
Rapport annuel Développement Suisse 2017

2017



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Projets phares de nos membres

Afin de donner une visibilité aux projets de ses membres et d'en mettre en valeur les spécificités, Développement Suisse présente dans son rapport annuel une série de réalisations remarquables à plusieurs égards. Leur qualité tient en premier lieu à une vision globale à long terme ainsi qu'à une approche fondée sur des processus participatifs. Les projets de construction favorisant la densification à l'intérieur des zones à bâtir permettent le développement de quartiers et de friches industrielles pour répondre à la pression croissante qui s'exerce sur l'espace. La mixité fonctionnelle, autrement dit la diversité des utilisations, favorise la revitalisation des quartiers tout en préservant les ressources. Par ailleurs, la densification du milieu bâti est un moyen pour optimiser la mobilité, alléger la charge pesant sur les infrastructures et réduire les besoins énergétiques. Cette évolution novatrice est soutenue par une numérisation croissante et par le BIM (building information modeling), la modélisation des informations du bâtiment. Solutions d'avenir, les projets de densification des agglomérations répondent à un besoin actuel et favorisent le développement durable des communes et des villes de Suisse. Notre rapport annuel esquisse une série de projets réalisés par nos membres et qui se distinguent par un ou plusieurs aspects évoqués ici.

Projet phare page de titre

Faubourg 1227,
Carouge
Losinger Marazzi SA



Faubourg 1227, un complexe moderne et durable, conforme aux exigences du standard Minergie-ECO, a vu le jour à l'emplacement de l'ancienne usine de robinetterie Similor à Carouge. Il a obtenu le sigle « Nature en ville » pour son respect de la biodiversité et son engagement en termes de durabilité.

Niveaux

Appartements

6

106

Surface commerciale

1200 m²



© Pit Brunner

Site « WerkZwei » de Saurer, Arbon HRS Real Estate SA

HRS Real Estate SA convertit le site WerkZwei de Saurer à Arbon. Sur cette friche industrielle de plus de 200 000 m², des bâtiments historiques seront rénovés, réaffectés et graduellement complétés de logements modernes.

Surface de logement

90 000 m²

Surface commerciale

29 000 m²

Table des matières

- 4 Le mot du président
- 7 Le mot de la directrice
- 9 Membres 2017
- 9 Valeurs et objectifs
- 10 Faits & chiffres
- 14 Prestations & activités
- 16 Organisation Développement Suisse
- 18 Perspectives : chances & défis

Développement Suisse
Entwicklung Schweiz
Bahnhofplatz 1
CH-3011 Berne

T +41 31 382 93 82

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

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

Weidsicht, Pfäffikon Steiner SA

Le premier coup de pioche du nouveau complexe résidentiel Weidsicht à Pfäffikon ZH a été donné en octobre 2017. Développé par l'entreprise totale Steiner SA, ce projet unique en son genre qui porte sur la construction de six immeubles comprenant au total 38 appartements en PPE, allie nature, qualité de vie et architecture moderne.

Immeubles

6

Appartements

38

Le mot du président



Développement Suisse et ses membres ont de quoi se réjouir : la situation conjoncturelle dans le bâtiment a connu un début d'année 2017 particulièrement vigoureux et le secteur de l'immobilier a évolué positivement tout au long de l'année. D'une part, les facteurs d'insécurité des années précédentes, tels que le choc du franc fort, le Brexit ou encore les élections aux Etats-Unis, ne se sont pas répercutés sur l'économie réelle, d'autre part plusieurs signes indiquent une reprise progressive de l'économie dans la zone euro. L'excellente performance de la branche de la construction durant le premier semestre de 2017 est également due à la persistance de la pénurie de possibilités de placement et au bas niveau des taux d'intérêt. Durant le deuxième semestre, les premiers signes d'une certaine saturation sont apparus ici et là. La forte baisse de l'immigration nette s'est traduite par un recul de la demande de logements. Dans certaines localités, le taux de surfaces vacantes a augmenté et, au niveau local, la construction de logements risque de se détacher de plus en plus de la demande des locataires. La progression des loyers et des prix de l'immobilier s'est arrêtée dans plusieurs régions. Ainsi, même s'il demeure positif, le taux de croissance annuelle de l'indice suisse de la construction affiche une tendance à la baisse alors que les prix de la construction sont stables.

Les entreprises proches de notre branche peuvent désormais adhérer à notre association comme partenaires associées.

En 2017, le Comité de Développement Suisse a engagé une réflexion approfondie sur l'orientation stratégique de l'association. Notre association entend mettre l'accent sur la communication et les relations publiques pour notre branche. Nous continuerons de défendre les intérêts de la branche auprès du monde politique, de l'économie et de la société afin de créer des conditions cadres favorables pour nos membres. Ceux-ci fournissent des

prestations globales dans le développement, la planification et la réalisation d'immeubles, prennent des risques entrepreneuriaux et assument une responsabilité sociétale en proposant des solutions novatrices et durables. Les entreprises proches de notre branche peuvent désormais adhérer à notre association comme partenaires associées. Cet élargissement renforce notre association, car il permet d'asseoir sur un socle plus solide notre processus de formation des opinions et la défense de nos intérêts sur des sujets importants. L'un de nos objectifs étant de continuer à faire profiter tout le secteur de la formation (professionnelle) du savoir-faire et de l'expérience de notre branche, nous poursuivons notre recherche de nouvelles formes de coopération avec des instituts de formation.

