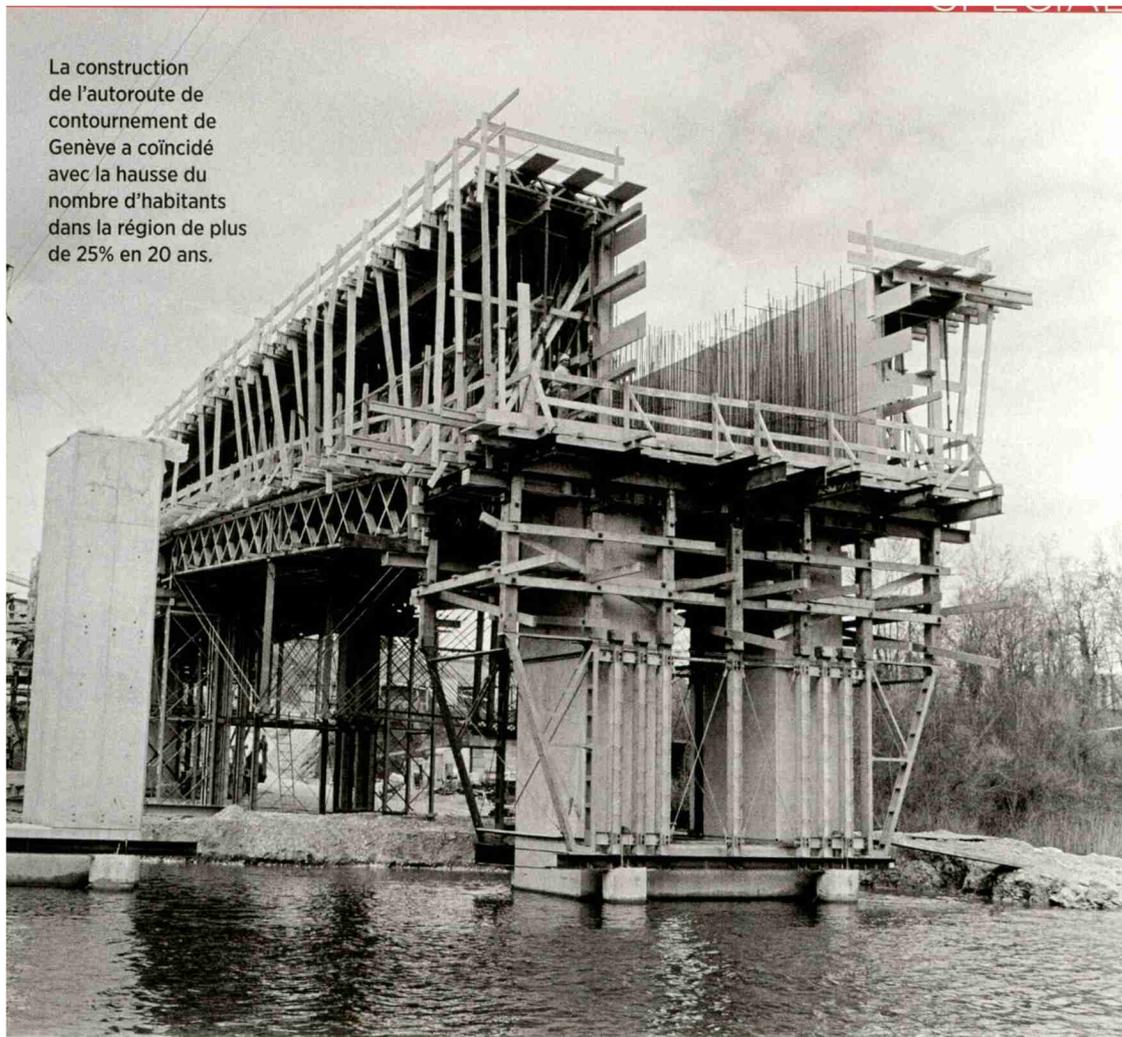




La construction de l'autoroute de contournement de Genève a coïncidé avec la hausse du nombre d'habitants dans la région de plus de 25% en 20 ans.



**65**

milliards

Le montant des investissements annuels dans l'immobilier en Suisse dans les années 1980.

# TRENTE ANS DE CONSTRUCTION: **LA FOLIE DES GRANDEURS**

Le secteur de la construction est caractérisé par des fluctuations importantes et dépend de facteurs volatils comme les taux hypothécaires. Retour sur 30 années chahutées.



**D**ans les années 1980, le secteur immobilier en Suisse a connu une période faste avec des investissements de presque 65 milliards de francs par an. De 1989 à 1995 environ, le secteur a connu une crise importante à cause de la spéculation devenue incontrôlable (voir l'interview de Bernard Nicod). Promoteurs immobiliers, sociétés de construction et architectes ont tous été touchés. Le nombre de personnes actives dans la construction est ainsi passé de 300 000 à environ 100 000 entre la fin des années 1980 et le milieu des années 1990.

