

BAROMETRE DU BATIMENT 2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2019

# Ralentissement du volume de construction

Le ralentissement dans le secteur du bâtiment en Suisse se poursuit, notamment en ce qui concerne la construction de logements. Ce recul est partiellement compensé par l'édification de structures industrielles et l'accroissement du parc immobilier pour le tertiaire. Si les perspectives de croissance économique se sont légèrement détériorées, les prévisions sur l'année restent positives.

Par Stefan Schmid



Implenia SA est actuellement entreprise générale pour la construction de la superstructure Wolkenwerk dans la Leutschenbachstrasse à Zurich Oerlikon. Un projet à 150 millions de francs.

Dans le domaine de la construction, le ralentissement s'est poursuivi au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Le montant total alloué à des projets de construction a baissé de 2,7% par rapport au même trimestre de l'année précédente. En revanche, on constate à nouveau une hausse des demandes de permis de construire (+0,5%). L'évolution du premier trimestre s'est donc poursuivie, dans la mesure où le volume de construction a diminué (-3,0%) alors que le nombre de demandes a augmenté (+0,7%). Les livraisons de ciment ont également régressé au cours des trois derniers mois. Par rapport au même trimestre (record) de l'année précédente, les livraisons de ciment ont diminué de 3,6%. Selon Cemsuisse, l'Association suisse de

l'industrie du ciment, le recul cumulé au premier semestre 2019 n'est que de 0,2% par rapport au premier semestre 2018. Sur la base des demandes de construction de logement, il est très net que la construction d'habitations s'est affaiblie de façon plus marquée au 2<sup>e</sup> trimestre. Le volume de construction a diminué de 1,4% par rapport au même trimestre 2018. Déjà au cours du premier trimestre, le montant global avait baissé de 1,3% par rapport à l'année précédente. Le segment des immeubles de placement a continué de s'affaiblir. Les sommes allouées à leur édification ont diminué de 0,5% par rapport au même trimestre de l'année précédente. Malgré cette tendance négative, le volume de construction reste toujours nettement

supérieur à la moyenne décennale. Depuis le deuxième trimestre 2018, le volume de construction dans le segment des immeubles d'habitations collectives affiche lui aussi une tendance négative. A l'exception du dernier trimestre de l'année dernière, le volume de construction de tous les trimestres a été déficitaire. La faiblesse persistante des taux d'intérêt qui, selon les économistes, se maintiendra encore un certain temps, demeure le véritable moteur de l'activité de construction dans la construction de logements.

### Les banques veulent s'autoréguler

Depuis un certain temps, l'Autorité des marchés financiers (FINMA) et le Département fédéral des finances (DFF) ob-

servent avec inquiétude l'évolution des logements vacants et des prix sur le marché des immeubles locatifs. La Banque nationale suisse (BNS) a mis en garde contre un risque de surchauffe et le problème du « too big to fail ». Tout particulièrement dans le cas des immeubles de placement où des dettes élevées pourraient entraîner une exposition au risque importante en cas de hausse des taux d'intérêt. C'est la raison pour laquelle les autorités encouragent les banques à appliquer des critères plus « conservateurs » pour les crédits avancés et l'amortissement lors de l'octroi d'une hypothèque. « Un ajustement efficace de l'autorégulation serait très souhaitable », a déclaré, début avril, Mark Branson, directeur de

la FINMA. Peu après, le DFF a soumis à consultation une version révisée de l'Ordonnance sur les fonds propres (OFR). Favorable à l'autorégulation, l'Association suisse des banquiers (ASB) n'a pas attendu pour réagir et propose que pour le financement hypothécaire d'un immeuble de placement, la part minimale de capitaux propres doit désormais se monter à 25% (auparavant 10%). En ce qui concerne les immeubles à rendement, la dette hypothécaire doit désormais être amortie aux deux tiers dans un délai maximal de dix ans (auparavant 15 ans). En raison de ce renforcement des dispositions, l'ASB estime que les autorités doivent renoncer à appliquer les mesures OFR. En cas d'accord de la FINMA, ces dispositions ren-

