

BAROMETRE DU BATIMENT 1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2019

# Les nuages s'accumulent dans un environnement incertain

La construction en Suisse a légèrement perdu en dynamisme par rapport à la même période 2018, mais a quand même enregistré une croissance en comparaison avec la fin de l'année. Il n'en reste pas moins que la construction de logements pourrait, dans un avenir proche, se voir confrontée à des mesures réglementaires. Et les incertitudes politiques et économiques planent sur la planète.

Par Stefan Schmid



Les marchés redoutent l'incertitude plus que tout. En ce début d'année, ils ne sont pas gâtés. Les différends tarifaires douaniers, le Brexit et la situation de la dette s'unissent et agissent comme des freins à l'économie européenne et mondiale.

Sean MacEntee Flickr CC

La construction suisse a démarré assez tranquillement l'année 2019. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, les demandes de permis de construire ont augmenté de 0,7%, alors que le nombre de projets en cours, d'une valeur globale de 12,1 milliards de francs, a diminué de 3,0% pour. Des chiffres rassurants, dans la mesure où la spirale négative des deux trimestres précédents a pu être inversée. Par rapport au dernier trimestre 2018, près d'un cinquième de demandes supplémentaires ont été déposées et le montant des travaux dans le bâtiment est à la hausse de 9,3%. Cette amélioration dans le secteur de la construction se reflète également dans la quantité de livraisons de l'industrie suisse du ciment. Elles ont augmenté de 4,8%

par rapport au premier trimestre 2018 dans le bâtiment et les travaux publics, comme le montrent les statistiques de l'Association suisse de l'industrie cimentière. Cela s'explique notamment par des questions... météorologiques. En effet, l'année dernière, les livraisons avaient été impactées (-2,2% par rapport à 2017) à cause de très basses températures.

## Rythme moins soutenu dans la construction de logements

A l'image des trois derniers trimestres, la construction de logements reste globalement négative. Les montants investis dans les immeubles d'habitation et les maisons familiales individuelles (MFI) ont légèrement diminué de 0,8%. Selon les chiffres

de Docu Media Suisse Sàrl, le recul a été plus marqué pour les villas (-2,0%) que pour les immeubles d'habitation (-0,5%). Depuis 2015, l'activité dans le segment des immeubles de placement se maintient à un niveau élevé. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, elle a un peu augmenté (+0,6%). En revanche, le budget global des constructions de MFI a, pour sa part, diminué de près d'un quart depuis 2015. Il n'en reste pas moins que pour les immeubles d'habitation, l'activité de construction devrait se poursuivre à un rythme soutenu cette année. Selon l'« Immo-Monitoring 2019 » de Wüest Partner, 53 000 nouveaux logements sont attendus en 2019. Avec 78% de part de marché, les investissements dans les immeubles d'habita-

tion demeurent le moteur principal de la construction de logements; la part des MFI s'élève à un peu moins de 22%. Selon Wüest Partner, les prix des immeubles d'habitation ont augmenté d'environ 50% depuis 2009.

## Les rénovations ont la cote

Par rapport à 2018, plus de moyens ont été consacrés, au cours de ce 1<sup>er</sup> trimestre, dans les travaux de rénovation et d'agrandissement. Pour les immeubles de placement, les investissements ont augmenté de 3,5%; pour les villas, la hausse est de 2,4%. Des chiffres qui confirment la tendance constatée depuis 15 mois. Au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, la part des rénovations pour les immeubles d'habitation s'élevait

à 12,1%. Une année après, elles est passée à 19,2%. Pour les MFI, ces chiffres sont passés de 32,7% à 44,5%. C'est dans les cantons de Genève, Vaud et Zurich que l'on trouve le plus grand nombre de projets d'agrandissements et de rénovations. Des chiffres à relativiser, car la plus grande partie du volume de travail est toujours liée aux constructions neuves: 80,8% pour les immeubles et 55,5% pour les MFI.

Entre 2008 et 2017, le volume des prêts hypothécaires en Suisse a augmenté de 40%, se situant à plus de 1000 milliards de francs, dont environ un tiers concerne les immeubles de rendement. La Finma, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers, identifie depuis des

années des risques de surchauffe du marché immobilier et exige une autorégulation plus stricte des banques. Un projet du Département fédéral des finances visant à renforcer l'ordonnance sur l'adéquation des fonds propres a récemment été soumis à consultation. Celle-ci prévoit qu'à partir de 2020, les banques devront s'assurer que les immeubles de rendement sont financés avec des fonds propres plus importants.

