répertoriée ici en tant qu'organe. La liste des membres figure dans l'annexe 2.

Annexe 4

Représentations de Développement Suisse (DS) dans des groupes de travail, associations et commissions (état au 31.12.2015)

constructionsuisse	Délégués	Büchler Bernhard, DS Schmid Martin, Président DS vacant, DS Sidler Markus, Anliker AG Zuber Rebecca, HRS Real Estate SA
constructionsuisse	Siège au comité	Schmid Martin, Président DS
constructionsuisse	Groupe de travail sur la révision de la loi sur l'aménagement du territoire	Michael Ringli, Alfred Müller AG
constructionsuisse	Alliance construction – Optimisation de l'exécution / Responsabilité solidaire	Büchler Bernhard, DS
Alliance pour une loi Koller moderne	Groupe d'intérêts, coordination	Bernhard Büchler, DS
constructionsuisse	Groupe central marchés publics	vacant
constructionsuisse	Groupe de travail « Contrats d'entreprise KBOB »	Bernhard Büchler, DS
constructionsuisse	Groupe de travail de l'OFCL + KBOB « Contrats EG/ET »	Bernhard Büchler, DS
Bâtir digital Suisse	Comité	Pascal Bärtschi, Losinger Marazzi SA
Usam / CSQI	CSQI Commission suisse pour les questions immobilières	Bernhard Büchler, DS
economiesuisse	Siège au comité	Schmid Martin, président de DS
KBOB / SIA	Norme contractuelle SIA 125 : Facturation des variations de prix consécutives au renchérissement pour les contrats de prestations globales.	Büchler Bernhard, DS
SECO	Groupe d'experts responsabilité solidaire	(inactif)
Usam	Groupe construction usam	Büchler Bernhard, DS
Usam	Commission du développement territorial	Michael Ringli, Alfred Müller AG
SIA	Commission de la SIA « Révision de la norme SIA 118 »	(inactif)
SIA	Commission de la SIA « Normes pour l'aménagement du territoire »	Michael Ringli, Alfred Müller AG
SIA	Comité qualité dans la construction	(inactif)
SIA	Commission SIA 112 (modèles de prestations)	(inactif)
SQS Systèmes de qualité et de gestion	Conseil	vacant
OFEN	Projet PIGU 205	Bernhard Büchler, DS Antoine Rerolle, Losinger Marazzi SA

Légende :
 OFEN Office fédéral de l'énergie
 usam Union suisse des arts et métiers
 CSQI Commission suisse pour les questions de l'immobilier (usam)
 SECO Secrétariat d'État à l'économie
 SIA Société suisse des ingénieurs et des architectes

Annexe 5

Publications de Développement Suisse

Guide pour la collaboration entre maîtrise d'ouvrage et fournisseurs de prestations globales

Mémento « Que devez-vous prendre en considération lors d'une collaboration avec un fournisseur de prestations globales »

Recommandations pour les appels d'offres et mise en œuvre de concours de prestations globales

Recommandations pour les appels d'offres et mise en œuvre de pré-qualifications pour les concours de prestations globales dans le domaine de la construction

Directives pour l'organisation de concours de soumission pour les ET

Check-list pour l'élaboration des documents de pré-qualification

Modèle de contrat d'entreprise avec les fournisseurs de prestations globales (EG)

Modèle de contrat d'entreprise avec un entrepreneur total

Variante pour la détermination du prix des travaux

Conditions générales du contrat d'entreprise pour les fournisseurs de prestations globales

Explications relatives au modèle de contrat avec les fournisseurs de prestations globales

Différents articles spécialisés sur les thèmes spécifiques de l'association

Brochures d'information sur les programmes de formation initiale et continue de Développement Suisse

Brochure illustrée sur Développement Suisse

Édition spéciale « 40 ans de succès »

Ouvrage illustré de référence – Projets des membres de Développement Suisse

Annexe 6

Répertoire des tableaux & graphiques

Tableau/ graphique	Titre	Page
1	Dépenses de construction aux prix de 1990	10
2	Prix de la construction	11
3	Données économiques de Développement Suisse au 31.12.	15
4	Comparaison des indicateurs économiques de Développement Suisse dans le temps et en relation avec le volume global de construction et le volume du secteur du bâtiment	16
5	Part de marché / Volume total de la construction	17
6	Part de marché / Volume de construction de bâtiments	17

Bâtiment logistique Pilatus, Stans Anliker AG Generalunternehmung

Ce nouveau bâtiment logistique est un entrepôt à rayonnages en hauteur. Anliker Generalunternehmung était responsable de la planification et de la direction du projet et des travaux. Le nouvel édifice fonctionnel fait la liaison avec l'architecture existante et met en relief l'entrée principale des usines aéronautiques Pilatus.





Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Développement Suisse

Effingerstrasse 13
CH-3011 Berne

T +41 31 382 93 82
F +41 31 382 93 85

info@entwicklung-schweiz.ch
www.entwicklung-schweiz.ch