ÉDITION 1/26

SBV
SSE
SSIC

JOURNAL SUISSE DES ENTREPRENEURS

SOUS LA LOUPE

Des solutions contre la pénurie de logements

Accord pour une nouvelle CN

Cet apprenti devenu patron

Groupes Édex de la SSE: élargir l'horizon, partager ses connaissances

L'union fait la force. Exploitez sans attendre tout le savoir que renferment les groupes Édex de la SSE!
Le dialogue favorise la créativité. Axés sur l'échange de connaissances et la recherche de solutions, les groupes Édex sont un lieu où vous rencontrerez des personnes qui ont les mêmes préoccupations que vous et vos entreprises. Les séances pratiques livrent des enseignements pouvant directement être mis en œuvre.

- **Un échange d'expériences entre pairs**
- **Des idées pour réussir**
- **Des réseaux durables**

Découvrez les groupes Édex:

www.entrepreneur.ch/groupes-edex
058 360 76 61 | sales.affentranger@baumeister.ch

SBV
SSE
SSIC

Photo: m.à.d.

Le plan d'action fonctionne

Malgré le plan d'action sur la pénurie de logements, la population continue de s'inquiéter et de voir les prix augmenter.

Le plan d'action ne résoudra pas les problèmes que connaît le marché du logement. Mais il fournit un cadre et fixe un cap. Début décembre, le Baromètre des préoccupations UBS indiquait que «le marché du logement est devenu l'un des problèmes majeurs du quotidien de lapopulation». Dans plusieurs enquêtes menées ces dernières années sur les principauxproblèmes politiques, la pénurie de logements et le prix des loyers ont en effet gagné enimportance et figurent parmi les plus souvent cités. Or, le plan d'action sur lequel se sont accordés en février 2024 la Confédération, les cantons et les communes, ainsi que la société civile et les secteurs de l'immobilier et de la construction, aura bientôt deux ans d'existence. Au vu des sondages d'opinion, la question de l'efficacité du plan d'action peut donc être posée.Une série de mesures profite au secteur de la construction, notamment celles qui visent à rendre les procédures de planification et d'autorisation plus efficaces. Le secteur bénéficie également d'une pondération claire des intérêts dans le développement urbain vers l'intérieur et d'un renforcement de la construction de logements à prix abordables.Le marché du logement a peu évolué. Il est de plus en plus tendu, et, à l'été 2025, le taux de logements vacants est passé sous la barre de 1%. Tous les grands foyers de population enregistrent des baisses. L'activité de construction ne couvre toujours pas la demande en logements. Et si le nombre de permis de construire est en hausse depuis 2024, les demandes d'autorisation sont reparties à la baisse en 2025. L'horizon demeure pour le moins nuageux. Était-il seulement réaliste de penser que le plan d'action allait déclencher un boom de la construction? Pas vraiment, car les mesures recommandées en matière de densification vers l'intérieur, de logements abordables et deprocédures ne produiront leurs effets qu'à moyen et court termes. Leur seule mise en œuvre n'est pas non plus instantanée. C'est ce que montrait la première enquête après un an, alors qu'une seule mesure avait pu être mise en œuvre. Cinq sur trente-cinq l'ont été entre-temps. En deux ans, le plan d'action a surtout permis de sensibiliser les pouvoirs publics et les acteurs concernés aux défis rencontrés sur le marché du logement. Il est non seulement devenu une référence dans le débat, mais aussi, conformément à ses objectifs, un point de départ pour des actions visant à améliorer les conditions-cadres permettant de créer davantage de logements et, surtout, à des prix abordables. Toutes les parties prenantes doivent apporter leur contribution. Le plan d'action est une sorte de guide de la coopération, qui nous concerne toutes et tous.

Martin Tschirren, directeur de l'Office fédéral du logement

Photo page de couverture: SSE Photos: SSE

TABLE DES MATIÈRES

Sous la loupe

Pénurie de logements

Seule la construction d'un plus grand nombre de logements permettra de disposer d'un parc immobilier suffisant et abordable. Or, cela devient de plus en plus difficile en Suisse, car les procédures d'autorisation, les réglementations excessives et les oppositions abusives freinent la construction de logements.

