
Rapport annuel Développement Suisse 2016



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Photo de couverture :

**Priora Totalunternehmung
Kloten Projekt Bächtelenpark,
Wabern**

Priora AG / Geschäftsstelle Bern

Un quartier familial et futuriste près de Wabern: 43 logements en propriété, 25 maisons mitoyennes et 116 logements en location. Le tout dans quatre différents types de bâtiments et une tour adaptés aux différents besoins, dans un lotissement exemplaire aussi bien du point de vue énergétique que des transports.

**Erlenau Süd, Münsingen
Marti
Generalunternehmung AG**

Construction de 91 logements en propriété et de 4 ateliers à proximité du centre et de la gare de Münsingen, en bordure de la zone agricole. Les appartements de la partie sud sont disponibles. Les travaux de la partie nord ont commencé en automne 2016.

Développement Suisse
Entwicklung Schweiz
Effingerstrasse 13
CH-3011 Bern

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

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

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

Berne, avril 2017

Table des matières

- 4 Le mot du président**
- 6 Le mot du directeur**
- 8 Gros plan sur le secteur de la construction et de l'immobilier**
- 12 Développement Suisse – notre responsabilité**
- 14 Faits et chiffres – Développement Suisse**
- 16 Coup d'œil rétrospectif sur les statistiques de Développement Suisse**
- 18 Les domaines de prestations de Développement Suisse**
- 28 Perspectives, conclusions et remerciements**
- 30 Annexes**



Le mot du président

mique suisse demeure fortement tributaire de l'espace européen. Tout événement négatif dans cet espace affecte les exportations suisses et, par voie de conséquence, l'ensemble de notre économie. Nous avons donc intérêt à une Europe stable.

En Suisse, la pression à la hausse sur le franc entretient un contexte de taux d'intérêt faibles. A court terme, on ne peut donc pas s'attendre à une remontée des taux d'intérêt. Face à la drogue bon marché que sont les taux d'intérêt négatifs distribués par la Banque nationale, les autorités de régulation ont dû, au vu du contexte bancaire actuel, continuer de faire preuve de vigilance en 2016 pour éviter l'émergence de bulles immobilières sur l'ensemble du territoire et empêcher ainsi tout phénomène de surchauffe sur les marchés immobiliers. Heureusement, en dépit de critiques parfois vives, aucune prémisse d'une crise immobilière imminente n'est actuellement visible. Durant l'année sous revue, le secteur de la construction et de l'immobilier a été plutôt stable, même si des tendances différentes se manifestent d'une région à l'autre. Les loyers ont presque partout atteint un plafond ou ont même entamé une baisse, aussi bien pour les immeubles de bureau que de logement. Cet atterrissage en douceur qui se profile depuis environ trois ans est désormais également avéré dans le secteur du logement en propriété. Constitue cependant une exception le marché des investissements fortement influencé par les investisseurs institutionnels, et sur lequel la pénurie de possibilités de placement a provoqué une pression à la hausse pour les prix des objets haut de gamme. Je me réjouis en tous cas que nos

entreprises membres regardent résolument vers le futur et qu'en tant que Développement Suisse nous affirmions avec assurance, par nos prises de position sur l'énergie, le développement de quartiers et de zones ainsi que sur l'aménagement du territoire, notre volonté de contribuer à la définition de notre avenir politique. Pour une Suisse où il fait bon vivre, c'est aussi pour cela que s'engage Développement Suisse.

Martin Schmid

En dépit des hésitations conjoncturelles au plan mondial, 2016 n'aura pas été une mauvaise année pour le secteur de l'immobilier. Certes, la surprise du Brexit, la faiblesse politique de l'Union européenne et l'élection que nous n'attendions pas de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis sont autant de facteurs d'insécurité qui ont impacté l'évolution économique. Pourtant, la conjoncture suisse ne cesse de s'améliorer et l'on peut même espérer que l'année prochaine les effets conjoncturels de ces facteurs d'insécurité se limiteront à un petit nombre de marchés locaux. Bien que les risques soient incontestablement nombreux, il est également possible que l'économie européenne se redresse, que les effets du Brexit ne touchent que la Grande-Bretagne et que la place économique suisse pourra continuer de jouer ses atouts dans la concurrence internationale face à la faiblesse d'autres pays. Les risques inhérents aux banques au sein de l'Union européenne et les dettes souveraines sont des problèmes qui sont loin d'être résolus. Un regard sur quelques banques italiennes et sur la situation financière de la Grèce nous a une fois de plus permis de constater cette instabilité durant l'exercice sous revue. Quoi qu'il en soit, le développement écono-



Vulcano, Zurich Steiner SA

Complexe dynamique de logements sur une surface au plancher de 58 000 m² réalisé à Zurich-Altstetten par CSF Real Estate Switzerland, un groupe de placement de Credit Suisse Fondation de placement, et Steiner SA, à la fois développeur immobilier et entrepreneur total. Trois tours d'une hauteur de 80 mètres abriteront quelque 300 appartements locatifs bénéficiant de prestations de services. Le socle reliant ces trois bâtiments accueillera des commerces et des espaces de restauration ainsi que le premier «a-ja City Resort» de Suisse comprenant 300 chambres d'hôte. L'achèvement des travaux est prévu pour 2018.



Le mot du directeur

aux ménages privés ont produit un ralentissement de la croissance du volume hypothécaire. Facteur d'insécurité, la mise en œuvre de l'initiative contre l'immigration de masse a renforcé cette tendance. On ne sait pas à l'heure actuelle si un accord sera trouvé prochainement avec l'UE et, si oui, à quel niveau seront fixés les contingents en cas d'application d'une clause de sauvegarde. Un recul de l'immigration à partir de 2017 pourrait ralentir fortement, avec un décalage dans le temps, la construction de logements.

A remarquer cependant que le bas niveau historique des intérêts hypothécaires, qui devraient rester attractifs encore un certain temps, a incontestablement un effet positif.

Pour les membres de Développement Suisse, le contexte que je viens de décrire implique l'obligation de s'adapter sans cesse à un environnement dynamique. Bien que la situation des prestataires globaux suisses soit excellente, avec des chiffres d'affaires élevés et des carnets de commandes bien remplis, un motif d'inquiétude subsiste : pour nombre d'entre eux, en dépit d'une pleine exploitation de leurs capacités, le niveau des revenus demeure relativement faible, car ces dernières années la concurrence sur les prix s'est malheureusement durcie.

Dans ce contexte difficile, caractérisé par des risques croissants, une baisse tendancielle des investissements de construction et une reprise de la conjoncture qui ne se profile que très lentement, il faut craindre que la concurrence déjà rude ne se durcisse et que les marges ne se rétrécissent

Le secteur de la construction en Suisse continue de pouvoir compter sur un taux d'utilisation élevé de ses capacités et sur une concurrence qui fonctionne bien. Un regard sur les différents segments de la construction fait cependant apparaître une situation contrastée. C'est ainsi que le secteur du bâtiment, et plus particulièrement celui de la construction de logements, devrait connaître une évolution très différente de celle du génie civil. Les enquêtes montrent une reprise dans le génie civil depuis l'été 2015 après une longue période de creux. Les mandats du fonds d'infrastructure ferroviaire doté de 6,4 milliards de francs commencent à toucher ce secteur et engendrent des investissements qui auront sans aucun doute un impact positif dans les années à venir.

Le secteur de la construction de logements fait face par contre à une conjoncture plus difficile. Les effets de la loi sur les résidences secondaires et un nouveau durcissement des conditions de financement d'hypothèques se traduisent, en particulier dans certaines régions de montagne, par une baisse du nombre d'autorisations de construire. Comme on pouvait s'y attendre, les conditions de financement plus strictes imposées

encore. Les entreprises doivent donc prendre des mesures stratégiques d'envergure afin d'assurer leur pérennité et de générer des revenus acceptables pour les actionnaires. Pour y parvenir, telle est notre conviction, nous avons la volonté et le devoir de nous améliorer encore. Nous voulons être des prestataires hors pair, axés sur les besoins de la clientèle, en mesure de proposer nos vastes connaissances techniques et

notre solide expérience, un service de qualité et une exécution irréprochable qui nous permettront de construire des relations commerciales solides et durables. Nous devons en particulier mettre encore plus l'accent sur nos prestations afin de ne pas nous laisser emporter davantage dans la spirale de la seule concurrence par les prix. Développement Suisse et ses membres contribueront à cet effort en se positionnant

comme concepteurs et prestataires globaux pour des projets immobiliers complexes.

Last but not least, nous tenons à être un employeur attrayant pour notre personnel sans lequel nous ne pourrions atteindre nos objectifs. Nous souhaitons attirer les personnalités les plus talentueuses disposées à s'investir pour les intérêts à long terme de la branche et de l'entreprise.

Bernhard Büchler



Transitlager, Münchenstein BIG – Bjarke Ingels Group, Danemark

Fusion d'anciens bâtiments industriels et d'une architecture moderne sur le site du port-franc d'œuvres d'art au Dreispitz de Münchenstein. Les travaux de transformation ont débuté en octobre 2014. Les surfaces disponibles sont consacrées pour 45 % à un usage commercial (bureaux, restauration, commerces de détail, ateliers) et pour 55 % à l'habitat. La construction prévoit 103 logements locatifs (2,5 à 5,5 pièces) ainsi que des espaces verts et des espaces libres.

Gros plan sur le secteur de la construction et de l'immobilier

Deux facteurs décisifs :

l'immigration et la production d'immeubles d'habitation

Ainsi qu'en attestent plusieurs études, l'immigration est, avec le bas niveau des taux d'intérêt, le principal moteur de la production d'immeubles d'habitation. Entre 2010 et 2013, le solde migratoire annuel atteignait le niveau record de +83 000 personnes. Depuis 2013, il s'est stabilisé autour de 55 000 personnes. Une analyse par nationalités de l'immigration et de son évolution serait intéressante mais dépasserait le cadre du présent rapport.

La hausse des prix d'achat a ralenti durant l'année sous revue. Si l'attérissement en douceur du marché immobilier semble heureusement se poursuivre, on ne détecte cependant pas de renversement général de la tendance en 2016, ni dans le marché de la location, ni dans celui des logements en propriété. Il demeure difficile d'évaluer l'effet des différentes interventions politiques visant à assouplir les restrictions imposées à l'octroi de prêts hypothécaires. Si la tendance actuelle persiste, le marché du logement en propriété devrait connaître une reprise, notamment pour les biens d'une valeur inférieure à un million de francs et tout particulièrement pour ceux en propriété par étage.