forcées entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

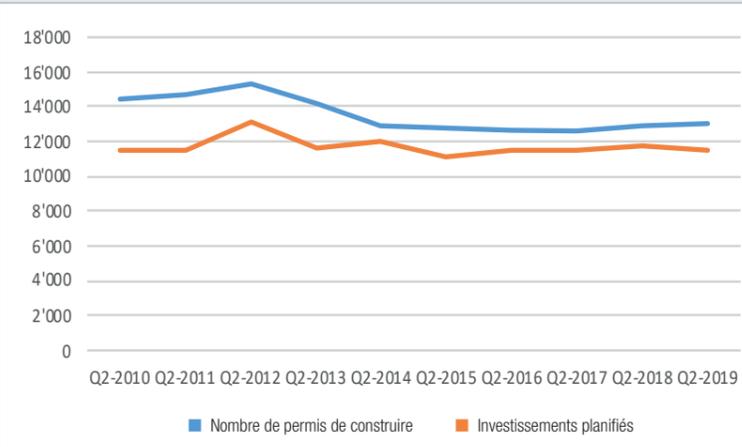
### Propriété plus chère, loyers à la baisse

Dans l'ensemble, le volume de construction des maisons individuelles a été inférieur de 4,2% par rapport à celui de 2018. D'autre part, on peut constater cette année une hausse des prix de vente des maisons individuelles. Grâce à la baisse des taux d'intérêt hypothécaires, le financement se maintient à un niveau plus attrayant que jamais. Selon le « Swiss Real Estate Offer Index », calculé par Immoscout24 et la société de conseil immobilier Iazi, le prix des villas a augmenté de 2,1% en juin, contre 3,9% l'année précédente. En revanche, la valeur des appartements en

## Investissements planifiés pour la construction au 2<sup>e</sup> trimestre 2019 (en millions de francs)

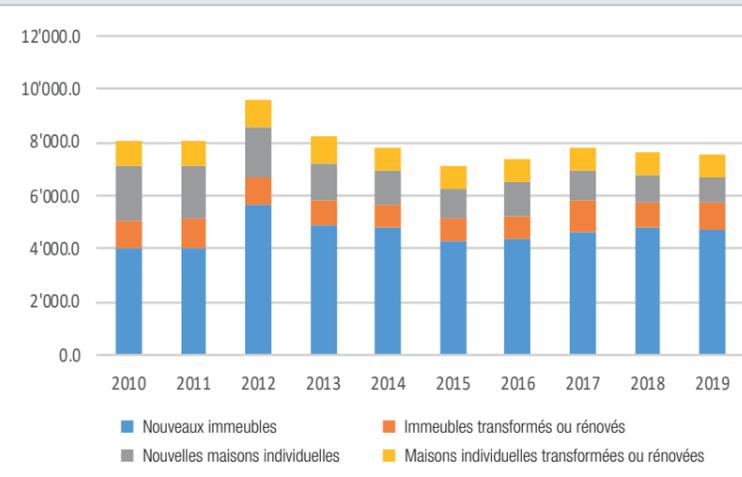
Volumen	AG	AI	AR	BE	BL	BS	FR	GE	GL	GR	JU	LU	NE	NW	OW	SG	SH	SO	SZ	TG	TI	UR	VD	VS	ZG	ZH	Schweiz	deutsche Schweiz	Suisse romande	Svizzera italiana
< 1	816	58	50	930	279	105	496	341	98	530	88	442	162	73	66	673	91	612	239	440	552	71	487	541	88	799	9127	6648	1900	579
1 - 4,9	117	7	9	131	33	14	69	59	5	52	13	85	24	8	9	101	13	56	46	42	68	3	136	71	15	159	1345	949	327	69
5 - 9,9	18	0	0	21	10	4	13	18	1	11	3	21	4	4	2	18	4	5	10	8	16	0	23	13	4	54	285	200	69	16
10 - 24,9	7	0	1	13	7	2	7	9	0	2	1	4	2	2	0	8	1	4	1	2	6	1	13	4	3	20	120	79	35	6
25 - 49,9	2	1	0	5	0	1	3	3	1	0	0	2	2	1	1	2	0	0	2	0	4	0	1	1	0	9	41	29	8	4
50 - 99,9	0	0	0	2	0	1	3	3	0	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	4	18	10	6	2
> 100	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	1	2	0
Anzahl	960	66	60	1102	329	127	591	435	105	595	105	555	194	88	78	804	109	677	298	492	648	75	660	630	110	1046	10939	7916	2347	676
Bausumme	674.126	49.88	43.298	1155.662	298.1	206.16	743.685	1116.312	58.471	293.65	98.546	637.433	205.763	115.626	77.769	757.063	93.652	279.434	263.977	253.641	663.82	38.412	792.994	461.302	127.447	1776.416	11282.639	7434.109	3174.852	673.678