3–18

20 **Catalogue des éléments de construction**

22 **«Baumaster» pour l'ex-policier**

Nuire ou bâtir? Des solutions pour la construction

12

Idées pour augmenter la productivité dans la construction

19

Les partenaires sociaux s'accordent sur une nouvelle CN

23

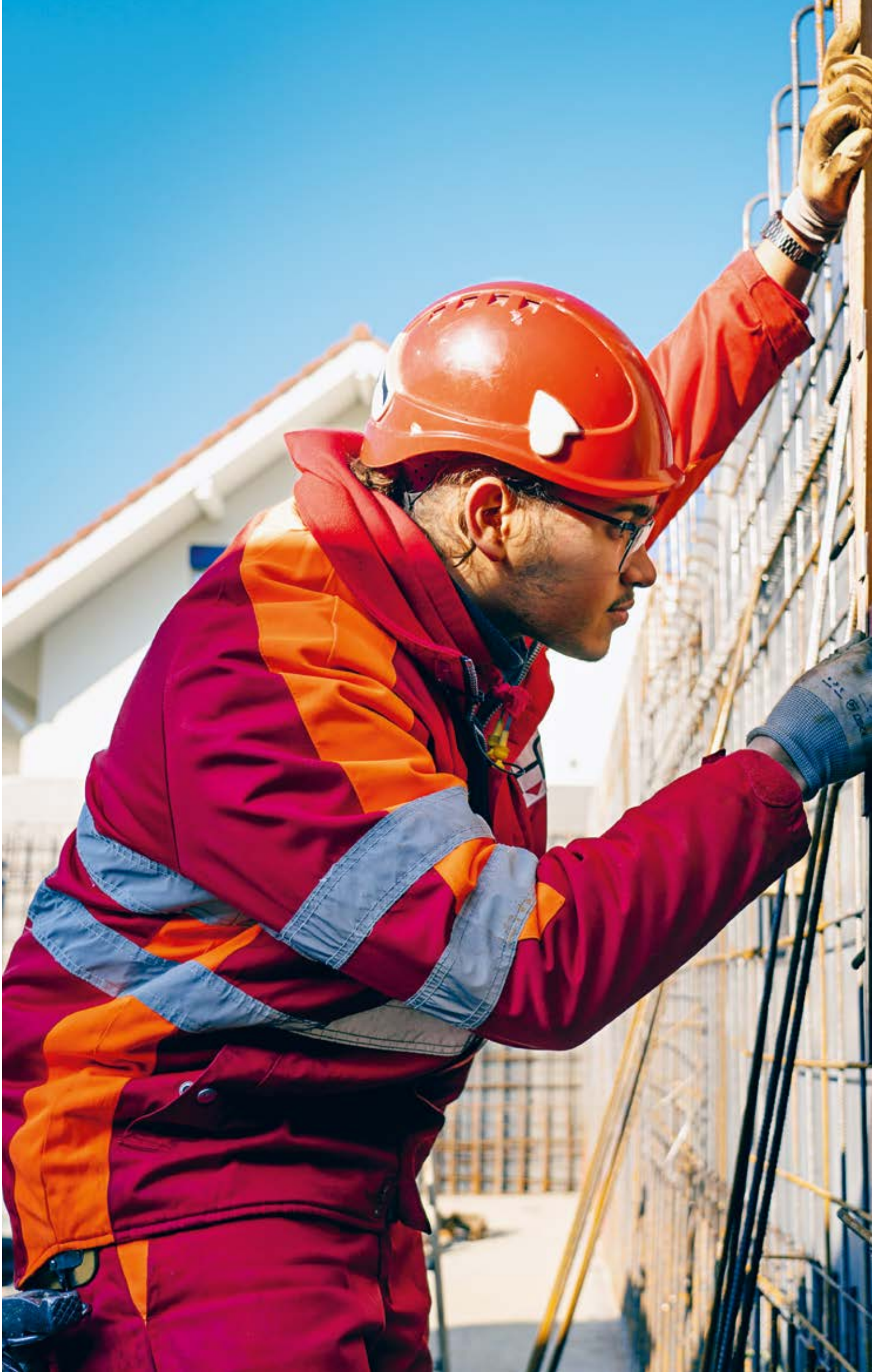


Photo: professions-construction.ch

«Les procédures sont trop longues»

Pour nombre d'entrepreneurs, les politiques et les administrations sont responsables du renchérissement du logement. Voici quelques réponses.