Feldpark **Alfred Müller AG**

A proximité de la gare et des commerces de la ville de Zoug, Alfred Müller AG réalise l'ensemble «Feldpark», soit 200 appartements locatifs et en propriété ainsi que 1600m² de surfaces de services. Les bâtiments de hauteurs variables sont groupés autour d'une grande cour intérieure créant des points de vue intéressants et conférant au site un aspect dynamique.

Photo: Guido Baselgia

Que font les investisseurs immobiliers ?

On s'habitue vite à de nouvelles situations. Ce principe vaut également pour les investisseurs qui se sont manifestement adaptés à la persistance des taux d'intérêt bas. La stratégie habituelle dans un environnement de ce genre consiste à développer davantage de projets et à investir encore plus dans les rénovations et assainissements. Une autre option stratégique est apparue dans le segment du logement : investir davantage dans les agglomérations. Vu l'absence d'autres solutions de placement, la pression sur les rendements demeure considérable.

Il ne faut pas oublier à ce propos que le marché immobilier suisse, en particulier celui du développement de projets immobiliers qui est en pleine progression, dépend en grande partie de l'évolution de la conjoncture économique. Au vu des risques inhérents aux négociations du Brexit, aux turbulences dans la zone euro et à la politique économique peu claire du nouveau président américain Donald Trump, les facteurs d'insécurité qui nous menacent sont multiples. Les investisseurs immobiliers seraient donc bien avisés de consolider les bases indispensables à une politique flexible de l'offre.

La situation des prix est tendue – un retour au calme s'impose

Selon les conseillers immobiliers et les banquiers, la situation des prix dans l'immobilier revient peu à peu au calme. Certains prix continuent d'augmenter alors que d'autres commencent à se stabiliser. Parallèlement, la demande de logements en propriété recule également dans les régions périphériques, tandis que la demande d'immeubles de rente de plusieurs étages demeure très forte en raison de la pénurie de possibilités de placement. Les experts considèrent de plus en plus que les actions sont chères et risquées alors que les placements conservateurs, tels que les obligations d'Etat et les obligations privées ne rapportent quasiment rien du fait d'une politique monétaire expansionniste qui a fait fondre le revenu des intérêts. Les caisses de pension tentent ainsi de compenser par des placements immobiliers l'évolution négative des rendements dans la prévoyance professionnelle. La pénurie de possibilités de placement sur les marchés financiers est un facteur décisif à l'origine de la hausse du taux de logements vacants qui, après avoir été à son niveau le plus bas en 2009 (0,9%), atteint aujourd'hui 1,3%. Il faut remonter au tournant du millénaire pour retrouver un taux aussi élevé. Cette évolution a donné un coup d'arrêt à la hausse des prix des loyers ; ceux-ci sont même à la baisse dans les régions où l'offre est saturée. Pour 2017, les pronostics tablent sur une baisse du taux d'intérêt de référence (de 1,75 à 1,5%), ce qui signifie qu'il faut s'attendre à une diminution des loyers.

Concernant les surfaces commerciales, la tendance à la hausse des surfaces vacantes avec des loyers à la baisse est apparue depuis un certain temps déjà. Ces tendances ont été mises en évidence très tôt par UBS et la société de conseils immobiliers Wüest Partner qui mettaient en garde sur le fait que la forte activité de construction dépassait la demande d'immeubles de logement et d'immeubles commerciaux. Si l'on compare les indicateurs en Suisse avec ceux de l'offre bien plus élevée en Europe et outre-mer, la situation du marché de l'immobilier de bureau en Suisse paraît toutefois encore satisfaisante.

La question de savoir si c'est un atterrissage en douceur ou brutal qui attend le marché immobilier occupe les spécialistes du secteur depuis plusieurs années. Une seule chose est certaine : on peut certes supposer, sur la base de certains signes, la formation d'une bulle dans le marché immobilier, mais l'éclatement d'une crise immobilière est toujours soudain.

Au cours des dix années passées, les prix de l'immobilier ont fortement progressé, ce qui accroît le risque d'un correctif, d'autant que la recherche à long terme montre que les marchés immobiliers peuvent s'effondrer subitement. C'est pourquoi l'autorité de surveillance des marchés financiers, la FINMA, observe de très près les marchés immobiliers, en plus de divers facteurs fondamentaux. Elle a placé sur son radar plusieurs facteurs spécifiques, notamment le niveau des taux d'intérêt, les marchés des crédits hypothécaires, l'afflux de capitaux étrangers ainsi que la pratique d'octroi de prêts par les banques et d'autres créditeurs.

L'évolution déjà mentionnée de l'immigration est également, dans ce contexte, un aspect important car sur un marché du logement presque saturé, un fléchissement de l'immigration accroîtra la pression sur les chiffres d'affaire.

Par ailleurs, la construction dépend davantage que d'autres branches de la main d'œuvre étrangère. L'approche politique consistant à donner la priorité à la main d'œuvre indigène est probablement la meilleure réponse pour la construction, même si elle implique une certaine charge bureaucratique.



Westlink Zurich Altstetten, «Tower et «Cube»
Anliker AG

Un fragment de la Zurich de demain sort de terre à proximité de la gare d'Altstetten. Ses trois bâtiments à haute performance énergétique, Plaza, Tower et Cube, forment avec Connex, la zone d'accès à la gare, un ensemble de 23 000 m² qui pose un jalon dans le développement urbanistique de la ville. Westlink, un bien-fonds des CFF, est situé juste à côté de la gare de Zurich-Altstetten et de la Vulkanplatz desservie depuis peu par le tram Zürich-West. L'entreprise générale Anliker AG a été chargée par les CFF de réaliser les immeubles Tower et Cube.

Densifier le milieu bâti

La tendance à la densification du bâti s'impose lentement mais sûrement, même si en Suisse l'évolution est encore hésitante. Le prix élevé des terrains et la diminution des réserves de terrains constructibles ont contribué sur le long terme à une gestion parcimonieuse des sols. En mai 2014, l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a consacré la volonté de mettre l'accent sur la densification à l'intérieur des zones à bâtir. Statistiquement, on peut établir cette densification en calculant le volume total des contrats de construction qui sous-tendent chaque demande. En 2001, le volume total moyen par demande se chiffrait à 814 000 francs. En 2016, il avait progressé de 35,5% et atteignait 1,103 million de francs alors qu'en 2013, juste avant l'adoption de la révision de la LAT, il était encore de 976 000 francs, donc seulement 20% de plus que le niveau de l'année 2000. Autre indice de la densification en cours : le rapport entre les volumes de contrats pour les maisons unifamiliales comparé à ceux pour la construction d'immeubles résidentiels. En 2001, les investissements pour des immeubles résidentiels à plusieurs étages dépassaient de 9,7% seulement celui des pavillons. En 2013 au contraire, les dépenses de construction pour des immeubles de plusieurs étages de logements étaient deux fois et demie plus élevées que celles pour les maisons unifamiliales, et même trois fois plus élevées en 2016. Il faut savoir toutefois que par rapport à 2001 les dépenses pour les maisons unifamiliales en 2016 n'ont reculé que de 12,3%. La villa unifamiliale est donc loin d'être un modèle en voie de disparition, même si, en raison de l'explosion des coûts, elle ne dépassera probablement pas le stade du rêve pour bon nombre de jeunes familles. Mais rappelons-le : dans les années du boom de la construction de logements, on a investi jusqu'à trois fois plus d'argent dans la construction d'immeubles résidentiels que dans la construction de pavillons.

Recul des investissements dans la construction de bâtiments

En 2016, les investissements prévus dans le bâtiment ont progressé de 0,2% pour atteindre 49,08 milliards de francs. Ensuite, après un bon premier trimestre 2017, ils ont reculé progressivement, comme en attestent les relevés actuels. Les entreprises de construction ressentiront les effets de cette baisse avec un certain décalage. En effet, leurs carnets de commandes sont encore bien remplis, mais au plus tard fin 2017, le secteur principal de la construction doit s'attendre à une diminution des chiffres d'affaire. Pour le second œuvre, ce revirement de tendance suivra un an plus tard.

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

Halle de sports de glace, Viège Frutiger SA

Avec une superficie totale d'environ 5700 m² et une hauteur maximale de 15 m, le nouveau complexe, malgré ses dimensions imposantes, s'intégrera harmonieusement aux constructions existantes. Il se compose de deux éléments volumétriques servant à délimiter les différentes zones d'utilisation. D'une part, la tribune entourant la patinoire où pourront prendre place jusqu'à 5000 visiteurs, d'autre part la zone d'infrastructure au nord du bâtiment qui accueillera restaurants, loges VIP ainsi que bureaux et secteur technique. L'achèvement des travaux est prévu pour septembre 2019.



Développement Suisse – notre responsabilité

Pour inscrire la Suisse dans la modernité de demain, Développement Suisse s'engage en faveur du développement de quartiers et d'agglomérations durables. Cet objectif central pour notre association passe par la mise à disposition d'immeubles de logement et de bureau ainsi que de surfaces commerciales qui offrent à leurs utilisateurs un cadre de vie adapté à leurs besoins.

Association de branche, Développement Suisse représente les grands promoteurs-constructeurs et entrepreneurs totaux qui proposent des prestations globales sur le marché de la construction et de l'immobilier. Développement Suisse regroupe actuellement 20 entreprises qui disposent de nombreuses succursales en Suisse et à l'étranger, et fournissent environ 50% du volume total des prestations en Suisse. Les entreprises affiliées emploient quelque 10 000 collaboratrices et collaborateurs et réalisent ensemble un chiffre d'affaire de plus de 10 milliards de francs.

Les membres de Développement Suisse fournissent des prestations globales de développement, planification et réalisation de projets immobiliers qui sont souvent à la pointe en matière de développement urbain et territorial. Ils se distinguent régulièrement par leurs solutions novatrices et écologiques et assument, par leur activité entrepreneuriale et leur disposition à prendre des risques, une importante responsabilité sociale.

Nombre des grands projets réalisés par des prestataires globaux ont marqué le bâti en Suisse. Au vu des tendances actuelles et des projets qui y sont liés, cette influence est destinée à s'accroître encore. A ce propos, nous vous invitons à consulter notre ouvrage illustré de référence qui présente une sélection exclusive de projets phares réalisés en Suisse par des membres de Développement Suisse.