Nos membres s'efforcent de contribuer au développement de la branche de la construction et de l'immobilier à l'aide de technologies et de moyens modernes, dans l'esprit du nouvel aménagement du territoire en Suisse. C'est pourquoi Développement Suisse travaille sur différents thèmes sociétaux et politiques.

Je saisis l'occasion de ce rapport annuel pour adresser mes remerciements et mes meilleurs vœux à Bernhard Büchler, qui fut directeur de Développement Suisse pendant de nombreuses années, et à Claudia Bonetti, qui travailla elle aussi pour le secrétariat de notre association. Le 15 août dernier, Franziska Bürki a repris les rênes de Développement Suisse. Depuis, aux côtés de notre nouveau collaborateur scientifique Maurice Lindgren, elle s'investit énormément pour relever les nombreux défis auxquels fait face notre association. Je me réjouis de pouvoir continuer à œuvrer, avec le Comité, avec Franziska Bürki et avec Maurice Lindgren, pour le bien de nos membres et partenaires associés, et pour Développement Suisse.

Martin Schmid, conseiller aux Etats



Complexe Taubenloch, Bienne
Priora SA

Dans un environnement hors du commun, entre une paroi rocheuse et une rivière, surgiront deux bâtiments, une tour de logements et un hôtel moins élevé. Il est prévu de créer également une vaste zone de rencontre qui deviendra un nouveau lieu de rendez-vous dans les gorges du Taubenloch.

Tour de logements

Etages

Logements

19 74

© Sollberger Bögli Architekten AG, Biel

© Rhomberg Bau AG



FLOW, Wädenswil
Rhomberg Bau AG

Un processus participatif a permis de contribuer au développement d'un quartier et à accroître la qualité du logement. Une architecture réfléchie et une exécution durable certifiée Minergie et Green Property Gold caractérisent cet immeuble équipé d'une solution smart home de digital STROM. Depuis leur achèvement et pendant deux ans, ces immeubles sont intégrés à un programme de recherche énergétique auquel sont associés les locataires.

Etages

Appartements

5 50



Quartier RhyTech, Neuhausen Halter SA

Ce site industriel devient un quartier animé, articulé autour des bureaux et laboratoires existants, avec de nouvelles surfaces de vente, des établissements gastronomiques, ainsi que deux tours et un nouveau bâtiment qui accueilleront au total 265 logements. L'espace extérieur sera complètement réaménagé.

Tour de logements 2

Hauteur en mètres Etages

75 19



Trèfle Campus Santé, Grand-Saconnex Implenia Suisse SA

Une conception pragmatique du bâtiment permettant une division optimale des surfaces, par étage et/ou par aile, dans le cas d'une utilisation multilocataires et conçue autour d'un noyau central généreux dédié aux circulations verticales et desservant trois ailes.

Places cafétéria

Places auditorium

300 300

Surface de plancher

30 000 m²

Le mot de la directrice



C'est avec enthousiasme et très motivée que j'ai pris mes fonctions le 15 août dernier dans un univers nouveau pour moi. Je me suis engagée sur ce terrain inconnu de l'immobilier avec l'envie d'apprendre, curieuse de faire la connaissance de nouvelles personnes et organisations, de me plonger dans des thèmes et des processus nouveaux. En plus de la gestion des affaires courantes, j'ai commencé par m'atteler à une tâche essentielle : chercher pour le secrétariat un renfort solide que j'ai trouvé en la personne de Maurice Lindgren. Ma marge de manœuvre comme directrice est grande et mes possibilités sont multiples. Pour appliquer la nouvelle orientation stratégique de Développement Suisse, nous devons assumer ensemble les affaires courantes, tout en mettant en œuvre graduellement un grand nombre de nouvelles tâches et en évaluant dans le même temps les mesures, les instruments et processus mis en place.