A partir de la décennie suivante, le secteur a de nouveau connu une croissance constante, les investissements atteignant aujourd'hui le même niveau qu'avant la crise immobilière. En effet, les taux d'intérêt hypothécaires historiquement bas (en raison de la baisse des taux directeurs depuis 2008) incitent de nombreux investisseurs – comme les caisses de pension, par exemple – à placer leur argent dans le bâtiment. Panorama des changements importants enregistrés par le secteur ces trente dernières années.

### 1. ENVOLÉE DES PRIX

L'Arc lémanique a connu une forte croissance de sa population au début des années 2000. Le nombre d'habitants des agglomérations genevoise et lausannoise réunies est passé de 800 000 à plus de 1 million en une vingtaine d'années. Mais le rythme de construction de logements n'a pas suivi: les nouvelles habitations disponibles dans la région depuis ►► l'an 2000 se montent à environ 65 000 unités, soit entre 20 000 et 30 000 unités en dessous de la demande, selon une analyse d'UBS. Conséquence: les prix de l'immobilier se sont envolés. Par exemple, dans le canton de Vaud, les prix des maisons individuelles ont doublé et ceux des appartements en propriété ont progressé de 130% entre 2000 et 2015, selon une étude de la Banque

cantonale vaudoise. Une aubaine pour les acteurs du secteur immobilier: le volume des transactions en 2010 était deux fois supérieur à celui du début des années 2000.

Cette pénurie de logements dans l'Arc lémanique a poussé les acteurs du marché immobilier à s'intéresser à d'autres régions. «C'est d'abord le Chablais valaisan qui a profité de cette évolution vers le milieu des années 2000. Ensuite, à partir de 2010, on construisait beaucoup dans le Nord vaudois et le district de la Broye», explique Hervé Froidevaux, directeur de la société de conseil en immobilier Wüest Partner en Suisse romande. Sauf que la demande n'a pas suivi les promoteurs. Au point que dans certaines villes, comme à Sion, à Monthey ou à Aigle, les taux de vacance dépassent aujourd'hui les 10%. Et au regard des grands projets de construction actuellement en cours à Genève (Praille-Acacias-Vernets, Bernex) et à Lausanne (Prilly-Malley, Renens), beaucoup d'immeubles locatifs dans ces régions risquent de rester vides dans les années à venir.

### 2. CONSTRUIRE PLUS EFFICACEMENT

Depuis quelques années, le mot d'ordre est de construire plus efficacement, sur des terrains plus restreints. «Le concept de la villa est révolu, les constructeurs se concentrent sur des appartements qui sont, eux aussi, de plus en plus petits», résume Blaise Clerc, vice-directeur de la Société suisse des entrepreneurs (SSE). L'application de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire – entrée en force en 2014 et qui vise à limiter le mitage du territoire du pays – a ainsi contribué à raréfier et à faire monter les prix des terrains. Les autorités publiques souhaitent en effet mieux exploiter les réserves de terrains à bâtir.

Le potentiel est grand: une étude de Wüest Partner réalisée en 2017 estime que les surfaces déjà classées en zone à bâtir en Suisse pourront héberger 2,59 millions d'habitants supplémentaires. Pour y arriver, les promoteurs immobiliers et les constructeurs misent sur l'exploitation d'anciennes zones industrielles, sur la rénovation et sur la surélévation d'immeubles existants. Ainsi, à Genève, plus de 400 logements ont été créés grâce à la surélévation depuis 2008. Autre conséquence: la proportion de logements neufs de moins de 4 pièces a plus que doublé sur les dix dernières années, selon les chiffres de l'Office fédéral de la statistique.

### 3. PLUS DE DURABILITÉ

Le parc immobilier est responsable de près de 50% de la consommation d'énergie fossile et de 30% de la consommation d'électricité suisse. Pour diminuer cet impact, chaque nouvelle construction devra être chauffée avec des énergies renouvelables à partir de 2020. Depuis les années 1990 déjà, les autorités veulent faire construire de manière plus durable. Par exemple, en 1999, le label Minergie a été créé pour indiquer les constructions à faible

## «BRIQUE ET BÉTON, LA VISION DE DURABILITÉ POUR LES SUISSES.»

Blaise Clerc  
Vice-directeur, SSE

consommation énergétique. Ainsi, une maison Minergie ne consomme que 4 litres d'équivalent en pétrole par mètre carré – contre 22 pour une construction datant des années 1970. Plus de 50 000 immeubles portent aujourd'hui ce label en Suisse.



«Construire de manière plus écologique passe par une meilleure isolation, l'utilisation de la domotique à l'intérieur de la maison contrôlant la consommation d'énergie, l'emploi de matériaux plus durables et recyclés», indique Blaise Clerc.

En effet, ces dernières années, plusieurs grands projets immobiliers ont été réalisés avec divers matériaux innovants, comme le nouveau siège de Swatch, à Bienne, tout en bois. Mais Blaise Clerc assure que le béton restera le matériau principal: «Les Suisses ont cette vision de construire pour la durée, qui est incarnée par la brique et le béton.» ●

A Genève,  
plus de 400  
logements  
ont été créés  
grâce à la  
surélévation  
d'immeubles  
depuis 2008.



**50%**  
de la consommation  
d'énergie fossile  
proviennent  
du parc  
immobilier.