Développement Suisse – notre responsabilité sociale

Jusqu'ici nos membres ont surtout été perçus par le grand public comme des réalisateurs de grands projets immobiliers. Or, en leur qualité de prestataires globaux, ils assument aussi une fonction décisive dans la première phase de projet, en développant des idées et, souvent, en assurant également le financement d'études préliminaires. A ce titre, nos membres sont des partenaires essentiels des communes, des villes et des cantons, ou encore des architectes et planificateurs, ainsi que des investisseurs, tels que les caisses de pension, les assurances et les sociétés immobilières. Les entreprises sont conscientes de l'importante responsabilité qui est la leur en matière de qualité de vie et de logement en Suisse. Développement Suisse, dans l'esprit de ses entreprises adhérentes, met son action et sa réflexion au service d'un développement harmonieux de notre pays.

Développement Suisse – une approche clairvoyante, globale et durable

Les activités de Développement Suisse sont indissociables de ces objectifs, que ce soit dans les domaines de la qualité des services, du management, des processus, de la formation initiale et continue, ou encore de la promotion de la relève. Notre association s'investit en outre dans un travail de relations publiques et intervient de manière active sur les questions de réglementation. Nous avons l'intention de nous engager et de nous profiler encore davantage dans des domaines d'activités qui contribuent à façonner l'avenir et d'y jouer un rôle moteur pour nos membres. Notre message aux politiques, aux maîtres d'ouvrage et au public est le suivant: Développement Suisse travaille sur le long terme, dans une approche globale et durable, contribuant ainsi à un développement socialement responsable, économiquement efficace et écologiquement raisonnable de notre pays.

Développement Suisse – pour un environnement favorable à l'économie

Afin que nos membres puissent réaliser des projets immobiliers dans l'esprit de ces objectifs, il est essentiel que le marché offre des conditions cadres propices. Par sa présence aux trois niveaux de l'Etat, Développement Suisse entend participer encore plus activement qu'aujourd'hui à la création d'un tel environnement, au plan politique, économique et social. Dans les domaines de l'urbanisation, de la mobilité, de l'énergie et du développement de bâtiments, nous nous attachons en priorité à une meilleure utilisation des ressources et à une gestion plus durable de celles-ci, ainsi qu'à la promotion de la qualité des sites et de la qualité de vie. Tout l'enjeu est de parvenir à une meilleure prise en compte d'exigences de plus en plus poussées, avec les coûts qu'elles impliquent, tout en veillant à ce que la charge financière reste supportable tant pour les budgets privés que publics. Dans un contexte de plus en plus politisé, il est indispensable que l'économie et le marché offrent aux prestataires globaux suisses des conditions satisfaisantes. Cela signifie privilégier des solutions répondant aux besoins des marchés plutôt que soutenir des programmes de subventions et des interventions de l'Etat. Aussi bien quand il est question de logement à un prix abordable que dans débats au sujet de la future politique en matière d'énergie et de bâti, des facteurs qui impactent fortement les projets immobiliers, Développement Suisse s'oppose à toute approche trop rigide et théorique de l'aménagement du territoire, car un corset réglementaire plus étroit ne ferait que freiner la capacité d'innover du secteur immobilier.



Complexe Obere Bitzi, Stans CAS Generalunternehmung AG

Projet de construction de deux résidences haut de gamme comprenant au total 19 logements en propriété. Les balcons en saillie et les façades partiellement recouvertes de plaques en fibro-ciment, allégées par des écrans mobiles de séparation visuelle couleur bronze font l'originalité de ce complexe. Une légèreté aérée mise en valeur par de généreuses surfaces vitrées. Les appartements seront prêts début 2017.

Faits & chiffres Développement Suisse

Les données économiques des entreprises affiliées à Développement Suisse (voir tableaux 1 & 2) ainsi que leurs tendances évolutives ont été recensées début 2017 (tableau 3). Plusieurs mutations de l'effectif des membres ont provoqué quelques modifications dans les données économiques au cours de l'année sous revue. Celles-ci apparaissent également dans les tableaux ci-après.

L'évaluation des résultats de l'enquête auprès de nos membres, compte tenu des mutations au sein de l'effectif, donne pour le secteur entreprises générales / entreprises totales (EG/ET), le tableau suivant :

- Pour les entreprises membres de Développement Suisse, le chiffre d'affaire (EG/ET) en Suisse affiche une légère progression par rapport à l'année précédente (+8,9%) et se chiffre à 5,348 milliards de francs en 2016 contre 4,912 milliards en 2015.
- Les entreprises membres de Développement Suisse (EG/ET) ont employé en Suisse à peu près autant de personnel que l'année précédente (1912 EPT en 2016 contre 1908 EPT en 2015)
- Par rapport au niveau record du volume des commandes en Suisse en 2015, le volume de 2016 a reculé de 10,5% et se chiffre à 8'312 millions en 2016 contre 9'289 millions en 2015. Le volume des commandes peut certes subir des variations considérables selon les mandats portant sur des grands projets, mais il faut s'attendre à ce que le record des années passées ne soit plus atteint à moyen terme. Le volume des commandes pour 2016 demeure néanmoins à un niveau élevé.
- Dans l'ensemble, en dépit d'un environnement économique qui tend à se dégrader, la branche suisse des prestations globales affiche des résultats réjouissants pour l'année qui vient de s'écouler.

Un coup d'œil aux chiffres relatifs au développement de projets par nos membres révèle l'évolution suivante :

- Le chiffre d'affaires relevant du développement de projets a progressé de plus de 14%, passant de 1'517 millions en 2015 à 1'765 millions en 2016.
- Le volume des commandes de développement de projets en Suisse a également fortement augmenté. Il passe de 1'930 millions de francs en 2015 à 2'497 millions en 2016. Il faut considérer cependant que ces chiffres peuvent subir des variations considérables d'une année à l'autre, en fonction des grands lots de projets.
- La part des projets développés à l'étranger a augmenté chez certains membres.
- Compte tenu des mutations, les effectifs du personnel dans le domaine du développement de projet ne progressent que légèrement, passant de 627 à 648 EPT.

En 2016 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'ouvrage privés institutionnels. La proportion de prestations pour des maîtres d'ouvrage publics se maintient à un niveau relativement bas.

La tendance à la hausse du chiffre d'affaire pour les transformations et rénovations ne s'est maintenue que partiellement en 2016.

Afin de saisir les développements futurs, nous recensons les tendances pour l'année en cours auprès de nos membres. Aucune tendance particulière n'est à signaler concernant l'effectif du personnel en 2016. En revanche, une nouvelle tendance à la hausse se profile pour le volume des commandes.

Tableau 1 : Données économiques de Développement Suisse au 31.12.

	2012	2013	2014	2015	2016	Variation.
		1)	2)	3)		15/16 en %
Chiffre d'affaire des entreprises membres en Suisse et à l'étranger en millions de Fr.						
a) EG/ET	5'892	4'532	5'123	4'913	5'348	+8.9
b) Développement de projets	0	0	1'738	1'545	1'765	+14.3
Nombre d'employés						
a) EG/ET	1'977	1'735	2'006	1'908	1'912	+0.2
b) Développement de projets	0	12	189	627	648	+3.3
Volume des commandes au 31.12. en millions de Fr.						
a) EG/ET	10'639	7'279	7'656	9'289	8'312	-10,5
b) Développement de projets	0	0	1'917	1'930	2'497	+29,4

1) A partir de 2013 sans Arigon AG

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

3) A partir de 2015 y compris Implen SA, Eberli Sarnen AG, Marti GU AG, sans MLG AG, sans Renespa AG (à partir de 2016 y compris Losinger Marazzi SA et C. Vanoli AG)

Rétrospective des statistiques de Développement Suisse

Depuis plusieurs années, Développement Suisse tient des statistiques sur l'évolution du chiffre d'affaire de ses membres. Il ressort d'une comparaison sur le long terme que ce chiffre d'affaire stagne, ce qui indique une stabilité de la proportion du volume de construction « influencé » par les prestataires globaux, rapportée à la construction dans son ensemble et au volume du secteur du bâtiment. Il convient de remarquer à ce propos que l'analyse de ces chiffres doit tenir compte également du nombre de membres.

La part de marché des membres de Développement Suisse en tant que prestataires globaux dans le bâtiment

est estimée à quelque 15%. Comme un nombre croissant de bureaux d'architectes, bureaux de gestion de chantier 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 ou d'un découpage précis entre ceux-ci empêche toute affirmation univoque sur le marché dans son ensemble.

Tableau 2: Comparaison des indicateurs économiques de Développement Suisse dans le temps et en relation avec le volume global de construction ainsi qu'avec le volume du secteur du bâtiment – (chiffres d'affaire et volume de 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		
		CH	Etr.	Total	CH	Etr.	Total	CH	Etr.	Total		NPO	Bâtiment 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	63'740	6.2 %	49'400	8.6 %
2014	19	5'123	21	5'144	2'006	291	2'297	2.6	0.1	2.2	65'720	7.8 %	50'860	10.1 %
2015*	20	4'902	11	4'913	1'908	182	2'090	2.6	0.1	2.4	63'000	7.8 %	48'500	10.1 %
2016	20	5'335	13	5'348	1'912	121	2'033	2.8	0.1	2.6	64'000*	8.4 %	49'500	10.8 %

*Chiffres provisoires des volumes de construction 2016/estimation

** NPO L'association Développement suisse / groupe

Tableau 3: Part de marché des membres de Développement Suisse par rapport au volume total de la construction