Philipp Jöhr, président du conseil d'administration de BW Generalbau AG
La sphère politique réduit la surface à bâtir, comme lors de l'initiative de 2012 contre le mitage et la révision de la LAT en 2013. Depuis, les terrains sont de plus en plus chers et les loyers en forte hausse. C'est la raison principale de la situation actuelle, encore aggravée par la lenteur des procédures d'autorisation et la multiplication des contraintes. C'est un surcoût énorme pour la construction. Il est aussi regrettable que le droit de faire opposition à des projets de construction soit souvent utilisé de manière abusive, ce qui retarde d'autant les projets.

Josef Wiederkehr, président du conseil d'administration de Josef Wiederkehr AG
Ces dernières années, les milieux politiques et administratifs sont coupables d'avoir négligé les conditions-cadres qui permettraient de construire vite et à moindre coût des logements supplémentaires. Le nombre d'obstacles a donc augmenté d'année en année. Cette avalanche de réglementations permet aux opposants de trouver toujours plus facilement des motifs d'opposition, ce qui entraîne des retards, une augmentation des coûts et, souvent, l'abandon du projet.

Cédric Koch, responsable Immobilier chez Xaver Meyer AG
À notre avis, les principales raisons de la pénurie de logements sont surtout les procédures d'autorisation longues et complexes. Les clarifications supplémentaires, les différentes interprétations des réglementations et les demandes subsidiaires retardent considérablement les projets, même ceux de taille modeste. Il est important de pouvoir faire opposition, mais, dans la pratique, les recours sont utilisés de manière très primaire.

Daniel Schneider, direction de Schneider / Christen Bau AG
Très longues et parfois imprévisibles, les procédures d'autorisation sont un obstacle majeur. Les oppositions arbitraires, les exigences supplémentaires et les interprétations divergentes des prescriptions par les autoritésentraînent des retards et surcoûts considérables. De plus, les communes de moins de 10 000 habitantsdevraient se voir réattribuer nettement plus de compétences pour examiner et approuver de manière autonome les demandes de permis de construire importantes. Les préfectures semblent en effet surchargées.

Lire l'article entier.

Plus de flexibilité aux bons endroits est essentiel

Le dynamisme de la croissance démographique en Suisse façonne ses agglomérations. Dans une étude, Michael Hermann de l'institut de recherche Sotomo présente les approches visant à remédier à la pénurie de logements et à la hausse des prix.

Entretien: Thomas Staffelbach

Quelles sont les principales conclusions de votre étude?
Dans les villes et les agglomérations en particulier, beaucoup pensent que les nouveaux logements sont automatiquement attribués aux nouveaux arrivants. La réalité est bien différente. Les gens ne déménagent que de quelques kilomètres: moins de 5 km en moyenne pour une nouvelle construction et environ 7 km pour une construction existante. Les nouvelles constructions offrent aux résidents la possibilité de fonder une famille, de suivre une formation ou de modifier leur situation de vie. Cela libère des logements existants. Elles jouent donc un rôle moteur sur l'ensemble du marché du logement et favorisent les déménagements.

Et si aucun nouveau logement n'est construit?
On assiste à un effet de verrouillage: les gens restent dans des logements inadéquats ou inadaptés. Et les jeunes, les familles et les nouveaux arrivants ne trouvent plus de logements correspondants à leurs besoins. Les nouvelles constructions ne sont donc pas un luxe, mais une condition indispensable au bon fonctionnement du marché.

Pourquoi préférer les nouvelles constructions aux transformations ou aux rénovations?
Ces constructions, y compris les constructions de remplacement, sont le seul moyen de créer un espace habitable supplémentaire. Les rénovations et transformations améliorent et parfois agrandissent les logements, mais au final un nombre d'occupants identique voire inférieur peut y loger. Le risque est le même pour les constructions de remplacement qui ne sont pertinentes que si le nombre de logements prévus est considérablement plus élevé. Dans les agglomérations de Suisse romande, plus de 6 nouveaux logements sont généralement construits pour chaque démolition, contre seulement 2,8 à Zurich.

Les degrés d'utilisation sont ici déterminants. Lorsque les communes autorisent les rénovations, mais ne permettent pas une densité plus forte, rien ne s'améliore: les prix montent et la pénurie perdure. Situées dans des régions bien desservies, les constructions de remplacement permettent de combiner judicieusement objectifs énergétiques, qualité de vie et occupation plus élevée, une solution pérenne sur le plan écologique, social et économique.