Au secrétariat général, nous nous sommes fixés pour objectif d'être pour nos membres, nos partenaires et autres parties prenantes un interlocuteur flexible, capable de prendre des décisions et agissant dans un esprit de service. Il nous importe en particulier de suivre les développements qui nous concernent et, si nécessaire, d'apporter un soutien ciblé aux politiques et aux autorités, avec notre savoir-faire et notre solide expérience. Pour cela et pour défendre nos intérêts communs, nous prenons position et élaborons des documents de synthèse sur des sujets politiques d'actualité ou des thèmes généraux qui concernent notre branche. Développement Suisse défend une réglementation aussi efficace et efficiente que possible. Nos membres agissent dans un contexte de concurrence féroce. Pour s'affirmer, ils misent sur leur savoir-faire, sur des processus participatifs et

des procédures efficaces ainsi que sur la qualité, la fiabilité et la confiance. Il vaut la peine d'intégrer dès le début toutes les parties prenantes à un projet et de considérer tous les cycles de vie d'un bâtiment ou d'un objet. Ce n'est qu'en tenant compte des besoins dans leur totalité et en garantissant la rentabilité d'un projet que l'on peut réussir. Développement suisse et ses membres sont attachés à un partenariat et une coopération fiables et crédibles ainsi qu'à une économie durable de la construction en Suisse, en mesure de répondre à des exigences de plus en plus variées. Tels sont les objectifs que nous nous engageons quotidiennement à réaliser.

Franziska Bürki



Rübegg, Küssnacht am Rigi C. Vanoli Generalunternehmung AG

D'ici à 2021 verra le jour un nouveau complexe qui fera date dans le paysage avec un approvisionnement énergétique durable fourni par une installation photovoltaïque et un chauffage assuré par la station de pompage du lac des Quatre-Cantons.

Logements

Espaces de bureaux

155 2

Surface habitable

15 851 m²

Mission Egypte, Genève

BAT-MANN Constructeur intégral SA

Construction à Prégny-Chambésy du bâtiment de la nouvelle Mission permanente de la République Arabe d'Égypte.

Surface au plancher

4460 m²

Volume SIA

17 000 m³



© Adrien Barakat



Hôtel Schwanen, Ennetbaden Gross Generalunternehmung AG

Un espace restreint à flanc de coteau et un bâtiment classé furent les principales difficultés à surmonter pour l'équipe de planification et réalisation. L'hôtel Schwanen rénové comprend 12 chambres d'hôtel, 29 logements locatifs, 32 logements en PPE, un restaurant et un spa.

Chambres d'hôtel

Logements locatifs

12 29

Membres 2017



Alfred Müller AG



Anliker AG



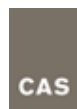
BAM Swiss AG



BAT-MANN Constructeur intégral SA



C. Vanoli Generalunternehmung AG



Groupe CAS



EBERLI Generalunternehmung AG



Frutiger SA



Glanzmann Generalunternehmung AG¹



Gross Generalunternehmung AG



Halter SA



HRS Real Estate SA



Immoroc SA



Implenia Suisse SA



Leuthard Baumanagement AG



Losinger Marazzi SA



Marti Gesamtleistungen AG²



Priora AG



Rhomber Bau AG



Steiner SA

¹ Glanzmann Generalunternehmung AG s'est affiliée en 2017; désormais W. Schmid & Glanzmann AG

² Marti Generalunternehmung AG jusqu'au 31.01.2018, Marti Gesamtleistungen AG à partir du 01.02.2018

Valeurs et objectifs

Développement Suisse et ses valeurs

Fin 2017, Développement Suisse comptait 20 entreprises affiliées qui employaient ensemble plus de 10 000 personnes et généraient un chiffre d'affaires de quelque 10 milliards de francs. En tant qu'association nationale de la branche, Développement Suisse représente les entreprises qui proposent des prestations globales de développement, planification et réalisation de projets dans l'immobilier et la construction.

Les entreprises membres œuvrent pour le développement socialement raisonnable de notre société. Elles s'engagent pour des solutions novatrices et judicieuses d'un point de vue économique et écologique en adoptant une planification sur le long terme, dans une optique globale et durable.

Nos objectifs

La mission première de Développement Suisse est de créer des conditions générales propices pour ses membres.

Par un dialogue ciblé avec les acteurs politiques et économiques ainsi que les pouvoirs publics et de nombreuses associations, nous assurons la défense des intérêts des entreprises affiliées à Développement Suisse. Ce travail passe également par l'élaboration de prises de position et la consultation en temps utile des parties prenantes concernées. Pour nos membres et nos partenaires, nous organisons en outre des plateformes de réseautage et d'échange tout en nous efforçant en permanence de valoriser l'image de la branche.

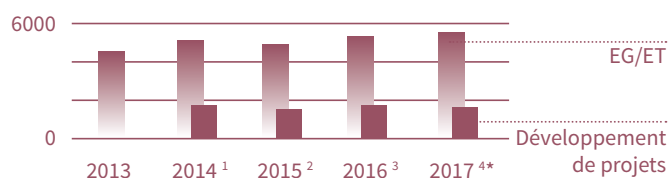
Faits & chiffres

Développement Suisse

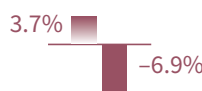
Nous avons recensé auprès des entreprises affiliées à Développement Suisse quelques données économiques au 31.12.2017. Les chiffres présentés dans les tableaux et graphiques donnent une vision d'ensemble de la marche des affaires pour nos membres. Si aucune mutation d'entreprises affiliées n'est à signaler entre les années de rapport 2016 et 2017, il faut toutefois tenir compte de cet aspect lorsque l'on considère les données sur plusieurs années.