Secteur du bâtiment (montants en millions et permis de construire)

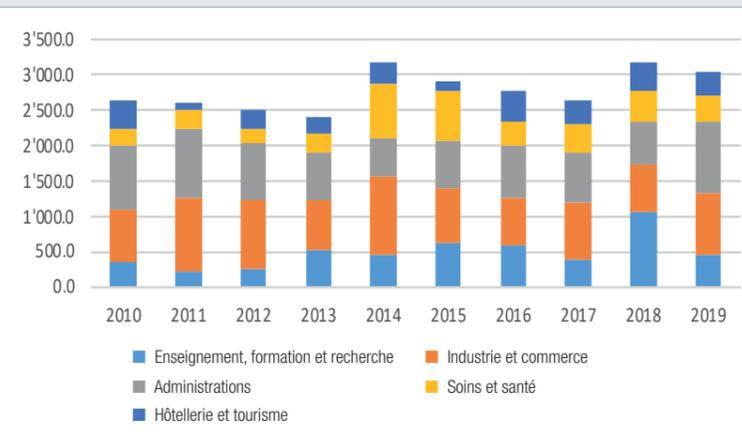


Source : Bauinfo-Center Docu Media

Construction de logements (montants en millions de francs)



Autres constructions (investissements en millions de francs)



PPE a diminué de 1,6% en juin, sachant toutefois que, sur les 12 derniers mois, elle est en hausse de +1,4%.

De manière générale, les perspectives se sont améliorées pour les locataires au cours de la dernière année. L'Office fédéral du logement (OFL) avance plusieurs explications: la très forte orientation de l'activité de la construction de logements vers le marché du locatif et, aussi, le taux d'immigration plus faible accompagné d'une augmentation insignifiante du nombre de ménages étrangers par rapport à l'année précédente (+0,9%). Cette faiblesse de la demande entraîne une détente sur les marchés, y compris celui des loyers économiques. Dans les segments de loyers supérieurs, il y aurait plus d'appartements vacants que nécessaire. « Comme l'année précédente, la Suisse a été suffisamment approvisionnée en logements en 2018 », résume l'OFL. Dans les villes, cependant, la forte pression de la demande en logements abordables persiste.

Les loyers ont légèrement augmenté dans les cantons de Lucerne (+0,5%), Vaud (+0,6%) et Neuchâtel (+0,9%). Par rapport au même trimestre de l'année précédente, les investissements dans la construction de logements à Lucerne (-23,2%), Neuchâtel (-46,6%) et Vaud (-18,0%) ont baissé, comme le montrent les chiffres de Docu Media Suisse Sàrl. En revanche, les loyers ont baissé dans les cantons de Bâle-Campagne (-0,5%), du Tessin (-0,4%), Schwyz (-0,7%) et Zoug (-0,8%). Les investissements ont diminué également à Bâle-Campagne (-35,0%) et Schwyz (-51,0%), mais augmenté à Zoug (+88,3%).