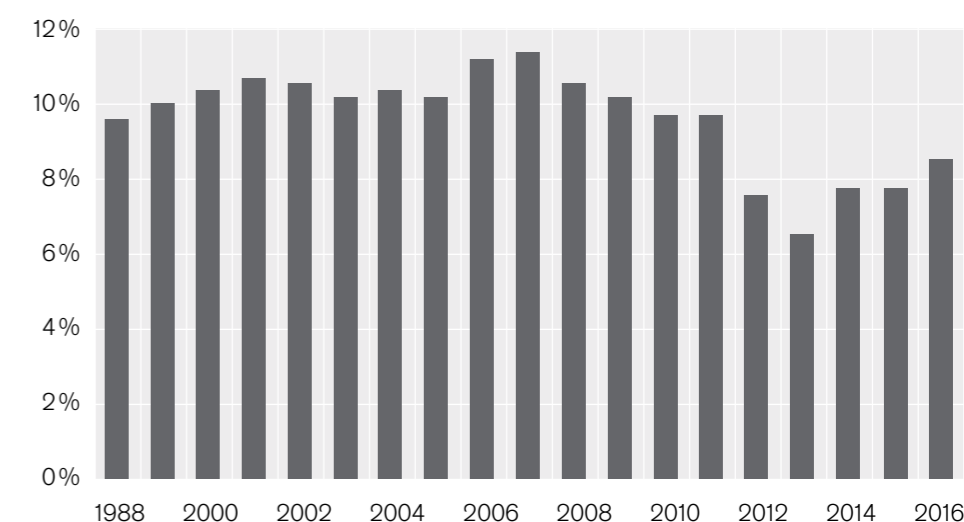
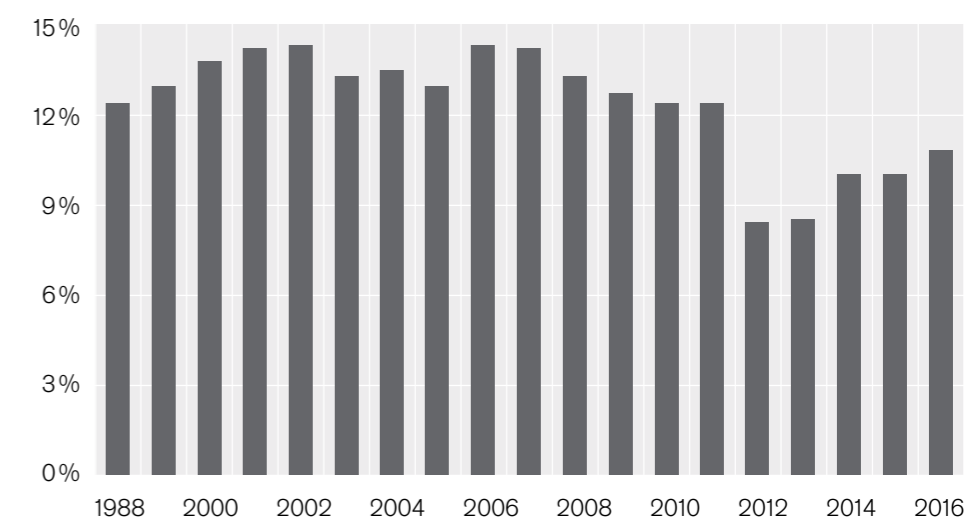


Tableau 4: Part de marché des membres de Développement Suisse par rapport au volume du bâtiment



Les domaines de prestations de Développement Suisse

Regard vers l'intérieur

Au cours de l'exercice sous revue, Développement Suisse a relevé des défis nombreux et importants. Outre la révision de sa mission et de sa stratégie définie par le Comité, travail qui a nécessité une approche transversale, priorité a été donnée au positionnement de notre tout jeune label «Entwicklung Schweiz – Développement Suisse». Pour obtenir l'écho souhaité, nous devons faire connaître encore davantage notre nouvelle identité et notre nouvelle charte graphique à tous les milieux intéressés.

Développement Suisse s'est également beaucoup investi pour accroître l'effectif de ses membres et pour élaborer trois prises de position sur les sujets a. Développement de quartiers et de zones, b. Stratégie énergétique 2050 et c. Aménagement du territoire (voir annexes).

Nous avons pu ainsi faire avancer, voire achever les mesures définies dans notre plan d'activité pour la période 2015 à 2018.

Regard vers l'extérieur

Durant l'année sous revue, le secteur de la construction a une nouvelle fois dû faire face à un activisme législatif qui nuit à la sécurité du droit dans les processus de construction et génère une pression à la hausse sur les coûts. Nombreuses sont les réglementations encore en débat au Parlement ou sur le point d'entrer en vigueur qui, selon les acteurs du terrain, vont bien au-delà de l'objectif visé et entraînent ainsi des coûts administratifs supplémentaires considérables. Il est donc urgent de déréglementer.

Ainsi qu'en attestent plusieurs études, la densité réglementaire progresse de manière inquiétante dans tous les domaines. Pour le seul secteur de l'aménagement du territoire et de la construction, on dénombre plus de 140 000 articles de lois et d'ordonnances à respecter. S'y ajoutent les normes privées, notamment celles de la Société suisse des ingénieurs et des architectes SIA ou celles de l'Organisation internationale de normalisation ISO, qui génèrent également des coûts pour les entreprises.

Les déréglementations ponctuelles sont hélas une exception et les crises sont le plus souvent suivies de fortes poussées réglementaires. Cette évolution ininterrompue menace sérieusement la compétitivité. Pour remédier à ce problème, il faudra passer par de petits progrès au niveau de la législation et de son application, car une suppression radicale de normes dans tous les domaines n'est ni possible, ni souhaitable et car il serait illusoire de croire à une solution miracle.

Pour l'économie dans son ensemble, la poussée réglementaire est préoccupante. Elle impose peu à peu un corset de plus en plus étroit de prescriptions de la Confédération, des cantons et des communes, qui forment un maillage serré étendu à tous les domaines de la vie et du droit. Ce corset restreint la liberté entrepreneuriale et personnelle, et étouffe de plus en plus la concurrence. Le secteur de la construction est particulièrement touché, suivi des marchés financiers et des marchés de la santé.

Ce n'est pas telle ou telle loi, ordonnance ou circulaire qui pose problème, mais bien le cumul asphyxiant de ces dispositions. Néanmoins, il convient de le préciser, la régulation n'est pas mauvaise en soi. Elle est nécessaire notamment à la sécurité ou pour aménager un cadre à la concurrence (p. ex. législation sur les cartels, les sociétés anonymes, les brevets etc.), ou encore pour concilier des intérêts différents (p. ex. dans la circulation routière ou l'attribution de licences de téléphonie mobile). Une partie de la réglementation est donc objectivement fondée, raison pour laquelle il serait peu judicieux d'adopter une approche purement quantitative consistant à revendiquer une suppression radicale de normes et prescriptions ou une baisse des coûts de la réglementation. Des études consacrées à cette question proposent différentes mesures, p. ex. l'opting out. Il nous paraît toutefois également essentiel que le législateur considère toujours le choix de ne rien faire comme une option envisageable. Un autre élément tout aussi important est le dialogue avec les milieux économiques concernés, qui doit avoir lieu avant de légiférer et pour accompagner l'application des normes de loi. Loin d'être uniquement formel, un tel dialogue doit être aussi ciblé et pragmatique que possible.

Murtenstrasse 24, Berne Gross Generalunternehmung AG

Depuis mai 2016, les travaux vont bon train à la Murtenstrasse 24. La phase d'excavation devrait s'achever fin mars 2017. A partir d'avril 2017 commenceront les travaux de gros œuvre de ce bâtiment de 13 étages. Suivra un aménagement intérieur très complexe destiné aux laboratoires de recherche clinique et aux salles de médecine légale. Le nouveau bâtiment universitaire du canton de Berne sera disponible à la mi-2020.



On peut conclure en quelques mots que c'est par des petits pas au quotidien, au niveau du processus législatif et de l'application, que l'on parviendra à alléger le poids actuel de la réglementation. Un travail constant et de longue haleine est donc indispensable.

Outre les tâches associatives que nous avons accomplies, notamment le développement et l'amélioration des offres de formation de base et continue, la défense d'intérêts politiques spécifiques, l'affinement de notre stratégie de communication, ainsi que l'organisation de manifestations des professionnels en réseau, nous avons prêté, durant l'exercice sous revue, une attention particulière à plusieurs thématiques politiques générales.

A l'agenda politique, outre l'omniprésente « Stratégie énergétique 2050 » de la Confédération, dont l'impact à long terme sur le secteur de la construction sera sans aucun doute considérable, il faut rappeler l'importance stratégique de sujets tels que la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la révision de la loi sur la TVA, la loi sur les produits de construction, les modèles de pres-

criptions énergétiques des cantons (MoPEC) ainsi que la révision de la législation sur les marchés publics. Afin d'affiner l'orientation politique suivie par Développement Suisse et de lui donner davantage de poids, nous coopérons étroitement avec les organisations faitières suivantes: constructionsuisse, economiesuisse, Union suisse des arts et métiers, Commission suisse pour les questions immobilières (CSQI).

Politique

Marchés publics

A l'issue de la consultation sur l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) fin 2014, le Conseil fédéral a, au printemps 2015, mis en consultation la révision de la législation fédérale sur les marchés publics (LMP/OMP). Sur le fond, le projet va dans le bon sens, même s'il reste certains éléments à corriger. Développement Suisse est favorable à des procédures d'adjudication équitables et transparentes, ce qui est important notamment pour les maîtres d'ouvrage ainsi que pour toute la chaîne de création de valeur. S'agissant des critères d'adjudication, Développement Suisse attache une importance toute particulière à la pondération du prix par rapport aux critères qualitatifs. Les adjudications doivent tenir compte davantage de la prestation que cela n'est aujourd'hui le cas. Nous nous opposons à une concurrence axée uniquement sur les prix. Après les débats aux Chambres fédérales, le Conseil fédéral a adopté au début de 2017 le message sur la LMP.

Stratégie énergétique 2050

La Stratégie énergétique 2050 de la Confédération a beaucoup occupé le Parlement ainsi que les Commissions de l'énergie du Conseil national et du Conseil des Etats. (CEATE-N et CEATE-E) en 2016. Porteur de profonds changements, ce projet revêt une importance cruciale, car plus de la moitié de la consommation totale d'énergie est imputable au secteur de la construction et de l'immobilier. Le potentiel d'optimisation est donc considérable, aussi bien pour les rénovations que pour les constructions de remplacement. Développement Suisse a milité par

HWO Science City, Zurich BAM Swiss AG

Projet de construction de trois nouveaux bâtiments comprenant 500 logements bon marché pour étudiants sur le campus Hönggerberg de l'EPFZ. Les bâtiments seront certifiés Minergie P-Eco et auront le label « GI Gutes Innenraumklima » attribué aux bâtiments dont l'air ambiant est de bonne qualité.

Schorenstadt, Bâle Implenia SA

Projet caractérisé par trois groupes de bâtiments constitués de différents types de maisons mitoyennes ainsi que d'autres édifices avec des logements à l'étage. Toutes les maisons individuelles mitoyennes se composent d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'un étage ainsi que d'un attique avec une grande terrasse sur le toit. Les terrasses sont décalées les unes par rapport aux autres et forment ainsi un espace extérieur privatif supplémentaire. Conçus de manière astucieuse, les espaces intérieurs offrent une grande liberté conceptuelle. Une attention particulière est prêtée à la lumière du jour pour créer un sentiment d'espace et de luminosité.