Chiffre d'affaires des entreprises membres en Suisse et à l'étranger

En millions de Fr. (MCHF)



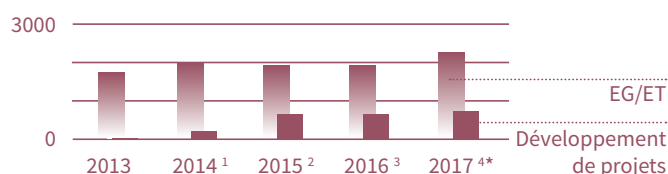
Variation 16/17



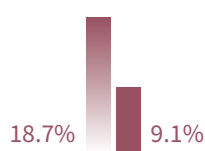
EG/ET & dvt projets
Chiffre d'affaires total
7 191 MCHF

Nb d'employés en Suisse

Variation 16/17



Variation 16/17

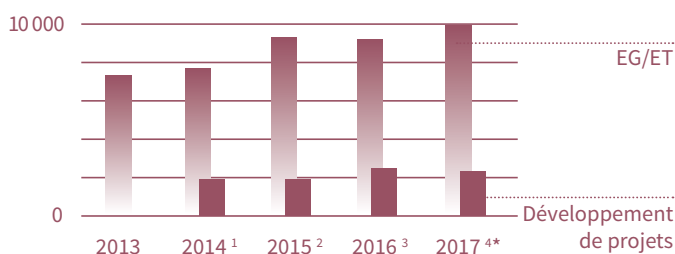


Nb d'employés à l'étranger

+16.2%

Volume des commandes en Suisse

En millions de Fr. (MCHF)



Variation 16/17



Volume des commandes à l'étranger

12 288 MCHF

¹ A partir de 2014 sans Allreal, Strabag

² A partir de 2015, y compris Implenla, Eberli Sarnen et Marti, sans MLG et Resenpa

³ A partir de 2016, y compris Losinger Marazzi et C. Vanoli

⁴ Démission de CAS, Immoroc et Glanzmann au 31.12.2017

* Le nombre d'employés n'étant pas saisi par toutes les entreprises séparément pour le développement de projets, il est en réalité plus élevé, donc le nombre pour les EG/ET est plus petit.

Données économiques au 31.12.2017

Dans l'ensemble, le chiffre d'affaires des entreprises affiliées à Développement Suisse progresse. Le léger recul dans le domaine du développement de projets (-6,9%) a été plus que compensé par la croissance de 3,7% du secteur entreprises générales/entreprises totales (EG/ET). Il en résulte une variation légèrement positive de 1,1%.

Le nombre de personnes employées a augmenté de 16,2% au total. Cette forte hausse tient notamment aux carnets de commandes bien remplis et au chiffre d'affaires attendu.

La progression continue du volume des commandes, qui dépasse désormais la barre des 12 milliards de francs, témoigne de la bonne forme des entreprises affiliées à Développement Suisse et laisse entrevoir d'excellentes perspectives pour 2018.

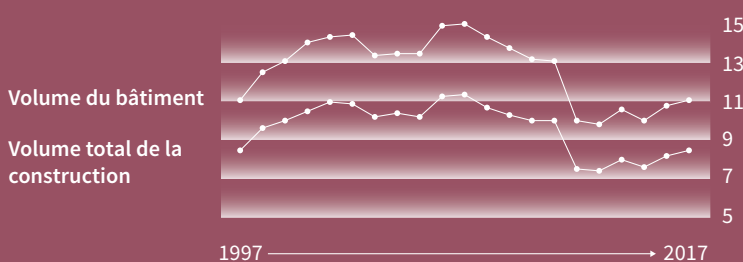
En 2017, comme durant les années précédentes, les membres de Développement Suisse ont réalisé la majorité des prestations globales dans le cadre d'un contrat d'entreprise pour des maîtres d'ouvrages privés institutionnels, tandis

que la proportion de prestations pour les maîtres d'ouvrage publics demeure faible.

Afin de saisir les développements futurs, nous avons également recensé auprès de nos membres les tendances pour l'année en cours : une nouvelle évolution à la hausse se profile aussi bien pour l'effectif du personnel que pour le chiffre d'affaires.

Part de marché des membres de Développement Suisse

En pour-cent



Volume du bâtiment en 2017

11%



Définitions des termes selon Office fédéral de la statistique :

Volume du bâtiment

Investissements bâtiment Suisse

Volume de la construction (= dépenses de construction)

Total investissements construction Suisse + entretien public

Part de marché des membres de Développement Suisse par rapport au volume total de la construction et par rapport au volume du secteur du bâtiment

Selon nos estimations, la part de marché des membres de Développement Suisse en tant que prestataires globaux se situe entre 10 et 15 % dans le bâtiment. Vu qu'un nombre croissant de bureaux d'architectes, bureaux de gestion de chantiers et autres professionnels de la construction proposent des prestations globales, la part de marché de l'ensemble des travaux réalisés selon le modèle de la prestation globale devrait atteindre environ 25 à 30 %. Il est difficile et onéreux de réaliser des analyses précises dans ce domaine, car l'absence dans la pratique d'une définition claire des différents acteurs et de leur périmètre d'activité empêche toute affirmation univoque sur le marché dans son ensemble.