Le pourcentage de propriétaires en Suisse est désormais de 40%. Et malgré le resserrement des critères d'octroi de crédits hypothécaires en 2014, la demande en villas demeure élevée. Selon « Online Home Market Analysis », une étude réalisée dans le cadre d'une collaboration

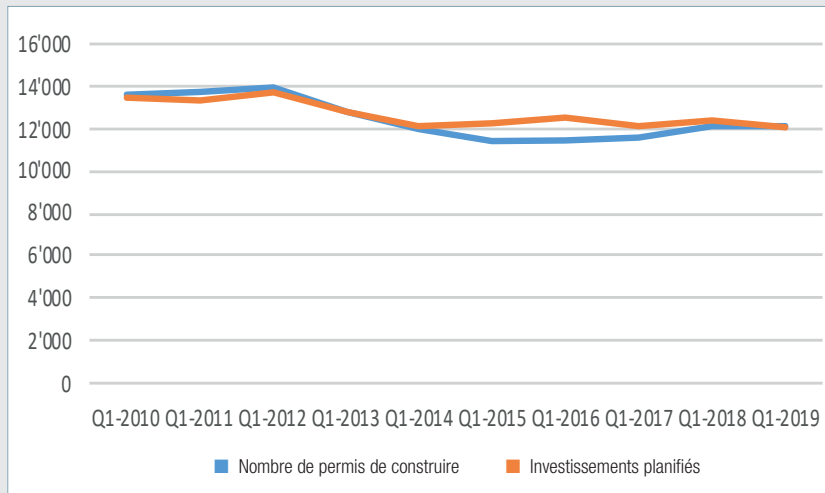
## Investissements planifiés pour la construction au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 (en millions de francs)

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

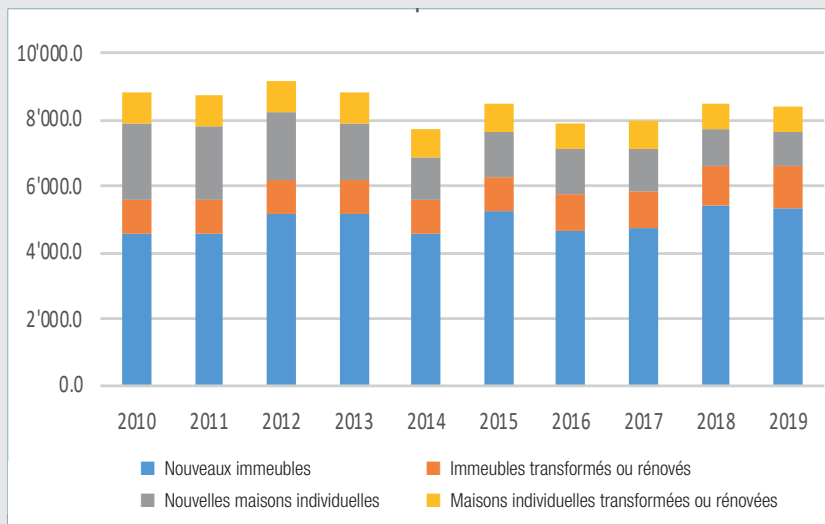
Sources: BauInfo-Center / Docu Media Suisse Sàrl



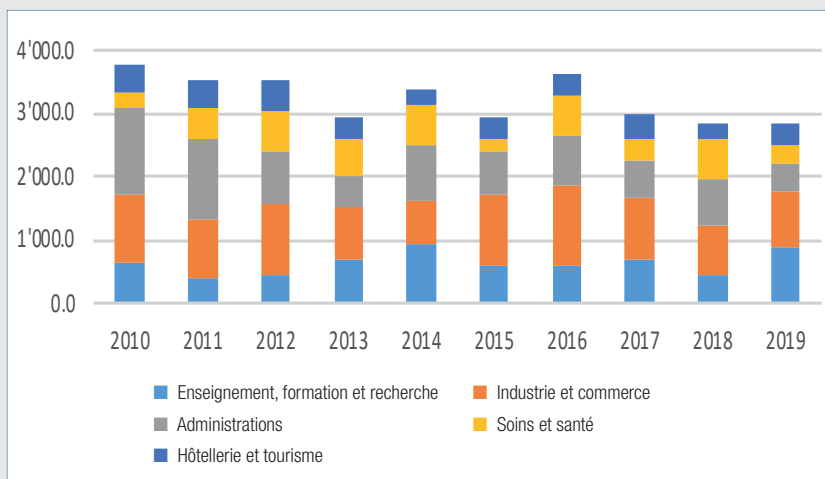
Secteur du bâtiment (montants en millions et permis de construire)



Construction de logements (montants en millions de francs)



Autres constructions (investissements en millions de francs)



entre la Haute école de gestion de Zurich (HWZ) et Homegate, quelque 34 000 MFI ont été mises en vente sur des portails Internet en 2018, soit 10% de plus que l'année précédente. Les spécialistes expliquent ce boom par l'excellente économie de la Suisse l'année dernière, le report des hausses prévues du taux directeur et par le fait que l'épargne reste une forme d'investissement peu rémunératrice.