Aménagement du territoire – avant la révision, c'est après la révision

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire et son ordonnance était à peine entrée en vigueur que le Conseil fédéral mettait en consultation la deuxième étape de la révision de cette loi. Cette révision a entre autres pour objectif de favoriser la densification des milieux bâtis et de combattre efficacement le mitage du territoire. Le rythme très serré de la révision et un projet trop chargé présenté alors que la LAT 1 n'était pas encore vraiment établie dans la pratique ont déterminé un très grand nombre de réactions négatives. Tout cela a conduit le Conseil fédéral à décider d'abandonner son projet initial.

A l'instar de nombreuses associations du secteur de la construction et de l'immobilier, Développement Suisse a

exemplé en faveur de la possibilité de déductions fiscales pour les reconstructions. Ainsi les investissements dans des constructions de remplacement devraient-ils pouvoir être déduits fiscalement de manière échelonnée sur cinq ans, comme pour les rénovations énergétiques totales. Grâce à l'intervention conjointe et coordonnée de toute la branche de la construction, cette revendication s'est imposée au sein des commissions et des Chambres fédérales.

D'une manière générale, il convient de constater que la Stratégie énergétique de la Confédération ne pourra bien fonctionner que si les entreprises et les particuliers y collaborent grâce à des mesures incitatives de marché. Imposer des

interdictions, des obligations et un flot réglementaire serait contreproductif. Développement Suisse mise sur un système fondé autant que possible sur une approche incitative, conçue de manière plus libérale et transparente, et moins onéreuse. Il faut éviter que cette révision ne se solde par une avalanche de règlements.

Pour Développement Suisse, il est capital que le moteur principal du marché immobilier soit la surface habitable nette et que l'incitation décisive passe essentiellement par la compensation des surfaces. A ce propos, nous présentons dans l'annexe les facteurs déterminants relatifs aux constructions de remplacement, au coefficient d'utilisation des sols et à la densification.

exprimé son avis négatif à l'égard du projet mis en consultation, estimant qu'il fallait le simplifier et l'alléger. En effet, selon la répartition des compétences établie par la Constitution, la LAT n'est qu'une loi cadre et il ne faut pas qu'il en soit autrement. Un aspect réjouissant du projet est la création d'une plus grande marge de manœuvre dans l'aménagement du territoire.

Le Conseil fédéral ainsi que l'Office fédéral du développement territorial (ARE) ont tenu compte des objectifs des milieux économiques et décidé de limiter la deuxième étape de la révision de la LAT à quelques thèmes essentiels, notamment la construction hors des zones à bâtir, la pesée d'intérêts dans l'aménagement du territoire, l'aménagement du territoire dans les espaces fonctionnels et la planification en sous-sol.

Pour ce qui est de l'exécution, nous sommes certains que le Conseil fédéral saura entendre les nombreuses critiques émises par les acteurs de la construction et de l'immobilier et mettra en œuvre de manière efficace et prometteuse les prochaines étapes en faveur d'un espace économique et d'un espace de vie durables.

Prélèvement sur la plus-value et législation sur la compensation des plus-values

Dans leurs plans directeurs, les cantons disposent d'instruments efficaces pour prévenir le gaspillage du sol et favoriser la densification du milieu bâti. Les lois cantonales relatives à la compensation des plus-values s'appliquent donc davantage aux reclassements et à l'augmentation du degré d'utilisation qu'aux mises en zone à bâtir. Les cantons sont en effet tenus de taxer les plus-values lors de mises en zone constructible. En cas d'accroissement du degré d'utilisation et de reclassement, le prélèvement d'une taxe sur la plus-value est volontaire.

Les avantages liés à l'aménagement du territoire résultent uniquement de l'action de l'Etat et entraînent souvent des coûts supplémentaires (p. ex. pour les équipements, mais aussi pour les bâtiments d'écoles) qui sont à la charge des pouvoirs

publics. Dans ce contexte, la volonté de compenser les plus-values est justifiée. Il ne faut pas oublier cependant que les coûts d'équipements et d'infrastructures sont déjà issus de nouvelles constructions ou d'agrandissements précédents et ont été financés par les recettes fiscales générales dans les communes. Autrement dit, il ne faudrait pas opérer des prélèvements sur les plus-values uniquement pour ouvrir de nouvelles sources de financement aux communes dont les caisses sont sous pression. Si Développement Suisse estime que ce n'est pas la bonne solution, c'est parce que les compensations des plus-values au niveau cantonal en cas de reclassement et augmentation du degré d'utilisation font directement obstacle aux incitations visant à densifier le milieu bâti puisqu'elles renchérissent considérablement les mesures de densification. Ces compensations pourraient donc être contreproductives et provoquer une certaine incohérence dans la politique de l'aménagement du territoire dans la mesure où le législateur souhaite d'une part encourager la densification du milieu bâti – un objectif déclaré par exemple de la loi zurichoise sur la compensation des plus-values (MAG) –, mais freine d'autre part les efforts dans ce sens en opérant un prélèvement sur la plus-value. Pour des raisons d'aménagement du territoire, Développement Suisse s'oppose ainsi à une taxe sur la plus-value en cas de reclassement et en cas d'augmentation du degré d'utilisation du sol. Nous avons pris position dans ce sens en réponse à la consultation sur le projet de loi zurichoise relative à la compensation de la plus-value.

Autres prises de position et réponses à des procédures de consultation en 2016

- Stratégie énergétique 2050
- Politique climatique de la Suisse après 2050
- Loi sur les résidences secondaires
- Taxe sur la plus-value
- Modification de l'ordonnance relative à la loi sur le travail – normes anti-incendie (OLT4)
- Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT2)
- Révision de la législation fédérale sur les marchés publics (LMP/OMP)
- Loi sur la compensation de la plus-value (MAG) canton Zurich
- Consultations SIA (diverses)

Gestion des connaissances – programmes de formation initiale et continue

Chef de projet pour l'industrie de la construction

En raison de la baisse continue de la demande, il a fallu repenser complètement le cours spécialisé « Chef de projet Industrie de la construction » proposé en collaboration avec le Groupe de l'industrie suisse de la technique du bâtiment (GsGI) et le département Technique et Architecture de la Haute école spécialisée de Lucerne (HLSU). Nos membres étant confrontés à un volume important de commandes et une grosse charge de travail, la demande de cours de formation continue, donc celui de « Chef

de projet Industrie de la construction » s'est tassée. La stratégie de marketing a été revue et la communication intensifiée. Alors qu'en 2016 les cours n'étaient pas complets, il a été possible de lancer durant le 1^{er} trimestre 2017 un programme complet avec 16 participants. Afin de proposer à long terme une offre répondant aux besoins du marché, nous avons coordonné et renforcé toutes les mesures de communication avec le département Technique et Architecture de la HSLU. En 2016, 17 personnes ont réussi leur formation de « Chef de projet Industrie de la construction ».

CAS en management de projets de construction

L'année dernière, Développement Suisse a transféré l'organisation des offres de formation initiale et continue pour le CAS (Certificate of Advanced Studies) en management de projets de construction à la Hochschule Luzern, Technik + Architektur (HSLU), ce qui a produit de nouvelles synergies. Ce choix permet à Développement Suisse de lier moins de ressources, et de se concentrer davantage sur son cœur de métier. Par ailleurs, la HSLU a comme prévu parfaitement intégré notre CAS en management de projets de construction dans son portefeuille de CAS. Pour les programmes CAS, la collaboration plus étroite avec la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage (KBOB) donne de bons résultats. Ainsi plus de 50 personnes ont réussi le programme CAS en management de projets de construction l'année dernière.

Au vu de l'importance de la demande pour cette formation, un troisième cours supplémentaire sera proposé. Développement Suisse organise également en Suisse romande, en partenariat avec la Haute école d'Ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR), un CAS en management de projets de construction. L'année dernière une vingtaine de spécialistes ont achevé cette formation et obtenu leur Certificate of Advanced Studies.

Planification des coûts de construction

En raison d'une baisse de la demande, la quatrième édition du cours de formation initiale et continue en planification des coûts de construction (calculateur/calculatrice) n'a pas pu être proposée selon le programme prévu. Conçu pour le personnel des EG/ET, ce programme a été adapté spécialement aux besoins et exigences de la planification des coûts de construction dans le domaine des nouvelles constructions et des transformations pour le segment du bâtiment. La pénurie de calculateurs et planificateurs de coûts bien formés et expérimentés s'est encore fait sentir durant l'année sous revue. A l'occasion d'un réexamen de sa stratégie au début de 2017, Développement Suisse a décidé de suspendre ce programme de formation. Les personnes intéressées ont toujours la possibilité de suivre le programme aboutissant au CAS en planification des coûts de construction auprès de la HSLU.

Directeurs des travaux EPS

Au cours de l'année sous revue, Développement Suisse a maintenu le programme de formation initiale et continue pour les directeurs et directrices de travaux. Axé sur les besoins des prestataires globaux, ce programme de formation de 40 jours a été mis sur pied il y a deux ans dans le cadre d'une coopération avec le centre de formation en construction du campus Sursee (CSBB). Après avoir établi précisément le profil d'exigences et adapté le cursus de base déjà en place, nous avons recruté des enseignants et défini le contenu des modules de formation. Le premier cours a pu démarrer au 1^{er} trimestre 2016. Les personnes qui, au terme de cette formation, obtiendront le diplôme de directeur des travaux EPS pourront se présenter à l'examen fédéral de directeur des travaux. Pour Développement Suisse, le CSBB est, à côté de la HSLU, un partenaire stratégique de coopération dans le domaine de la gestion des connaissances. Concrètement, Développement Suisse collabore dans ce cadre à la transmission d'un savoir spécialisé et à la commercialisation des offres.

Priora Totalunternehmung Kloten Projekt Bächtelenpark, Wabern Priora AG / Geschäftsstelle Bern

Un quartier familial et futuriste près de Wabern: 43 logements en propriété, 25 maisons mitoyennes et 116 logements en location. Le tout dans quatre différents types de bâtiments et une tour adaptés aux différents besoins, dans un lotissement exemplaire aussi bien du point de vue énergétique que des transports.