Données économiques : évolution chronologique et par rapport aux dépenses dans la construction et le bâtiment au 31.12.2017

En millions de Fr. (MCHF)

Année	Chiffre d'affaires (seulement EG/ET, sans dvt projets)			Nombre d'employés			Chiffre d'affaires/ employé			Total dépenses construction CH*	Part de marché	Investisse- ments bâtiment CH	Part de marché	Membres
	CH	Etranger	Total	CH	Etranger	Total	CH	Etranger	Total	nominal	DS**	nominal	DS**	
1997	3406	165	3571	1440	132	1572	2.4	1.3	2.3	41224	8.3%	30898	11.0%	22
1998	3944	1297	5241	1522	132	1654	2.6	9.8	3.2	41542	9.5%	31461	12.5%	22
1999	4069	286	4355	1622	75	1697	2.5	3.8	2.6	40917	9.9%	30996	13.1%	24
2000	4535	128	4663	1730	43	1773	2.6	3.0	2.6	43708	10.4%	32051	14.1%	24
2001	4768	193	4961	1770	73	1843	2.7	2.6	2.7	43859	10.9%	33026	14.4%	23
2002	4754	1	4755	1492	3	1495	3.2	0.3	3.2	44211	10.8%	32891	14.5%	22
2003	4525	69	4594	1655	43	1698	2.7	1.6	2.7	44633	10.1%	33767	13.4%	22
2004	4833	100	4933	1674	54	1728	2.9	1.9	2.9	46956	10.3%	35932	13.5%	22
2005	5005	158	5163	1771	51	1822	2.8	3.1	2.8	49661	10.1%	37103	13.5%	21
2006	5671	133	5804	1893	56	1949	3.0	2.4	3.0	50622	11.2%	37763	15.0%	22
2007	5782	294	6076	2286	62	2348	2.5	4.7	2.6	51309	11.3%	38387	15.1%	22
2008	5684	269	5953	2510	68	2578	2.3	4.0	2.3	53426	10.6%	39350	14.4%	21
2009	5574	0	5574	2513	0	2513	2.2	0.0	2.2	54529	10.2%	40269	13.8%	19
2010	5615	0	5615	1768	0	1768	3.2	0.0	3.2	56889	9.9%	42607	13.2%	22
2011	5892	0	5892	1977	0	1768	3.0	0.0	3.3	59450	9.9%	44850	13.1%	21
2012	4532	0	4532	1735	12	1747	2.6	0.0	2.6	61780	7.3%	45843	9.9%	20
2013	4600	2	4602	1692	206	1898	2.7	0.0	2.4	63737	7.2%	47580	9.7%	19
2014	5123	21	5144	2006	291	2297	2.6	0.1	2.2	65638	7.8%	48927	10.5%	19
2015	4902	11	4913	1908	182	2090	2.6	0.1	2.4	66310	7.4%	49670	9.9%	20
2016	5335	13	5348	1912	121	2033	2.8	0.1	2.6	66642	8.0%	49933	10.7%	20
2017	5544	4	5548	2269	150	2419	2.4	0.0	2.3	***67000	8.3%	***50200	11.0%	20

* Source : OFS

** Développement Suisse

*** Données provisoires / estimation DS

Rétrospective statistique de Développement Suisse

Depuis plusieurs années, Développement Suisse tient des statistiques sur l'évolution du chiffre d'affaires de ses membres. L'évaluation ci-dessus est une comparaison sur le long terme qui fait apparaître une légère progression du chiffre d'affaires des membres et une part stable de la proportion du volume de construction « influencé » par les prestataires globaux. A noter à ce propos que l'analyse de ces chiffres doit tenir compte également des mutations au niveau des membres.



**Verdin – « Sinfonie in Grün »,
Muri (Argovie)**

Leuthard Baumanagement AG

Cet ensemble dénommé « Symphonie en vert » réalisé selon le standard Minergie a permis de densifier le quartier de logements, tout en créant des surfaces extérieures généreuses et un parc de quartier. La planification et la réalisation ont été effectuées avec la méthode BIM to field.

Immeubles

16

Logements

152

Surface du terrain

18 000 m²



**Complexe de la gare de Giswil
Eberli Generalunternehmung AG**

Avec ce complexe construit juste à côté de la gare, c'est un véritable centre de village qui a été créé à Giswil et qui, en plus de l'administration communale, abrite la banque cantonale d'Obwald, des cabinets médicaux et des logements locatifs. L'ensemble est directement raccordé au réseau de distribution de chaleur de la corporation de Giswil.