Hôtels recherchés comme biens d'investissement

L'évolution des autres secteurs de la construction a été très diverse au cours des premiers mois de l'année. Le domaine industriel se reprend et progresse de 7,2%, mais demeure inférieur à la moyenne sur le long terme. Pour leur part, les investissements en bâtiments scolaires ont doublé et dépassé la moyenne des dix dernières années. A l'exception du 1<sup>er</sup> trimestre 2014, ce chiffre n'a jamais été aussi élevé dans une optique décennale. Grâce à un grand nombre de nuitées, le climat général dans le secteur du tourisme s'est amélioré. Conséquence immédiate: les montants consacrés à la construction ont augmenté de 46,6% par rapport à l'hiver 2018 et sont à nouveau dans la moyenne à long terme. Selon Wüest Partner, les investisseurs s'intéressent de plus en plus aux hôtels suisses. Bien que le tourisme soit dépendant des cycles économiques mondiaux et des conditions météorologiques, ce qui entraîne des risques plus élevés, les résidences hôtelières sont des objets d'investissements qui permettent de générer des rendements supérieurs à ceux des immeubles d'habitation et de services.

Dans la construction hospitalière, les investissements prévus sont largement à la baisse: -55,0%. Ce premier trimestre est nettement en-deçà de la moyenne des dix dernières années. Les montants engagés pour les immeubles de service font aussi grise mine: -38,3%.

Croissance plus faible  
Dans son ensemble, l'économie suisse a dû faire face à un environnement difficile au premier trimestre. Les exportateurs se déclarent moins optimistes, à l'image du « Swiss Export Risk Index SXR », établi par la Haute école spécialisée bernoise pour le compte de l'assureur-crédit Euler Hermes. La faiblesse des monnaies russe, brésilienne et turque, notamment, pourrait menacer le développement des exportations.

Croissance plus faible

Dans son ensemble, l'économie suisse a dû faire face à un environnement difficile au premier trimestre. Les exportateurs se déclarent moins optimistes, à l'image du « Swiss Export Risk Index SXR », établi par la Haute école spécialisée bernoise pour le compte de l'assureur-crédit Euler Hermes. La faiblesse des monnaies russe, brésilienne et turque, notamment, pourrait menacer le développement des exportations.

Innovations pour le bâtiment Innovationen für den Bau innovazioni per l'edilizia

# ALBANESE®

www.albanese.ch

Giulio fait la joie du maçon...  
**le pionnier**  
dès 1977  
...et en même temps celle du patron

MADE IN SWITZERLAND

TECHNIQUES D'ANCRAGE  
SOUTIEN COMBI  
UNI-DOUILLE

CONSULTATION TECHNIQUE

TECHNIQUES COFFRAGE  
BORD DE DALLE  
BEGO®  
AL-FIX QUATTRO

PASSION - VISION - INNOVATION

TECHNIQUES BUTTÉ ET DISTANCEUR COFFRAGE  
RISA 2000  
RISA V-20

TECHNIQUE ARMATURE POUR LA MAÇONNERIE  
RACCORD POUR MUR DE REFEND

WERKZEUGE

ACCESSOIRES COFFRAGE  
DISTANCEUR PDK  
DISTANCEUR PDK CÔNE  
TAILLE-CRAYON G65

Maienriedweg 1a, CH-8408 Winterthur, Tel. 052 / 213 86 41, Fax. 052 / 213 73 59, info@albanese.ch

**moby dick**

## LAVEURS DE ROUES

Tel.: +41 (0)24 442 83 10  
Email: info@ramat.ch  
[www.ramat.ch](http://www.ramat.ch)





Les infrastructures hôtelières ont les faveurs des investisseurs. A Zurich, l'Hôtel Continental sera remplacé par un nouveau complexe ultramoderne. Les travaux de démantèlement battent actuellement leur plein.