Networking, événements et communication

Assemblée générale

Notre assemblée générale ordinaire s'est tenue le 14 juin 2016 à l'hôtel Bellevue Palace à Berne. Elle a été consacrée pour l'essentiel à l'adoption des comptes 2016 et du budget 2017 ainsi qu'à l'élection des membres du comité. L'assemblée a élu pour un mandat de trois ans trois nouveaux membres (Pascal Bärtschi, Losinger Marazzi; Christof Gämperle, Implenia AG et Pierre El Soda, Alfred Müller AG) et réélu, également pour un mandat de trois ans, Thomas Frutiger, Frutiger AG et Markus Sidler, Anliker AG. Elle a en outre réélu en qualité de réviseur Jörg Gansner, Alfred Müller AG, pour un mandat de deux ans. Enfin, l'assemblée a pris congé de René Zahnd, anciennement Implenia AG et membre très apprécié du comité.

Adopté par l'assemblée générale extraordinaire du 20 janvier 2015, l'abandon de la dénomination «ASEG Association Suisse des Entrepreneurs Généraux» au profit de «Entwicklung Schweiz – Développement Suisse» a imprégné l'essentiel de nos activités tout au long de l'année 2016, puisque nous nous sommes attachés à renforcer le positionnement de notre nouveau nom.

L'assemblée générale a été l'occasion de préciser et de présenter la mission définie par le Comité et les objectifs qui en découlent. La mission a été formulée comme suit: «Nous nous considérons comme une association suisse de l'industrie de la construction et de l'immobilier qui représente des entreprises fournissant des prestations globales. L'association s'engage dans la défense des intérêts politiques et économiques de la branche ainsi que pour la formation de base et continue. Ses membres sont des entreprises proposant des

prestations globales de développement, de planification et de réalisation de biens immobiliers: elles prennent des risques entrepreneuriaux importants tout en assumant pleinement leur responsabilité sociale et se distinguent par des solutions innovantes et écologiques.»

L'assemblée générale ordinaire a été suivie d'une rencontre officielle de réseautage intitulée «Futur développement territorial et urbanistique en Suisse» à laquelle ont pris part plus de 230 invités ainsi que Madame la Conseillère fédérale Doris Leuthard qui a présenté une allocution.

Publications spécialisées, newsletters et autres

Durant l'année sous revue, Développement Suisse a également développé des coopérations dans le domaine de la communication. D'une part avec fachkom GmbH (magazines «intelligent bauen», «die baustellen» y compris «nicht nur Beilage») ainsi qu'avec le magazine «Schweizer Immobilienbusiness» dans lequel Développement Suisse publie régulièrement des éditoriaux au sujet des débats politiques portant sur le marché de la construction et de l'immobilier.

Nous avons mis un terme à la coopération avec Certus SA (magazine «Spektrum Bau»), car il est apparu que la collaboration avec un seul partenaire puissant du secteur du gros œuvre et du second œuvre est suffisante. Le magazine «Schweizer Immobilienbusiness» est la plateforme idéale pour couvrir le domaine du développement immobilier, y compris ce qui touche aux investisseurs.

La numérisation dans la construction – un potentiel à valoriser

Dans le passé, la construction et l'immobilier ont souvent fait preuve de réticence face au changement et n'ont adopté que très lentement les nouvelles technologies. Selon une étude sur cet aspect, le secteur de la construction se caractérise ainsi par le taux de numérisation le plus faible des quinze branches examinées. La gestion d'immeubles arrive en onzième position et fait également partie des retardataires du numérique. Ces dernières années, les processus d'innovation et de numérisation ont néanmoins connu un certain élan, ce qui n'a rien d'étonnant au vu de l'immense potentiel de transformation de l'immobilier. Reste à voir quelles technologies s'imposeront comme standards dans la branche et à quel rythme. Afin de rattraper rapidement ce retard technologique, une com-

munauté d'intérêts dénommée «Bâtir digital suisse» s'est constituée en juin 2015 à l'Ecole polytechnique de Zurich. Cette plateforme a pour objectif de se saisir du thème de la numérisation dans le secteur de la construction et de couvrir ainsi tout le cycle de vie de la construction et de l'exploitation. Pour Développement Suisse, il est crucial d'aboutir à un consensus national sur la numérisation dans la planification, la construction et l'exploitation. C'est pourquoi nous avons pris une part active aux travaux de cette communauté d'intérêts, sachant que la numérisation entraîne des transformations radicales dans la chaîne de création de valeur et est déterminante également pour les développeurs et les prestataires globaux.

Groupes de travail et commissions d'experts

Comme le secrétariat de l'association ne dispose que de ressources limitées, Développement Suisse a mis sur pied plusieurs commissions d'experts et groupes de travail composés de spécialistes confirmés qui travaillent pour les entreprises membres de notre association. Pour des questions d'importance nationale, telles que la responsabilité de l'entrepreneur contractant, Développement Suisse coopère avec des associations et institutions proches. Nous avons notamment mis sur pied un échange régulier, sur différentes thématiques et incluant la coordination de groupes de travail, avec les trois organisations faitières que sont l'Union suisse des arts et métiers (usam), économie suisse et constructionsuisse. Ces alliances stratégiques nous permettent d'atteindre plus efficacement les objectifs de l'association et d'enregistrer quelques succès partiels. L'annexe 4 du présent rapport donne des informations plus détaillées au sujet de ces coopérations.

Lycée Français Marie Curie de Zurich Losinger Marazzi SA

Conçu pour un millier d'élèves, le nouveau Lycée Français est une construction certifiée Minergie-Eco. La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur et 30 sondes géothermiques ainsi qu'un chauffage à gaz. L'école est dotée d'un système d'aération «free cooling» et «change over». Seul de l'air frais est utilisé.



Perspectives, conclusions et remerciements

Pression croissante sur les prix

Durant l'année sous revue, les entrepreneurs ont souffert une nouvelle fois de la pression de plus en plus forte qui s'exerce sur les prix. Ils critiquent notamment les concurrents qui acquièrent aveuglément des mandats dans le seul but de s'assurer que leurs employés auront encore du travail au cas où la conjoncture dans le secteur de la construction se refroidirait gravement pendant un certain temps. En plus de peser sur des marges déjà relativement basses en dépit du boom qu'a connu la construction pendant de nombreuses années, cette stratégie produit une situation déplorable qui pousse de nombreux prestataires à professionnaliser la gestion de leurs liquidités. D'un côté, les entreprises exploitent à fond les délais de paiement, de l'autre elles tentent d'encaisser le plus rapidement possible leurs créances. Selon des experts de la branche, la lutte dans ce domaine est féroce. La situation est particulièrement difficile dans la construction de bureaux. En effet, dans les grandes villes en particulier, l'offre excédentaire est en constante augmentation et aucun signe de détente n'est perceptible. Face au ralentissement qui se profile, les entrepreneurs ont déplacé leurs capacités dans la construction de logements. Ce créneau est toutefois encombré lui aussi, mais pour une autre raison. Les entreprises de construction des vallées alpines, confrontées aux restrictions liées à l'acceptation de l'initiative sur les résidences secondaires, tentent en effet de sortir de leur marché local devenu trop étroit et cherchent à s'implanter sur le Plateau et dans les centres régionaux.

Perspectives et défis pour Développement Suisse

Face à cette évolution, le secteur de la construction devra non seulement s'adapter rigoureusement aux besoins de la clientèle, mais également engager, à moyen et à long terme, une réflexion de fond sur l'avenir. La rentabilité dans ce secteur est généralement trop anémique pour que les entreprises puissent toutes surmonter sans dommage un ralentissement économique. Par rapport à d'autres branches, le degré de spécialisation est faible et la manière d'organiser les projets n'a quasiment pas changé ces dernières années. Rappelons que le secteur de la construction affiche un retard considérable en termes de numérisation. Des chercheurs de l'Ecole polytechnique de Zurich ont par exemple développé un robot de construction pour des travaux de maçonnerie qui, de manière très précise bien qu'avec une certaine lenteur, pose des pierres les unes sur les autres. Même les spécialistes de l'EPFZ pensent qu'il faudra encore des années avant de pouvoir utiliser ces auxiliaires « high tech » sur les chantiers. En laboratoire, différents immeubles complexes sont déjà sortis d'une imprimante 3D. Ces quelques exemples indiquent à quel point les innovations qui se profilent sont nombreuses et profondes, et toucheront tous les groupes d'intérêt.

Il ressort d'un examen des comptes des entreprises membres de Développement Suisse que l'exercice 2016 s'est achevé sur des résultats plutôt positifs, aussi bien dans le domaine des prestations globales que dans celui du développement de projets. Ceci laisse bien augurer de

l'exercice 2017, d'autant plus que les carnets de commandes demeurent bien remplis. Si l'on peut donc être optimiste à court terme, on ne saurait ignorer certaines tendances à la saturation qui se dessinent à moyen terme. Les prestataires globaux de Développement Suisse devront donc analyser ce contexte avec soin et en tirer les bonnes conclusions. Pour Développement Suisse, cela signifie qu'il est plus important que jamais d'apporter un soutien efficace à ses membres et d'œuvrer à la définition de conditions propices à la croissance.

Remerciements

Le Comité et son président tiennent à remercier les nombreux clients qui dans toute la Suisse ont manifesté leur confiance à l'égard de Développement Suisse et de ses membres. Un remerciement tout particulier va également aux nombreuses collaboratrices et nombreux collaborateurs qui ont, malgré une charge de travail parfois énorme, contribué à la réussite du modèle de la prestation globale.

Bernhard Büchler
Directeur



Grienmatt Park, Liestal Glanzmann General- unternehmung AG

Projet comprenant 25 appartements haut de gamme en propriété et 10 logements en location ainsi que deux garages pour un total de 77 places de parking. Le complexe englobe un volume d'environ 33 500 m² pour un coût de construction d'environ CHF 16 300 000.-.