Places de travail

31

Logements

13

Prestations & activités

Réorientation de l'association et de son secrétariat général

Le renouvellement complet du secrétariat général durant le deuxième semestre de 2017 a été l'occasion de mettre en route de nombreux processus internes. Nous n'en citerons ici que quelques-uns : déplacement de nos priorités vers une plus grande prise d'influence politique, ouverture de réflexions pour une association plus étroite de la Suisse romande à nos activités et mise en œuvre de la nouvelle stratégie dans le domaine de la formation.

Partenaires associés de Développement Suisse

L'assemblée générale de 2017 a adopté une révision des statuts qui introduit une nouvelle forme d'affiliation. Durant le dernier trimestre de l'année, nous avons ainsi intensifié nos efforts pour gagner des partenaires associés et conclu de premiers partenariats.

Revue de presse pour nos membres

Le secrétariat assure pour ses membres un service de veille médias. Il filtre les articles selon leur importance politique et ceux où sont cités des entreprises de Développement Suisse pour offrir à ses membres une revue de presse hebdomadaire. Pour 2018, nous nous sommes fixés entre autres pour objectif de diffuser une newsletter afin que les informations de Développement Suisse soient accessibles également à d'autres milieux intéressés.

Rétrospective Evènements

Forum annuel 2017

En juin 2017, le Forum annuel de Développement Suisse a permis, après un exposé présenté par le conseiller fédéral Ueli Maurer, de débattre avec plusieurs experts des problématiques sur lesquelles nous serons appelés à intervenir dans les années à venir. A cet égard, la densification et la reconversion de friches industrielles et de zones appartenant aux pouvoirs publics constituent un défi particulier. Dans son exposé, Ueli Maurer a mis en exergue les exigences auxquelles doit faire face le développement du milieu bâti en Suisse : « Notre objectif doit être que la population continue de se sentir chez soi, à la maison. » Il a souligné en outre que la Suisse doit prendre au sérieux la densification de quartiers et friches industrielles si elle ne veut pas que le mitage du territoire se poursuive de manière débridée. Si les prévisions relatives à la croissance de la population se vérifient, cela aura un impact énorme sur les infrastructures de notre pays. Autant de défis auxquels les responsables politiques et le secteur de la construction doivent apporter des réponses. « Nous avons en principe les mêmes objectifs, mais nous n'avancons pas au même rythme. La politique n'est pas aussi rapide que l'économie privée », a précisé le ministre des Finances devant les quelque 300 invités, représentants du secteur de la construction et de l'immobilier ainsi que du monde politique et économique.

Les déjeuners des CEO

27 avril 2017 : exposé du conseiller d'Etat zurichois Markus Kägi

Le conseiller d'Etat Markus Kägi a présenté la Direction des travaux publics du canton et ses coulisses aux membres de Développement Suisse et à d'autres invités réunis à l'hôtel Widder à Zurich. Il en a expliqué la structure et précisé quelques chiffres. La discussion qui a suivi a porté surtout sur la mise en œuvre actuelle du plan directeur et de la loi sur l'aménagement du territoire dans le canton de Zurich.

10 novembre 2017 : le point de vue de Mark Branson sur le marché hypothécaire suisse

Les invités au déjeuner des CEO au restaurant « La Table de Urs Hauri » à Berne ont pu suivre les réflexions de Mark Branson, le directeur de la FINMA, sur les développements actuels du marché de l'immobilier. Celui-ci a souligné les risques inhérents au niveau record des volumes hypothécaires et à la dépendance de certaines banques à l'égard de ces crédits. Il a plus particulièrement mis en évidence les conséquences d'une telle situation qui, en cas de crise immobilière, pourrait compromettre l'économie tout entière. Il a expliqué par ailleurs l'effet de certaines mesures de la FINMA, telles que les prescriptions en matière d'amortissement ou le volant de capital anticyclique. Cet exposé a été suivi d'une discussion animée, signe de l'intérêt pour ce sujet des membres et des invités de Développement Suisse.



Prises de position

Développement de quartiers et de friches industrielles

Un développement moderne et durable de quartiers et de friches industrielles doit tenir compte des besoins des usagers et des résidents, mais également de la pénurie d'espaces disponibles et des changements démographiques, tout en étant économe en ressources. Il faut également considérer le développement de quartiers et de friches industrielles comme un levier de développement intéressant sur le plan socio-économique et socioculturel, qui implique des processus de densification de grande qualité.

<https://www.entwicklung-schweiz.ch/fr/publications>

Aménagement du territoire

La croissance démographique est également un défi énorme pour les infrastructures du pays. La mobilité s'accroît, la route et les rails arrivent à la limite de leurs capacités. Pour absorber une croissance supplémentaire, il faut densifier les agglomérations centrales. Créer des conditions générales favorables est aussi une condition du maintien en Suisse d'emplois intéressants.