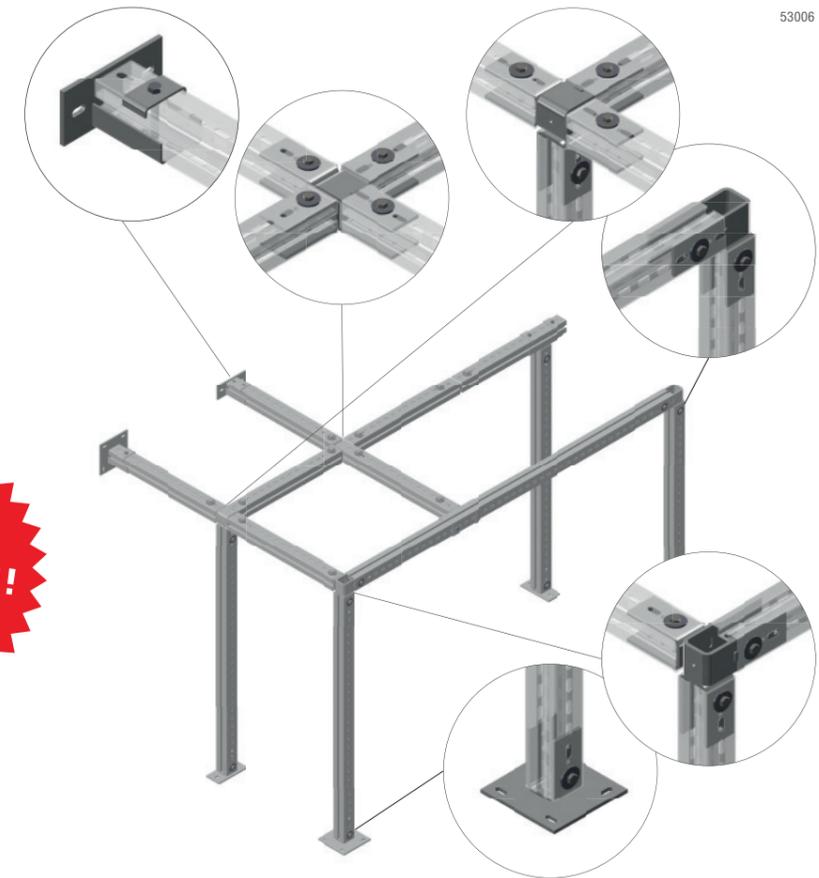
Grands projets dans le tertiaire

La construction de bureaux a fortement augmenté au cours des trois derniers mois par rapport à l'année précédente (+64,5%). Au trimestre précédent, il était pourtant en recul de 38,4%. Cette forte augmentation est principalement due à d'importants projets dans les cantons d'Argovie et de Zurich, telles la construction du siège du réassureur Swiss Re à Zurich (250 millions) et les rénovations et agrandissements de bâtiments administratifs. Sans ces grands projets, le volume aurait connu une évolution négative au 2<sup>e</sup> trimestre. Selon Wüest Partner, la commercialisation des surfaces de bureaux reste difficile dans certaines régions. Alors que l'offre dans les agglomérations se développe, les capacités d'accueil diminuent dans certains grands centres, de sorte que les presta-

**PAPEX**®

swiss made | design | quality

Profil industriel



**SAMVAZ SA**

Samvaz SA - 1618 Châtel-St-Denis Tél +41 21 948 34 34 www.samvaz.ch

**STIHL**

**NOUVEAU**

**TOUTE LA PERFORMANCE DE LA BATTERIE SUR SIMPLE PRESSION D'UN BOUTON**

**MSA 220 C-B**  
TRONÇONNEUSE À BATTERIE

Avec la STIHL MSA 220 C-B, les forestiers, les artisans et les particuliers ambitieux exécutent leur travail en un tour de main.