Les responsables des achats de l'industrie suisse se montrent eux aussi plutôt pessimistes. L'indice PMI (Purchasing Managers Index, corrigé des variations saisonnières) a baissé de 5,1 points en mars. Avec à 50,3 points il est à peine au-dessus du seuil de croissance fixé à 50 points. Il s'agit de la plus forte baisse depuis novembre 2008.

Dans ses prévisions pour 2019, le Secrétariat à l'économie (SECO) table sur une croissance du produit intérieur brut (PIB) de 1,1%, contre 1,5% jusqu'ici, et de 1,7% pour 2020. Les prévisions de BAK Economics sont respectivement de 1,1% et 1,8%, celles de l'institut de recherche économique du KOF à l'ETH Zurich de 1,0% et 2,1%. Les perspectives pour les entreprises à vocation exportatrice se sont détériorées, une amélioration du chiffre d'affaires n'est attendu qu'au second semestre de l'année.

### L'Allemagne respire

Après le recul puis la stagnation de l'économie allemande fin 2018, les perspectives économiques se sont à nouveau quelque peu améliorées en mars. Pour la première fois depuis six mois, le baromètre du climat des affaires de l'Institut de recherche économique de Munich (Ifo) a augmenté de 0,9% à 99,6 points. Cet indicateur, qui repose sur des enquêtes mensuelles réalisées auprès d'environ 9000 cadres, permet d'évaluer la situation économique pour le prochain semestre. Cette tendance à l'optimisme est due aux prestataires de services, au secteur du commerce et de la construction.

Alors que le différentiel douanier de décembre ait fait chuter les chiffres à l'exportations (-4,5%), le commerce allemand a de nouveau affiché une hausse de 1,7% en janvier, avec une croissance principalement dans les pays hors Union européenne (+3,3%).

Au sein de l'UE, la hausse n'était que de 0,6%. Par précaution, l'Association des chambres de commerce et d'industrie allemandes (DIHK) a revu à la baisse ses prévisions de PIB pour 2019: 0,9%. Un taux inférieur à celui du gouvernement fédéral (1,0%), mais supérieur à celui des experts économiques (0,8%) ou de l'OCDE (0,7%).

Selon la Bundesbank, il n'y a « pas de signes indiquant que le ralentissement se transforme en fléchissement ». Au contraire, on a pu observer la création de nouveau emplois, ce qui a fait chuter en mars le taux de chômage de 0,2% pour afficher une valeur de 5,1%, le niveau le plus bas depuis 28 ans.

### Scénario des coûts engendrés par le Brexit

En Grande-Bretagne, le Brexit semble être une pièce à rebondissement shakespearienne. Bien que l'UE et les Britanniques aient négocié un compromis pour un retrait d'ici le 31 octobre au plus tard, les risques sont incalculables. Un scénario du FMI, a tenté de quantifier les conséquences du Brexit. Ainsi, le pays pourrait perdre 3,5% de sa performance économique d'ici 2021 et l'UE 0,5%. En attendant, l'économie a progressé de 0,5% en janvier par rapport au mois précédent (décembre: -0,4%), grâce aux secteurs des services, bancaires et à l'industrie (+0,6%). En mars, le gouvernement prévoyait encore une croissance de 1,2% pour 2019 (auparavant: 1,4%) et de 1,4% (inchangé) pour 2020. Bien que les salaires aient progressé, les prix à la consommation ont eux aussi augmenté en février (+1,9%). De plus, le pays a enregistré son taux de chômage le plus bas depuis 44 ans, faisant naître l'espoir auprès des Britanniques que les dégâts pourraient être moins importants que redoutés.

### Danger de récession en Italie

La production économique de l'Italie a encore reculé de 0,2% au cours des trois derniers mois. Deux trimestres consécutifs de baisse de la production économique sont en principe considérés comme une récession technique. Le pays souffre d'un niveau de croissance constamment faible. Le FMI critique la politique économique du gouvernement qui ne prend pas pleinement compte de la situation difficile du pays. Le taux de chômage en décembre était de 10,7%. Selon le FMI, des réformes des finances et des administrations publiques sont indispensables. Selon des experts, les banques italiennes devraient faire face à un déficit de crédit de 140 milliards de francs suisses cet été en raison d'échéances de remboursement.

Par un « décret de croissance », le gouvernement italien veut stimuler l'économie. Mais les réductions fiscales et l'augmentation des dépenses sociales aggravent la situation d'endettement. Selon l'association d'entreprises Confindustria, l'Italie stagnera en 2019, mais connaîtra une nouvelle croissance de 0,4% en 2020.