Votre étude a suscité un grand intérêt médiatique et a provoqué des réactions très contrastées.
La gauche dénonce souvent que les nouvelles constructions ne permettent pas de créer de logements bon marché et encouragent l'exode des populations, un point de vue trop limité. Des logements bon marché voient uniquement le jour lorsque l'offre augmente.

Portrait

Michael Hermann, politologue, est directeur de l'institut de recherche zurichois Sotomo. Grâce à ses analyses empiriques fondées et ses évaluations politiques pointues, ce chercheur est considéré comme étant l'un des politologues les plus en vue de Suisse.

Photo: m.à.d.

Lorsque la demande est élevée et que l'offre stagne, seules les personnes qui possèdent un logement en profitent. Les nouvelles constructions offrent en revanche une possibilité de rééquilibrage, par exemple en imposant par planification une part de logements abordables. La densification peut même limiter les déplacements: imaginez que l'on passe de 10 à 30 appartements et qu'une partie de ceux-ci restent abordables sur le long terme. Quiconque s'oppose catégoriquement aux nouvelles constructions accepte que soient exclus les moins bien lotis.

Et comment réagit la droite?
Les milieux bourgeois prétendent que les nouvelles constructions favorisent l'immigration et entraînent une hausse des prix. En réalité, c'est l'inverse: l'immigration dépend des emplois, pas des logements. La demande en main-d'œuvre étrangère, qualifiée ou non, existe déjà dans les hôpitaux, la construction, l'industrie et le secteur tertiaire. Si les constructions sont insuffisantes, tous les demandeurs de logement sont affectés: locaux comme immigrés. Nos données montrent que les étrangers paient en moyenne plus cher et disposent de moins d'espace habitable. Ils ne sont pas responsables de la hausse des prix, mais font face à un marché tendu. Quiconque freine les nouvelles constructions ne protège pas les résidents locaux, mais accentue la pression concurrentielle.

Le marché libre est souvent critiqué. Pourquoi est-il limité dans le domaine du logement?
Le marché du logement n'est pas un marché classique, car le sol n'est pas renouvelable. De plus, planification et réglementation jouent un rôle crucial. Toutefois, l'offre et la demande s'appliquent. Lorsque la demande est élevée et que l'offre stagne, les prix augmentent. Sans un nombre suffisant de nouvelles offres, la situation risque d'empirer. Les nouvelles constructions ne sont donc pas un projet à valeur idéologique, mais une nécessité en matière de politique du logement.

Les procédures et les réglementations sont aujourd'hui un obstacle majeur à la construction de logement. Existe-t-il des solutions concrètes?
Trois points sont fondamentaux. Premièrement, les oppositions doivent être limitées. Le droit d'opposition est un pilier central de l'État de droit, mais ne doit pas systématiquement entraîner des retards. Moins d'instances, des délais plus clairs et des répercussions financières réelles en cas de rejet d'opposition auraient un impact significatif. Deuxièmement, il est nécessaire d'effectuer une adaptation au niveau de la protection du patrimoine. Celle-ci repose souvent sur une conception statique des communes. Les évolutions et rénovations doivent rester possibles sans que chaque modification soit perçue comme une atteinte. Troisièmement, des adaptations au niveau de la loi sur l'aménagement du territoire sont nécessaires. Le gel du classement en zone à bâtir est trop rigide dans les zones attrayantes et bien desservies. Une gestion économe du sol se justifie, mais ne doit pas empêcher une densification pertinente. Plus de flexibilité aux bons endroits est essentiel.

Que peuvent concrètement apporter les entrepreneurs et quel rôle joue la SSE?
Les entreprises de construction ne sont pas des investisseurs, mais mettent en œuvre ce qui est planifié et approuvé. La SSE peut assumer une importante fonction de passerelle. Elle peut par exemple encourager le compromis; la question du logement n'est résolue que s'il y a conciliation des intérêts: la gauche obtient plus de logements abordables, les libéraux moins de bureaucratie et plus de sécurité de planification, et les conservateurs la protection des résidents et un développement réglementé. Des logements abordables doivent également être construits, cela crée du travail pour les entreprises de construction. Sans compromis, la situation périclite.

Logements pour Zurich et la Suisse

Sur demande de «Fürschi Züri», une initiative de la Chambre de commerce zurichoise, l'Institut de recherche Sotomo a étudié et comparé de manière empirique la dynamique démographique et résidentielle des six agglomérations de Suisse. L'étude présente une analyse approfondie de l'agglomération de Zurich.

Lire l'étude (en allemand).