<https://www.entwicklung-schweiz.ch/fr/publications>

Energie

Développement Suisse vise pour les sites bien desservis et les centres un indice d'utilisation du sol d'au moins 3. Les réglementations doivent se limiter à ce qui est strictement nécessaire, et être mises en œuvre via des objectifs plutôt que des mesures précises. Il faut envisager davantage les constructions de remplacement comme instrument central pour des rénovations durables. Sous l'angle économique, les subventions et les taxes incitatives ne sont pas la bonne solution.

<https://www.entwicklung-schweiz.ch/fr/publications>

Publications

Concours portant sur les études et la réalisation

En Suisse, les responsables de l'aménagement du territoire ainsi que les acteurs de la construction et de l'immobilier doivent relever de multiples défis. Les nouvelles exigences relatives aux espaces de travail, de logement et de loisir, de même que la législation et les procédures à plusieurs échelons accroissent la complexité des projets. Développement Suisse a la conviction que les concours portant sur les études et la réalisation sont particulièrement adaptés pour la réussite de la réalisation de projets.

Publié dans : « intelligent bauen », « die baustellen »

Les meilleures pratiques de Développement Suisse

Développement Suisse a engagé une réflexion générale sur les principales orientations que devraient suivre les meilleures pratiques et en a déduit douze priorités, notamment la densification des centres urbains, les prescriptions fondées sur des objectifs plutôt que sur des normes, les contributions aux mesures énergétiques qui doivent être destinées aux usagers. Les membres de Développement Suisse, en collaboration avec les maîtres d'œuvre, les investisseurs, les autorités et d'autres parties prenantes, s'efforcent d'agir dans le respect de ces meilleures pratiques.

<https://www.entwicklung-schweiz.ch/fr/publications>

© ET : Marti Gesamtleistungen AG, Bern
Architecte : Bauart Architekten und Planer AG, Bern

Nouveau bâtiment administratif OFCL, Zollikofen Marti Gesamtleistungen AG

Construction d'un bâtiment administratif flexible et multifonctionnel avec la méthode de planification BIM. Vaste zone d'entrée avec salles de conférence et de réunion, étages de bureaux paysagers, standard Minergie P Eco.

Étages

10

Hauteur

30m

Place de travail

1200

Organisation

Développement Suisse

Comité



Président
Dr. iur. Martin Schmid
Avocat / conseiller aux Etats
Kunz Schmid Rechtsanwälte, 7000 Coire
Elu jusqu'à juin 2020



Vice-président
Thomas Frutiger
Délégué du Conseil d'administration du groupe Frutiger,
3601 Thoune
Elu jusqu'à juin 2019



Membre
Pascal Bärtschi
CEO Losinger Marazzi SA, 3014 Berne
Elu jusqu'à juin 2019



Membre
Daniel Ducrey
CEO Steiner SA, 8005 Zurich
Elu jusqu'à juin 2018



Membre
Pierre El Soda
Directeur suisse romande
Alfred Müller SA, 2074 Marin
Elu jusqu'à juin 2019



Membre
Christof Gämperle
Directeur Implenia Autriche & Roumanie,
8050 Zurich
Elu jusqu'à juin 2019



Membre
Markus Mettler
CEO Halter SA, 8005 Zurich
Elu jusqu'à juin 2020



Membre
Markus Sidler
CEO Anliker AG Generalunternehmung,
6021 Emmenbrücke
Elu jusqu'à juin 2019



Membre
Donald Vogt
CEO Marti Gesamtleistungen AG, 3000 Berne 5
Elu jusqu'à juin 2018



Membre
Rebecca Zuber
COO et propriétaire HRS Real Estate SA,
8501 Frauenfeld
Elue jusqu'à juin 2020



Directrice
Franziska Bürki
Directrice Développement Suisse,
3011 Berne

Réviseurs des comptes

Jörg Gansner
Alfred Müller AG
Elu jusqu'à juin 2018

Daniel Schlumpf
Steiner SA
Elu jusqu'à juin 2019

Secrétariat général



Franziska Bürki
Directrice

Maurice Lindgren
Collaborateur scientifique

Représentation de Développement Suisse (DS) au sein de groupes de travail, associations et commissions

constructionsuisse

Délégués

- Conseiller aux Etats Martin Schmid, président DS
- Thomas Frutiger, Frutiger SA
- Markus Mettler, Halter SA
- Markus Sidler, Anliker AG
- Rebecca Zuber, HRS Real Estate SA
- Franziska Bürki, DS

constructionsuisse

Siège au comité

Markus Mettler, Halter SA

constructionsuisse

Groupe de travail « Révision de la LAT »

Michael Ringli, Alfred Müller AG

constructionsuisse

Groupe de travail « Marchés publics »