- La plus puissante: un niveau et des performances de coupe 20 % plus élevées que sur une tronçonneuse à essence de 35 cm<sup>3</sup>
- La plus rapide: 24 m/s pour la vitesse de chaîne
- Kit de coupe PS3 3/8" pour une utilisation professionnelle

**EXCLUSIVEMENT CHEZ VOTRE REVENDEUR**  
PLUS SUR [STIHL.CH](http://STIHL.CH)

taires reprennent de plus en plus le dessus. Selon le cabinet de conseil Fahrländer Partner, le marché du tertiaire montre globalement des signes de reprise. Les loyers de bureaux ont augmenté de 3,2% au premier trimestre, contre 13,4% au même trimestre de l'année précédente.

**Hôpitaux et écoles en dents de scie**

Au dernier trimestre, les investissements pour les écoles a diminué de plus de 50% par rapport à l'année précédente. Résultat: le montant des investissements prévus tombe à un niveau inférieur à celui de la moyenne décennale. Dans le cas des projets hospitaliers, le volume de construction a diminué de 12,6% en glissement annuel, tout en restant nettement supérieur à la moyenne sur dix ans.

Il en va de même pour les bâtiments liés au secteur touristique. Même si le volume a diminué de 22,3% par rapport à l'année précédente, il reste bien ancré dans la moyenne décennale. Cette évolution en demi-teinte contraste avec celle du nombre d'hôtes. Avec 16,7 millions de nuitées au cours de la dernière saison hivernale (+0,7% en glissement annuel), les hôteliers suisses ont presque atteint le chiffre record de 2007/2008. Et la tendance se poursuit. L'affectation des ressources financières à des agrandissements-transformations ou des constructions nouvelles diffère considérablement d'une région à l'autre. Au cours des quatre derniers trimestres, Valais (18,1%), Argovie (21,7%), Vaud (21,8%) et Genève (24,4%) ont affiché un taux de rénovation relativement faible. Le taux est nettement plus élevé dans les Grisons (53,2%), à Saint-Gall (43,3%), en Thurgovie (42,6%), à Lucerne (40,8%) et à Berne (40,1%).

Pour les bâtiments du secteur industriel et commercial, le rythme de construction s'est accéléré au deuxième trimestre. Le volume d'investissements a, une fois de plus, fortement augmenté par rapport à l'année précédente (+30,9%), après avoir déjà été positif au premier trimestre (+7,2%). Compte tenu de l'évolution économique, les directeurs financiers suisses sont plus prudents que jamais en matière de placements. Ils sont préoccupés par les risques géopolitiques et l'affaiblissement de la demande intérieure, mais 53% d'entre eux restent optimistes, selon le sondage semestriel mené par la société de conseil Deloitte. Seule une minorité de CFO (3%) s'attend à une amélioration des perspectives commerciales. Malgré cette humeur moitié-moitié, les responsables administratifs veulent continuer à investir et embaucher du personnel.

L'industrie suisse ressent les effets de la baisse de la demande en Europe et le ralentissement de la croissance mondiale. L'indice PMI (Purchasing Managers Index) désaisonnalisé, calculé par le Credit Suisse et Procure, l'Association professionnelle pour les achats et le *supply management*, a encore reculé de 0,9 point à 47,7 points en juin, son plus bas niveau depuis octobre 2012. En avril, l'indice est passé sous le seuil de croissance de 50 points, après un recul de 5,1 points en mars. La confiance des consommateurs en Suisse s'est légèrement détériorée.

Les personnes interrogées au Secrétariat d'Etat à l'économie (Seco) se déclarent moins optimistes quant à la situation du pays. La capacité d'épargne et la situation financière sont en recul, ce qui se traduit par une propension à faire des achats

