

Paudex, le 3 février 2011

## USPI INFO n° 03/2011

### Economie: bâtiments et infrastructures coûtent 65 milliards par année

**Selon une étude du Fonds national suisse (FNS), la valeur de remplacement actuelle des infrastructures et bâtiments d'habitation se chiffre à quelque 2'400 milliards de francs. Compte tenu des travaux d'extension, prévus et prévisibles, dans les deux décennies à venir, il faudra investir chaque année 65 milliards de francs, soit 12% du produit intérieur brut.**

Dans le domaine de l'habitation, la valeur des immeubles servant exclusivement au logement s'élève à 1'550 milliards de francs (290% du PIB; 200'000 fr./habitant). L'entretien de ces immeubles entraîne un coût annuel de 10,5 milliards de francs (1,9% du PIB; 1'350 fr./habitant). D'ici 2030, il atteindra presque 15 milliards. Des investissements de plus-value de presque 8 milliards s'ajoutent annuellement à ces chiffres (1,4% du PIB; 1'000 fr./habitant), dont 5,4 milliards sont destinés aux rénovations énergétiques et aux installations de chauffage.

Dans les deux décennies à venir, de nouvelles constructions viendront s'ajouter à celles qui existent. Des extensions de l'infrastructure technique d'un montant annuel de 12,5 milliards de francs (2,3% du PIB; 1'600 fr./habitant) sont prévues ou prévisibles. L'évolution démographique entraîne un besoin annuel de 26'000 nouveaux logements, soit des travaux d'un montant d'environ 13 milliards de francs par an (2,4% du PIB; 1'700 fr./habitant).

Pour ce qui est des rénovations, dans le domaine des logements locatifs, c'est le marché qui décide des investissements. Dans le domaine des logements en propriété, ce sont les habitants qui décident de l'échéance et de l'ampleur des travaux. Les facteurs décisifs sont alors moins la nécessité technique ou la rentabilité que les liquidités, le style de vie personnel ou les besoins individuels en matière de confort.

Les incitations à la rénovation des immeubles d'habitation proviennent des dispositions légales et de programmes d'encouragement de l'Etat. Pour augmenter l'efficacité de ces mesures, il faudrait adopter une approche plus globale, qui remplacerait l'orientation actuelle, limitée à certaines parties des bâtiments ou à des installations, par la rénovation complète de bâtiments entiers. Il s'agirait envisager des rénovations à l'échelle des lotissements, voire des quartiers, dans leur entier.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire



Olivier Rau

Annexe: résumé en français du rapport du FNS