Franziska Bürki, DS

bauenschweiz

Groupe de travail KBOB

Franziska Bürki, DS

Bâtir Digital Suisse

Comité

Antoine Rérolle, Losinger Marazzi SA

Economiesuisse

Comité

Martin Schmid, président DS

Alliance Lex Koller : pour une loi moderne

Groupe d'intérêts, coordination

Franziska Bürki, DS

CSQI

Commission suisse pour les questions

immobilières

Franziska Bürki, DS

usam

Groupe construction usam

Franziska Bürki, DS

usam

Commission Développement territorial

Michael Ringli, Alfred Müller AG

SIA

Commission SIA 118 : Conditions générales pour l'exécution des travaux de construction

Christof Gämperle, Implen SA

SIA

Commission SIA 42x : normes d'aménagement du territoire

Michael Ringli, Alfred Müller AG

SIA

Commission SIA 112 : modèle de prestations

Christian Peter, PPM Projektmanagement AG

Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg

Comité de pilotage CAS MPC

Pierre-Olivier Lettry, BAT-MANN SA

Perspectives : chances & défis

Les prestataires globaux font face à des défis considérables. Appelés à développer des projets complexes, ils doivent gérer des risques importants et des prétentions de garantie élevées, sur un marché où les adjudications se décident souvent en fonction du prix alors que dans le même temps les exigences de qualité s'accroissent. Des besoins nouveaux, un contexte de concurrence aigüe et une forte densité normative rendent leur travail encore plus difficile. S'y ajoute une remise en question fondamentale de processus et procédures, de fonctions et interfaces connus. Développement Suisse considère que l'évolution actuelle générale et plus particulièrement la digitalisation représentent une belle opportunité pour l'ensemble de la branche. Dans le secteur de la construction et de l'immobilier, la numérisation est désormais une réalité. Contrairement à la pratique d'autres pays, par exemple la Scandinavie, la planification BIM n'est pas encore prescrite en Suisse pour les

projets de construction financés par les pouvoirs publics. Dans ce domaine, la Suisse suit son propre chemin, fondé sur sa tradition de la démocratie directe et des interventions subsidiaires de l'Etat. Cela signifie que le bâtiment et la construction auront peut-être besoin en Suisse de plus de temps pour opérer cette transformation, mais le temps de la consultation permet à tous les acteurs d'un projet de prendre part au processus. La Suisse en général et le secteur du bâtiment et de la construction en particulier sont bien armés pour s'affirmer dans un contexte de concurrence numérisée. Une économie libérale, la sécurité du droit, un haut niveau de formation et des hautes écoles de qualité sont des facteurs essentiels pour la capacité d'innover et autant d'atouts dont bénéficiera également la digitalisation dans la construction. Conscients de ces formidables opportunités et défis, les membres de Développement Suisse

font progresser cette évolution. L'année 2018 est d'ores et déjà prometteuse. Le volume des commandes se situe à un niveau record, l'exercice 2017 s'est clos sur des résultats positifs après une nouvelle croissance. Chez nos membres, la tendance actuelle demeure à la hausse, mais pourrait s'inverser selon des rapports récents qui mettent en évidence une stagnation, voire un recul des prix sur le marché immobilier. Il est difficile de faire des prévisions quant au moment où cette inversion de tendance touchera le secteur de la construction, d'autant plus que dans ce domaine une partie importante de la demande dépend des flux migratoires, qui eux-mêmes sont fortement impactés par les différences conjoncturelles entre la Suisse et l'Union européenne. Dans ce contexte, nous pouvons néanmoins envisager l'avenir avec optimisme.

Gütsch, Oberägeri **Alfred Müller AG**

Sur un site exposé au-dessus du village d'Oberägeri, 22 logements et attiques en PPE voient le jour dans une approche architecturale respectueuse du lieu et intégrée dans la ligne du coteau sud. Les architectes inscrivent ici un langage formel concis mais résolu face à la nature. La façade métallique claire conjugue esthétique et durabilité.

Etages

6

Logements

22



Westlink CFF Zurich, Altstetten
Anliker AG Generalunternehmung

En 2017, dans le cadre du projet Westlink, Anliker a achevé pour les CFF un immeuble de bureaux, le Cube, et un immeuble de logements, la Tower, qui contient également des surfaces administratives et commerciales ainsi qu'un auditorium. Ce projet ambitieux et exigeant a été réalisé en deux ans avec l'équipe de planification générale.

Logements

Hauteur de la Tower

155 80m



Projet pionnier à la gare NLFA d'Altdorf
Groupe CAS

Un nouveau centre urbain est en train de voir le jour autour de la gare d'Altdorf. Dans la zone Byfang Süd, CAS a développé un projet pionnier, fondé sur des analyses globales tenant compte de la démographie et du microsite. Une architecture extérieure et intérieure de grande qualité qui ne néglige pas la rentabilité, et vise un public urbain et mobile.

Sandacher, Münsingen

Frutiger SA

En tant que maître d'ouvrage et promoteur immobilier, Frutiger SA a réalisé 49 logements locatifs et en PPE répartis dans cinq immeubles Minergie A. La proximité du centre de Münsingen et l'environnement agricole limitrophe assurent une qualité d'habitation durable.

Surface de logement

5149 m²