Annexe 1

prises de positions

Prise de position 1 : Développement de quartiers et de zones

Les développements judicieux de quartiers et de zones représentent une opportunité

Compte tenu de la pression croissante sur l'espace et la demande de logements en hausse, la densification et la construction « vers l'intérieur » au sein de l'environnement urbain constituent des solutions centrales et tournées vers l'avenir. Un développement moderne et durable de quartiers et de zones intègre les besoins des usagers et des résidents, tient compte du manque d'espace et des évolutions démographiques tout en économisant les ressources. Le développement de quartiers et de zones est une opportunité socio-économique et socioculturelle dans le domaine de l'urbanisme. En effet, la base fiscale s'améliore, la polyvalence d'utilisation s'accroît et la mixité sociale et la diversité sont favorisées. Le chemin qui y mène passe par des densifications de qualité. Seules des densités élevées d'utilisation associées à une excellente qualité d'urbanisme permettent de proposer un habitat pour les catégories socioprofessionnelles favorisées aussi bien que pour les classes moyennes. Comme les fortes densités engendrent des qualités variables d'exposition pour les logements, elles donnent automatiquement lieu à une proportion intéressante de logements à des prix avantageux. Les basses densités d'utilisation en situations centrales sont à l'origine de produits de luxe qui ne sont à la portée que

d'un nombre restreint d'individus. Un changement de paradigme est en ce sens nécessaire : les fortes densités alliées à des prétentions à une qualité urbaine élevée ne doivent pas uniquement être rendues possibles par la bienveillance des autorités. Elles doivent en effet être prescrites à l'avenir aux communes et aux villes pour que nous puissions exploiter pleinement notre potentiel urbain en Suisse. Les prescriptions sur la construction doivent être libéralisées pour encourager le développement souhaité de zones. À titre d'exemple, les Pâquis à Genève et la vieille-ville de Berne devraient être à nouveau constructibles eu égard aux déserts de transport, à la protection contre le bruit et les incendies, aux distances entre les bâtiments ou aux distances en limite de propriété, à la construction adaptée aux handicapés et à la salubrité des logements, etc. Le développement de quartiers durables aplanit enfin le parcours pour établir des communes et des villes durables en vue d'un avenir durable et prospère pour la Suisse.

Oui à la protection des monuments, mais pas à n'importe quel prix

Une approche rigoureuse de la protection des monuments limite sévèrement les possibilités de développement. Les sollicitations qui pèsent sur les espaces d'habitation et de travail sont toutefois en constante évolution. Les bâtiments doivent ainsi répondre aux nouvelles exigences et aux nouveaux besoins de leurs usagers, améliorant ainsi leur attractivité et jetant enfin les bases d'une

densification urbaine opportune et d'intérêt général. Une favorisation unilatérale et trop généreuse de la protection des monuments au détriment du développement urbain entrave considérablement la densification recherchée. Le développement urbain doit par conséquent jouir de la même pondération que la protection des monuments dans la pesée des intérêts.

C'est pourquoi les inventaires existants doivent être « dépoussiérés » afin de les réduire de moitié. Des constructions de substitution judicieuses doivent être possibles. Il convient également de créer les conditions permettant de démolir entièrement des bâtiments ou au minimum de leur faire subir des modifications structurelles de grande ampleur. Une telle approche ne serait pas en contradiction avec la protection des sites. Les sites au centre d'une localité dignes d'être protégés doivent en effet continuer d'être préservés.

Encourager la mixité fonctionnelle et exploiter l'opportunité du transport et de la mobilité

La mixité fonctionnelle est un moyen efficace d'empêcher la formation de cités-dortoirs et de revitaliser les quartiers. Un quartier dans lequel la population vit, travaille, consomme, jouit de ses loisirs et se repose est un quartier vivant disposant d'espaces utilisés tout au long de la journée où les résidentes et les résidents se sentent en sécurité. Une forte diversité d'utilisation donne

lieu à d'autres avantages. Grâce à des itinéraires plus courts entre le domicile et le lieu de travail, il est possible d'optimiser la mobilité, de délester les infrastructures et de réduire significativement les besoins en énergie. Enfin, la mixité souhaitée doit être stimulée par des mesures d'urbanisme.

Aucune intervention étatique dans la construction privée de logements

La mise à disposition d'espaces d'habitation est une fonction qui relève essentiellement du secteur de l'immobilier. Ce modèle de gestion du ressort de l'économie privée a bien réussi à la Suisse. Par rapport à d'autres pays, la Suisse dispose en effet d'un espace d'habitation par habitant généreux et les coûts y afférents sont majoritairement supportables. Cette situation doit perdurer. Les pouvoirs publics sont responsables du cadre réglementaire permettant aux acteurs privés de s'épanouir. Il est indispensable de renoncer à d'autres interventions étatiques et surtout aux subventions pour éviter l'éclosion d'une économie parallèle et pour maintenir le niveau élevé de la disposition aux investissements dans la construction de logements. Dans l'environnement politique qui prévaut actuellement dans les villes, de plus en plus d'offices et de fonctionnaires s'occupent de la planification et de la construction de lotissements (très chers) subventionnés sur le dos des contribuables. Les coûts exorbitants au profit d'une petite minorité d'individus privilégiés

doivent être remis en cause dans le cadre d'une approche tenant compte des coûts d'opportunité. Les équipes de projets internes aux administrations provoquent l'augmentation continue des coûts en raison de l'absence d'esprit entrepreneurial dans leur milieu. Les facteurs déterminants de coûts dans le développement de projets sont l'intégration d'exigences et de solutions superflues et luxueuses intégrées soit directement par le fait politique soit par des fonctionnaires trop obéissants. Face à ce bloc de coûts, d'énormes sommes d'argent qui pourraient être utilisées de manière plus judicieuse et efficace ailleurs quittent ainsi les caisses publiques tous les ans.

Prise de position 2 : Energie

Densification pertinente dans les lieux bien desservis par les infrastructures de transport – indice d'utilisation du sol d'au moins 3

La population suisse connaît une croissance continue depuis des années. Alors que notre pays compte actuellement huit millions d'habitants, l'Office fédéral de la statistique (OFS) prévoit que la population passera à onze millions d'habitants d'ici 2045. Cette croissance est essentiellement due à l'afflux d'étrangers dans le pays, lui-même motivé par la forte attractivité économique de la Suisse. Elle accroît directement les besoins en logements neufs. L'activité de développement se concentre de plus en plus sur les sites périphériques

et sur la « ceinture verte » à cause de l'offre limitée de logements dans les centres urbains et dans les lieux bien desservis par les infrastructures de transport. Économiquement délétère, la croissance des coûts liés aux infrastructures et au transport des pendulaires engendre une accentuation des besoins de mobilité. La raréfaction des terrains est par ailleurs à l'origine d'une valorisation des prix qui aggrave la pression sur l'utilisation des surfaces.

Les surfaces d'urbanisation existantes doivent par conséquent être densifiées et mieux exploitées. Développement Suisse vise une densification pertinente dans les lieux bien desservis par les infrastructures de transport et dans les centres urbains afin de développer de manière prononcée et qualitative les surfaces utiles dans les zones constructibles existantes (indice d'utilisation du sol d'au moins 3). Une telle densification accompagnée par un accroissement concomitant de l'utilisation d'emplacements centraux et judicieux du point de vue de l'aménagement du territoire et de la planification urbaine permettra de ménager les paysages et d'amenuiser les besoins infrastructuraux. Le volume du trafic et la sensation de « stress découlant de la densité » en seront également réduits.

Outre les gains en surfaces utiles, des besoins infrastructuraux inférieurs et une approche parcimonieuse des terrains constructibles donneront également naissance à davantage d'espaces publics. Plus

d'espaces verts et un bon équilibre entre l'habitat, le travail et le commerce conduiront à une meilleure attractivité globale et rendront les espaces disponibles vivables. La densification pertinente dans les lieux bien desservis par les infrastructures de transport doit être stimulée par la législation relative à l'aménagement du territoire.

Nouvelles constructions de substitution et réhabilitations judicieuses – le bonus d'utilisation du sol et la compensation des surfaces de 25 pour cent sont les facteurs déterminants pour les investisseurs et les propriétaires de biens immobiliers

Les réhabilitations s'avèrent judicieuses lorsque les normes énergétiques modernes sont respectées, que la valeur d'usage augmente et que la rentabilité du bien est de surcroît attractive, pour une utilisation raisonnable des ressources. Cela n'est toutefois que rarement le cas. À l'heure actuelle, à peine 1 pour cent des bâtiments sont réhabilités. Cette proportion doit être améliorée. Un bonus de surface doit également être envisagé pour les réhabilitations.

Les constructions neuves de substitution doivent en outre être mieux prises en compte comme instrument central en vue d'un renouvellement durable. Pour les propriétaires de biens immobiliers, la surface nette constitue le facteur le plus important. Il mérite d'être influencé.

Les constructions neuves de substitution doivent par conséquent être rentables. Avec l'octroi d'un bonus d'utilisation du sol ou d'une compensation des surfaces de 25 pour cent maximum, la réalisation de constructions neuves de substitution sera attractive pour les investisseurs et les propriétaires de biens immobiliers.

lières. Les constructions neuves de substitution contribuent enfin également à résorber le « bouchon de réhabilitations » existant et à encourager la densification recherchée et l'utilisation accrue du sol qui en résulte. Un système d'incitation s'articulant autour de bonus de surface ou d'utilisation du sol est de toute manière supérieur à une machine à subventions bien huilée. Les réhabilitations et les constructions neuves de substitution doivent également bénéficier d'une égalité de traitement fiscal.

Éviter les subventions et les taxes d'incitation et promouvoir les prescriptions fondées sur des objectifs plutôt que sur des normes pour favoriser l'innovation par ses propres moyens

Les subventions et les taxes d'incitation engendrent souvent d'importantes dépenses administratives et distordent la concurrence. Elles établissent par conséquent de fausses incitations et sont à l'origine de coûts frappant l'ensemble de l'économie. La régulation doit se limiter au strict minimum. Quoi qu'il en soit, Développement Suisse est favorable à des prescriptions fondées sur des objectifs plutôt que sur des normes. Les entreprises doivent être en mesure de décider de la manière d'atteindre ces objectifs en toute autonomie et dans le cadre de leur liberté économique. Une telle approche favorise également l'innovation. Des marchés libres et de bonnes conditions générales constituent un terrain favorable à l'essor de l'innovation.

Prise de position 3: Aménagement du territoire

Densification pertinente dans les lieux bien desservis par les infrastructures de transport indice d'utilisation du sol d'au moins 3

La population suisse enregistre une croissance continue depuis plusieurs années en raison de l'immigration et de la forte attractivité économique du pays. Cette tendance s'accroîtra davantage. D'après des estimations de l'Office fédéral de la statistique, la population passera de huit millions d'habitants à l'heure actuelle à onze millions en 2045.

L'activité de développement se concentre de plus en plus sur les sites périphériques et la « ceinture verte » à cause de l'offre limitée de logements dans les centres urbains et dans les lieux bien desservis par les infrastructures de transport. Le mitage n'a jusqu'à présent pas pu être freiné en Suisse malgré tous les efforts entrepris. Un développement urbain densifié est recherché pour combattre cette tendance.

