

L'analyse économique

L'immobilier, pilier de l'économie nationale

Vincent Leroux
Président du
SVIT Romandie



Il y a dix ans, paraissait la première étude nationale visant à quantifier l'importance du secteur immobilier dans l'économie nationale suisse.

Réalisée par pom+Consulting AG et Rütter Soceco AG, elle mettait en évidence le rôle incontournable des métiers et des acteurs de la pierre dans la création de valeur pour la Suisse, et cela sur de nombreux aspects.

Mise à jour une première fois en 2020, cette étude vient de nouveau d'être actualisée par pom+Consulting AG, sous le financement conjoint de l'Association suisse des propriétaires fonciers (HEV Schweiz) et de l'Office fédéral du logement (OFL).

L'une des notions essentielles à relever est celle du «cycle de vie» d'un immeuble. Comme le dit très bien le rapport publié il y a quelques jours, on assimile principalement l'économie immobilière au secteur de la construction, de la gestion et du négoce de biens immobiliers. Certes, les métiers qui composent ces différentes verticales sont essentiels. Mais ils ne doivent pas faire oublier que la mise à disposition et la revalorisation des biens sont une pierre angulaire de l'économie immobilière.

Ces deux derniers secteurs revêtent une importance capitale,

voire même grandissante ces derniers temps, eu égard à la raréfaction de biens locatifs disponibles sur le marché et aux enjeux liés à la transition énergétique. Récemment, la thématique du recyclage et de la réutilisation des matériaux de construction est venue consolider l'attention portée aux défis environnementaux de nos pratiques.

En témoignent les nouveautés annoncées de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI, à Genève), qui vise à favoriser le réemploi de matériaux de construction existants et à privilégier les matériaux de construction recyclés dans les projets de construction et de rénovation importante. Olivier Ouzilou, spécialiste des questions énergétiques et membre du comité du SVIT Romandie, avait présenté les tenants et les aboutissants de la modification de cette loi lors d'un événement organisé au sein de la grande citerne du Jardin des Nations, en novembre 2023.

Concernant le sujet de la disponibilité des biens sur le marché, l'étude nous apprend que les surfaces constructibles ne représentent que 5,7% de la superficie totale de la Suisse, totalisant environ 234'000 hectares. Un pourcentage qu'il serait pour le moins judicieux de communiquer plus largement, notamment lors de levées de boucliers visant à bloquer des projets de constructions nécessaires... D'autant plus lorsqu'on sait que quatre cinquièmes

Impact fiscal de l'économie immobilière

Pour les années 2011, 2016 et 2021, en millions de francs

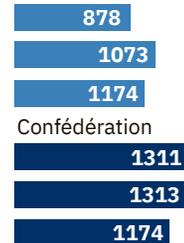
TVA

Confédération

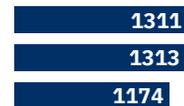


Impôt sur le bénéfice

Cantons et communes

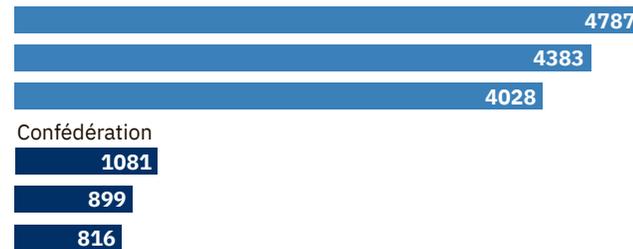


Confédération



Impôt sur le revenu

Cantons et communes



Confédération



Graphique: G. Laplace. Source:AFF, AFC, calculs de Rütter Soceco et Pom+.

des surfaces constructibles sont déjà construites.

Cela m'amène tout naturellement à évoquer un sujet dont j'ai déjà parlé ici: celui de la surélévation des bâtiments d'habitations pour créer de nouvelles surfaces

habitables. Il y a là une véritable opportunité de lutter efficacement et rapidement contre la pénurie de logements. Sur les 2,8 millions de bâtiments que compte notre pays, près de deux tiers sont destinés à l'habi-

tation, ce qui offre un potentiel de rénovation et d'élévation appréciable.

«La Confédération, les cantons et les communes ont encaissé un montant de près de 11 milliards de francs en 2021, représentant 7% de l'ensemble des rentrées fiscales du pays.»

Sujet connexe à la thématique de la revalorisation des biens: celui des métiers de l'immobilier. L'étude nous indique que l'économie immobilière a occupé près de 592'000 personnes à plein temps en 2021, soit environ 14% des emplois en Suisse. Le chiffre d'affaires généré est estimé à 226 milliards de francs, pour une valeur ajoutée brute de quelque 118 milliards, représentant environ 16% du PIB national. À lui seul, le secteur de la construction englobe 46% de l'ensemble des emplois de l'économie immobilière.

Et pourtant, il n'y a toujours pas assez de personnel dans nos rangs, en particulier dans le domaine de la construction. En mars

2023, une table ronde avait été organisée au SwissTech Conception Center de l'EPFL pour évoquer ce sujet et essayer de dégager des pistes de réflexion. L'un des constats avait été de dire que les cahiers des charges des projets de constructions s'étaient complexifiés au fil des ans, notamment avec l'apparition de critères de durabilité.

Former les talents sur ce sujet est un axe prioritaire. À ce titre, la SVIT School lance un nouveau cours en août prochain, intitulé «Objectif Zéro Net». Le but: sensibiliser les acteurs de l'immobilier aux défis de la stratégie climatique et leur donner les éléments de compréhension sur des aspects techniques, financiers, légaux et pratiques.

Dernière thématique, et non des moindres: les rentrées fiscales que représente le secteur de l'économie immobilière (voir le graphique ci-contre). Le rapport indique que la Confédération, les cantons et les communes ont encaissé un montant de près de 11 milliards de francs en 2021, représentant 7% de l'ensemble des rentrées fiscales du pays. Ces montants sont le cumul de l'impôt sur le revenu des personnes travaillant en lien avec l'immobilier, de l'impôt sur le bénéfice des entreprises du secteur et de la TVA liée à l'économie immobilière. Cela représente une augmentation de plus de 11% depuis 2011 et de plus de 5% depuis 2016.