(+0,5%), après avoir légèrement baissé au second semestre 2018. Les investissements en biens d'équipements ont connu une évolution très positive (+1,5%). Dans ses prévisions de croissance pour l'année en cours, la BNS table sur « environ 1,5% ». Selon les experts, compte tenu des différends commerciaux qui agitent la planète, l'économie devrait évoluer de manière plutôt contenue ces prochains trimestres. L'incertitude des relations entre la Suisse et l'UE s'est, selon le Seco, quelque peu atténuée avec l'adoption de la réforme de l'impôt sur les sociétés. En outre, grâce aux mesures de protection prises par la Confédération, le non-renouvellement de l'équivalence boursière de l'UE sur les places boursières suisses n'a jusqu'à présent soulevé que peu de vagues. Bien sûr, l'accord-cadre institutionnel avec l'UE

chômage s'est maintenu à 4,9% en juin. Le taux d'inflation a évolué en juin pour atteindre 1,6%, (mai: 1,4%). Dans leur rapport de printemps 2019, les instituts économiques tablent sur un taux d'inflation de 1,5% (2018: 1,8%).

Malgré un début d'année étonnamment bon, les craintes d'un ralentissement de l'économie allemande ne se sont de loin pas dissipées. L'industrie, notamment automobile, devra sans doute faire face à une période difficile. Le gouvernement allemand s'attend à une performance plutôt faible de son économie au deuxième semestre. Il table sur une croissance du PIB de 0,5% en 2019 (2018: 1,4%). L'Institut pour l'économie (IfW) a abaissé sa prévision pour 2019 à 0,6% (jusqu'alors 1,0%), et à 1,6% (1,8%) pour 2020.

**Résultats surprenants en Europe**

L'économie de la zone euro démarre 2019 mieux que prévu, avec une croissance du PIB de 0,4% au premier trimestre par rapport au trimestre précédent (0,2%). D'après la Banque centrale européenne (BCE), le PIB dans la zone euro devrait légèrement augmenter de 1,2% en 2019 (prévision en mars: 1,1%) et, selon les dernières prévisions, de 1,4% en 2020 (prévision en mars 1,6%). En 2021, il devrait se situer à 1,4% (1,5%). L'inflation en Europe demeure inchangée en juin; selon Eurostat: 1,2%. La BCE escompte un renchérissement de 1,3% sur l'année, soit un peu moins qu'en mars (1,2%); pour 2020, la Banque centrale table sur 1,4% (1,5%).

En raison de la spirale déflationniste, des prix durablement bas sont considérés comme un facteur de risque pour l'économie, car les entreprises et les consommateurs tendent à reporter leurs investissements en attente d'une baisse des prix. Compte tenu des risques croissants pour l'économie, la BCE maintient le cap de sa politique monétaire expansionniste. Le taux d'intérêt directeur dans la zone Euro demeure à un plancher record de 0%. Une éventuelle hausse des taux d'intérêt ne devrait pas voir le jour avant le second semestre 2020 au plus tôt.

Malgré les turbulences relatives au Brexit, l'économie britannique a poursuivi sa croissance au premier semestre, le PIB ayant augmenté de 0,5% par rapport au trimestre précédent. Le taux de chômage a chuté à 3,8% au cours des trois premiers mois, son plus bas niveau depuis 1975. L'Italie est sortie de la récession et a enregistré une croissance du PIB de 0,2% par rapport au trimestre précédent, avec des prévisions de +0,1%. L'économie française, en revanche, a perdu de son élan au



Le projet Wolkenwerk des maîtres d'ouvrage Leutschenbach SA et Nyffenegger Immobilier SA comprend trois gratte-ciel résidentiels de haut standing. 300 résidences labellisées Minergie sont proposées à la vente.

**Prévisions de croissance produit intérieur brut (PIB) Suisse**

PIB	2019			2020		
	auparavant	actuelles		auparavant	actuelles	
KOF ETH	1,0	1,6	↗	2,1	2,3	↗
BAK Economics	1,1	1,2	↗	1,8	1,7	↘
Seco	1,1	1,2	↗	1,7	1,7	↔
UBS	0,9	1,3	↗	1,6	1,6	↔
Credit Suisse	1,5	1,5	↔	1,8	1,8	↔
Economiesuisse	1,4	1,4	↔	-	1,2*	-
Consensus du KOF	1,2	1,3	↗	1,5	1,5	↔