Les surfaces d'urbanisation existantes doivent par conséquent être densifiées et mieux exploitées. Développement Suisse vise une densification pertinente dans les lieux bien desservis par les infrastructures de transport et dans les centres urbains afin de développer de manière prononcée les surfaces utiles dans les zones constructibles existantes (indice d'utilisation du sol d'au moins 3). Une telle densification accompagnée par un accroissement concomitant de l'utilisation d'emplacements centraux et judicieux du point de vue de l'aménagement du territoire et de la planification urbaine permettra de ménager les paysages. Les besoins infrastructurels et le volume du trafic en seront significativement réduits.

Des besoins infrastructurels inférieurs et une approche parcimonieuse des terrains constructibles apportent également d'autres avantages. Plus d'espaces verts et un bon équilibre entre l'habitat, le travail et le commerce conduiront en effet à une meilleure attractivité globale et rendront les espaces disponibles vivables. La densification pertinente dans les lieux bien desservis par les infrastructures de transport doit être stimulée par la législation relative à l'aménagement du territoire ainsi que par des conditions générales favorables.

Encourager et permettre une croissance adéquate en Suisse par une amélioration adéquate des infrastructures énergétiques et de transport

La population sans cesse croissante représente également un immense défi pour les infrastructures suisses. La mobilité progresse et les capacités de la route et du rail sont pleinement utilisées. C'est pourquoi il est impératif de développer les infrastructures de transport, notamment entre les centres urbains de grande et de moyenne envergure, pour qu'elles puissent répondre aux besoins de la population croissante et remplir leurs importantes fonctions d'interfaces économiques. Une croissance économique adéquate et le maintien de la compétitivité de la place suisse en résulteront. Un aménagement du territoire compatible avec l'économie fait également partie des conditions générales permettant de juguler la progression du mitage. Les prescriptions en vigueur en matière de construction devront également être remaniées à cet effet.

Une mixité intelligente allie habitat, travail et commerce en un seul et même lieu pour une mobilité et un déploiement énergétique optimisés et un développement urbain attractif

Une mixité intelligente alliant habitat, travail et commerce en un seul et même lieu pour créer de la diversité serait une solution avantageuse. Avec des itinéraires plus courts entre le domicile et le lieu de travail, ce modèle assurerait une mobilité optimisée, soulagerait les infrastructures et abaisserait les besoins en énergie. Outre l'équilibre entre l'habitat, le travail et le commerce, des surfaces libres de construction doivent être réalisées en nombres suffisants pour que les développements futurs de villes et de quartiers correspondent aux exigences et soient attractifs pour les usagers. La densification de la construction n'est viable qu'avec le soutien des usagers.

Favoriser une croissance qualitative et douce pour les ressources en construisant des immeubles de grande hauteur à proximité des noeuds de TP

La Suisse dispose certes encore et toujours d'importantes réserves de terrains constructibles mais elles sont mal situées et insuffisamment desservies. La solution de rechange consiste à mieux exploiter les emplacements centraux déjà bien utilisés. Les zones renfermant des immeubles de grande hauteur à proximité des noeuds de TP (p. ex. les gares) permettent de renforcer la densification pertinente tout en maintenant une excellente qualité de vie dans un environnement dynamique. C'est pourquoi toutes les instances compétentes doivent s'intéresser davantage à cette « troisième dimension » de construction : la hauteur.

Mettre un terme à la désindustrialisation par la libération de grandes zones industrielles sur des terrains fédéraux et cantonaux

La place économique suisse souffre elle aussi de la désindustrialisation, une tendance mondiale. Des évolutions de rupture engendrées par la numérisation, le franc fort et des coûts élevés de production associés à un taux de change défavorable ne cessent de la renforcer. C'est pourquoi les délocalisations de sites à l'étranger sont d'ores et déjà une réalité déplaisante. L'industrie mais également l'ensemble du secteur des services en sont affectés.

Des conditions générales attractives et la volonté politique de renforcer la place industrielle suisse sont indispensables pour mettre un terme à cet exode d'entreprises ou du moins pour le freiner. La Confédération, les cantons ainsi que certaines entreprises publiques (p. ex. les CFF, Ruag) disposent en effet d'énormes réserves de terrains qui pourraient être mises à disposition comme zones industrielles et exploitées en conséquence. Il existe actuellement près de 350 grandes zones représentant une superficie totale de 18 millions de mètres carrés. Un inventaire conséquent et la mise à disposition de ces réserves utilisables encourageraient la planification et le développement de projets sur ces terrains. Des conditions générales attractives ainsi que des terrains aux prix avantageux qui pourraient être développés et utilisés de manière durable sont les conditions sine qua non du maintien d'emplois de qualité dans le pays.

Annexe 2

Entreprises membres de Développement Suisse (état au 1^{er} janvier 2017)

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

Annexe 3

Les organes de Développement Suisse (état au 1^{er} janvier 2017)

Comité de Développement Suisse (mandat de 3 ans):

Fonction	Nom, prénom	Entreprise	Elu jusqu'à l'assemblée générale de
Président	Schmid Martin	Kunz Schmid AG, conseiller aux Etats	juin 2017
Vice-président	Frutiger Thomas	Frutiger AG	juin 2019
Membre	Bärtschi Pascal	Losinger Marazzi AG	juin 2019
Membre	Ducrey Daniel	Steiner AG	juin 2018
Membre	El Soda Pierre	Alfred Müller SA	juin 2019
Membre	Gämperle Christof	Implenia AG	juin 2019
Membre	Sidler Markus	Anliker AG	juin 2019
Membre	Vogt Donald	Marti GU AG	juin 2018
Membre	Zuber Rebecca	HRS Real Estate AG	juin 2017
Membre	Mettler Markus	Halter AG	juin 2017
Directeur	Büchler Bernhard	Développement Suisse	

Réviseurs des comptes (mandat de 2 ans):

Gansner Jörg	Alfred Müller AG	juin 2018
Schlumpf Daniel	Steiner AG	juin 2017

Membre du Comité consultatif « Gestion du savoir »

Nom	Prénom	Entreprise
Sigrist, Prof.	Viktor	Hochschule Luzern, Technik + Architektur (HSLU)
Gassmann, Dr.	Felix	Gruppe der Schweiz. Gebäudetechnik Industrie
Büchler	Bernhard	Développement Suisse
Held	Urs	Hochschule Luzern, Technik + Architektur (HSLU)

L'assemblée générale ne figure pas ici en tant qu'organe.
La liste des membres se trouve dans l'annexe 2.

Annexe 4

Représentants de Développement Suisse (DS) au sein de groupes de travail, associations et commissions (état au 31 décembre 2016)

constructionsuisse	Délégués	Büchler Bernhard, DS Frutiger Thomas, DS Schmid Martin, président DS Sidler Markus, Anliker AG Mettler Markus, Halter AG Zuber Rebecca, HRS Real Estate AG
constructionsuisse	Siège au comité	Mettler Markus, Halter AG
constructionsuisse	Groupe de travail sur la révision de la LAT	Michael Ringli, Alfred Müller AG
constructionsuisse	Alliance Construction – Optimisation de l'exécution / responsabilité solidaire	Büchler Bernhard, DS
Alliance Lex Koller : pour une loi moderne	Groupe d'intérêts, coordination	Bernhard Büchler, DS
constructionsuisse	Groupe de travail « Marchés publics »	vacant
constructionsuisse	Groupe de travail « Contrats d'entreprise KBOB »	Bernhard Büchler, DS
constructionsuisse	Groupe de travail OFCL + KBOB « Contrats EG / ET »	Bernhard Büchler, DS
Bâtir Digital Suisse	Comité	Pascal Bärtschi, Losinger Marazzi AG
usam / CSQI	CSQI Commission suisse pour les questions immobilières	Büchler Bernhard, DS
economiesuisse	Siège au Comité	Schmid Martin, président DS
KBOB / SIA	Norme contractuelle SIA 125 : « Variations de prix dues au renchérissement pour les prestations des entreprises générales et des entreprises totales »	Büchler Bernhard, DS
SECO	Groupe d'experts Responsabilité solidaire	(non actif)
usam	Groupe construction usam	Büchler Bernhard, DS
usam	Commission Développement territorial	Michael Ringli, Alfred Müller AG
SIA	Commission SIA « Révision SIA 118 »	Bernhard Büchler, DS
SIA	Commission SIA « Normes d'aménagement du territoire »	Michael Ringli, Alfred Müller AG
SIA	Comité Qualité dans la construction	(non actif)
SIA	Commission SIA 112 (modèle de prestations)	(non actif)
SQS Système de qualité et de gestion	Conseil consultatif	vacant
OFEN	Projet PIGU 205	Bernhard Büchler, DS Antoine Rerolle, Losinger Marazzi SA
Uni Fribourg	Comité de pilotage CAS MPC	M. Lettry, BAT-MANN SA

Légende:

CSQI	Commission suisse pour les questions immobilières (usam)	SECO	Secrétariat d'Etat à l'économie
OFEN	Office fédéral de l'énergie	SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
	Ce sont	usam	Union suisse des arts et métiers

Annexe 5

Publications de Développement Suisse

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

Mémento « Que devez-vous 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 les 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

Edition spéciale « 40 ans de succès »

Ouvrage illustré de référence – Projets des membres de Développement Suisse

Annexe 6

répertoire des tableaux et graphiques

Tableau/ Graphique	Titre	page
1	Données économiques de Développement Suisse au 31.12.	15
2	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 (chiffre d'affaire et volume de construction en millions de Fr.)	16
3	Part de marché des membres de Développement Suisse par rapport au volume total de la construction	17
4	Part de marché des membres de Développement Suisse par rapport au volume du bâtiment	17



Peaks Place, Laax **HRS Real Estate AG**

L'appart-hôtel Peaks Place est synonyme de luxe et de confort à la fois moderne et chaleureux. Les 28 résidences principales ou secondaires ainsi que les 74 logements bénéficient d'une infrastructure de haut niveau qui comprend notamment une généreuse zone spa, un service de réception 24 heures sur 24, un bar et le restaurant « The Peaks ».



Entwicklung Schweiz
Développement Suisse

Développement Suisse

Effingerstrasse 13
CH-3011 Berne

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

info@developpement-suisse.ch
www.developpement-suisse.ch