### Resserrement de la politique monétaire reporté

Bien que la propension à acheter dans la zone euro se soit améliorée en février, on redoute un certain ralentissement. Selon les déclarations de la Banque centrale européenne (BCE) fin mars, la demande est robuste; ce qui pourrait donner lieu à un ajustement des taux d'intérêt. Mais, contrairement à ce qui avait été annoncé, les intérêts resteront inchangés jusqu'à fin 2019. Le taux directeur demeure également à un plancher record de zéro pour cent.

Les dernières prévisions de croissance de la BCE pour la zone euro sont de 1,1% pour 2019, 1,6% pour 2020 et 1,5% pour 2021.

L'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) a fait une évaluation similaire pour 2019 (1,0%). Au cours des quatre dernières années, la croissance dans la zone euro a été de 2,0% ou plus. Pour le premier trimestre, divers instituts de prévision prévoient une légère hausse de 0,2%, puis de 0,3% pour les trimestres suivants. Selon la BCE, l'inflation devrait s'établir à 1,2% en 2019. Pour le mois de février, Eurostat a enregistré un taux d'inflation annuel de 1,5%. Le taux de chômage est tombé à 7,8%, son niveau le plus bas depuis plus de dix ans.

### Le commerce souffre en Chine

En février en Chine, les exportations ont fortement chuté de 20,7% par rapport à l'année précédente, après avoir augmenté de 9,1% en janvier. Les importations en provenance des Etats-Unis ont également diminué drastiquement. Au début de l'année, la production industrielle n'a augmenté que de 5,3%, soit le taux le plus faible depuis 17 ans. L'économie chinoise n'a progressé que de 6,6% en 2018 par rapport à l'année précédente, soit le taux de croissance le plus faible depuis 28 ans. Les prévisions du FMI pour 2019 (6,3%) et 2020 (6,1%) sont mauvaises. Au cours des deux premiers mois 2019, les échanges commerciaux de la Chine ont diminué de 3,9%.

Des allègements massifs pour les entreprises devraient stimuler la croissance et stabiliser le marché du travail. Cependant, des risques guettent à cause du niveau élevé de la dette publique et de la dette des entreprises, d'une éventuelle défaillance des obligations ou encore du surendettement immobilier. C'est pourquoi le gouvernement tente de maîtriser les financements à haut risque, y compris ceux des banques parallèles, ainsi que son déficit. Le FMI subodore que l'entier des dettes n'est pas encore connu. Il a mis en garde contre la situation d'endettement de nombreux pays en développement en raison du recours à des emprunts chinois. Lors de la Conférence de sécurité de Munich, il a été recommandé à la Chine d'adhérer au Club de Paris, qui prévoit des règles pour l'octroi de crédits et le rééchelonnement de dettes.

### L'économie américaine laisse à désirer

En mars, l'industrie américaine a retrouvé du souffle après la crise du « shutdown », qui a entraîné la fermeture des services administratifs fédéraux en début d'année, et le ralentissement de la croissance. Les commandes de biens durables ont augmenté de 0,4% en mars, après une baisse de 1,6% en février (janvier: +0,1%). Le FMI estime qu'en 2019, le taux de croissance aux Etats-Unis pourrait se monter à 2,3%, et à seulement 1,9% au cours de l'année électorale 2020.

A plusieurs reprises, on a pu entendre Donald Trump fanfaronner avec une croissance à 4%. Faux! De plus, les mesures de relance découlant de la réduction d'impôts se sont révélées de courte durée. Malgré une amélioration des données industrielles, les analystes bancaires s'attendent, au vu du 1<sup>er</sup> trimestre, à une croissance du PIB de 0,6%.

Après des chiffres décevants en février, le gouvernement a annoncé la création de 196 000 nouveaux emplois en mars. Le taux de chômage a reculé de 4,0% à 3,8%. Depuis décembre, le taux directeur se situe dans une fourchette entre 2,25 et 2,5%, et la Fed a signalé une pause sur la hausse des taux d'intérêt. Compte tenu des incertitudes politiques et économiques, le FMI s'attend à ce que l'économie mondiale progresse de 3,3% en 2019, après une croissance de 3,6% l'année précédente.

# EN UN COUP DE FIL OBTENEZ UN COUP DE POUCE



Découvrez nos nouveaux services à votre disposition

**0800 811 011\***

\*Appel gratuit, numéro permettant d'atteindre automatiquement l'agence Pensa la plus proche de vous.

LA SÉCURITÉ DU FIXE | LA LIBERTÉ DU TEMPORAIRE | **pensa**