prévisions antérieures en % ; actuelles = prévisions de juin par KOF, BAK, Seco, CS et Economiesuisse ; UBS (mai); \*première prévision; source: ATS

importants inférieure à la moyenne et laisse présager une évolution limitée des dépenses de la consommation privée. L'évaluation du marché du travail par les consommateurs s'est assombrie, alors même que la création de nouveaux emplois en Suisse ne s'interrompt pas. En juin, le taux de chômage est passé de 2,2% en mai à 2,1%. Pour la première fois en près de onze ans, le nombre de chômeurs est passé sous le seuil des 100 000.

Globalement, l'économie suisse a connu une croissance étonnamment forte au 1<sup>er</sup> trimestre. Le produit intérieur brut (PIB) a augmenté de 0,6% entre janvier et mars, après 0,3% (révisé) au trimestre précédent. Cela correspond à une croissance de 1,7% par rapport à la même période de l'année précédente. Les investissements dans la construction ont également augmenté

n'est pas encore approuvé, mais une majorité des acteurs de l'économie suisse le soutiennent. D'après un sondage publié fin mai par « GfS Bern », 67% des entreprises sont plus ou moins favorables à un accord dans sa forme actuelle.

**L'Allemagne redémarre dans crainte**

L'Allemagne a renoué avec la croissance au 1<sup>er</sup> trimestre. Sous l'impulsion du boom de la construction et du désir de consommation, le PIB a enregistré une croissance significative de 0,4% par rapport au trimestre précédent, après une phase de faiblesse au second semestre 2018. Selon l'Office fédéral allemand de la statistique, les entreprises exportatrices allemandes ont retrouvé de la vigueur, augmentant leurs ventes de marchandises de 2,5% par rapport à l'année précédente. Le taux de

1<sup>er</sup> semestre, le PIB affichant uniquement une augmentation de 0,3% (T4 2018: 0,4%).

**Le combat Etats-Unis-Chine**

Dans le cadre des négociations commerciales en cours avec la Chine, les USA ont mis en place, au début du mois de mai, de nouveaux tarifs douaniers draconiens sur les importations chinoises et augmenté de 10 à 25% les droits sur les marchandises d'une valeur de 200 milliards de dollars. Et remis une couche au mois d'août...

Avec une riposte chinoise immédiate qui a baissé le cours de sa monnaie Ce conflit pèse sur les marchés financiers et alimente les craintes d'un effondrement de l'économie mondiale. Néanmoins, les Etats-Unis ont nettement amélioré leur performance économique au premier trimestre. Extrapolé sur l'année, le taux de croissance du PIB enregistré par le ministère américain du commerce se monte à 3,1%, contre seulement 2,2% à la fin de 2018. Malgré une croissance robuste, le nombre d'emplois a nettement diminué en mai et en avril. Le taux de chômage s'est maintenu à 3,6% en juin. En raison

du conflit commercial sur les droits de douane, la Banque centrale américaine a réduit les taux d'intérêt. Une première en onze ans!

**La Chine stimule son économie**

Guerre commerciale oblige, l'économie de la Chine n'a progressé au deuxième trimestre que de 6,2 %, son plus bas niveau depuis près de trois décennies. Au 1<sup>er</sup> trimestre, la croissance avait été de 6,4%, se situant encore dans la fourchette cible de 6,0 à 6,5% fixée par le gouvernement.

Pékin a élaboré un train de mesures contre le ralentissement économique. L'une de ces mesures vise à libérer à long terme des ressources financières d'un montant de 37 milliards d'euros pour des prêts aux entreprises. Le groupe des pays industrialisés de l'OCDE met en garde contre les risques que l'économie chinoise pourrait encourir à long terme. Cette mesure sape les efforts visant à réduire l'endettement. Selon les estimations des experts de l'agence de presse financière Bloomberg, la dette de la Chine s'élève à 271% de la production économique. Avant la crise financière, elle était de 164%.