Remplacer ou transformer des bâtiments existants

Auteur: Martin Maniera

Remplacer, surélever ou réaffecter: ces solutions permettraient de créer rapidement des milliers de logements.

La Suisse change et ses besoins en logements aussi. Aujourd'hui, on recherche davantage de petits appartements d'une ou deux pièces. L'augmentation du nombre d'étudiants, des couples qui s'installent plus tardivement, des veufs et veuves ainsi que des divorces expliquent cette tendance. Les bâtiments anciens ont été pensés pour accueillir des familles et ne correspondent donc plus aux exigences actuelles.

«On pourrait créer 744 000 nouveaux logements, en ajoutant un étage à tous les immeubles résidentiels. »

Sur le plan économique, écologique et social, la construction de remplacement apparaît comme une solution judicieuse. La ville de Zurich dit pouvoir créer 161 logements modernes à partir de 100 logements anciens. Les nouveaux bâtiments optimisent l'espace: la surface habitable est doublée et le taux d'occupation frôle les 90%, sans perte de qualité de vie. La construction de remplacement contribue ainsi à lutter contre la pénurie de logements.

Si cela s'avère impossible, la surélévation est aussi une solution intéressante. On pourrait théoriquement créer 744 000 nouveaux logements, en ajoutant un étage à tous les immeubles résidentiels. En pratique, le chiffre est moins élevé, du fait de contraintes comme la statique ou la portance des sols. Mais les communes et les cantons pourraient commencer par lever les obstacles juridiques.

Photo: SSE

La reconversion des immeubles de bureaux, pour beaucoup inoccupés, présente aussi un potentiel intéressant. Selon Wüest und Partner, 20% des immeubles de bureaux pourraient être convertis en appartements et permettre de créer 100 000 logements. Toutefois, si l'on se base sur les derniers appels d'offres, le potentiel semble en réalité légèrement inférieur.

Droit de recours: revenir à l'essentiel

Auteur: Andrea Caroni,
Conseiller aux États Appenzell Rhodes-Extérieures

La population et le secteur de la construction souffrent de l'augmentation des recours, qui prolongent les procédures, renchérissent le coût des projets et empêchent la construction des logements attendus. Il faut revenir à la raison.

Photo: SSE

À Zurich, environ 70% des projets de construction font l'objet d'un recours. Ce n'est donc pas un hasard si ces recours sont considérés comme une cinquième langue nationale. Il s'agit d'un problème crucial pour la population et le secteur de la construction. Des changements s'imposent: ces recours devraient être réservés aux personnes justifiant d'un intérêt légitime, qui doit être défendu.

Cette exigence n'a rien de radical; elle marquerait un retour à une pratique éprouvée. Jusqu'en 2011, pour déposer un recours, il fallait démontrer une atteinte à ses droits individuels. Par exemple, un voisin ne pouvait pas contester l'aménagement intérieur d'un bâtiment ou se plaindre d'une façade opposée. Il n'était pas concerné.

En 2011, le Tribunal fédéral a modifié cette jurisprudence. Depuis, un opposant peut invoquer toutes les raisons qui lui profitent, en particulier celles susceptibles d'empêcher la construction, même si l'infraction ne le concerne pas directement. Le recours n'est donc plus un moyen de protéger ses droits, mais un instrument pour interdire ou retarder des projets de construction. Ces recours font perdre du temps, de l'énergie et de l'argent.

Ce changement d'approche explique l'augmentation du nombre de recours, des délais et l'impossibilité de mener à bien les projets. Les politiques doivent rétablir l'ancienne pratique, qui donnait satisfaction. C'est pourquoi j'ai déposé une motion devant le Conseil des États afin de redonner son sens originel au droit de recours.

Nuire ou bâtir?

Il n'y aura en Suisse assez d'espace habitable que lorsque suffisamment de logements seront construits, ce qui s'avère de plus en plus difficile. Les projets ne manquent pas, mais ils sont freinés par de longues procédures d'autorisation, un labyrinthe de réglementations et de nombreuses oppositions abusives.

Le taux de logements vacants est en chute dans presque toutes les régions du pays, tandis que croît le nombre de personnes en recherche de logement. Pour autant, des mois voire des années sont nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. C'est absurde, et la procédure d'autorisation dure parfois plus longtemps que la construction elle-même. À défaut de logements, ces situations créent de la frustration.

Accélérer les procédures d'autorisation
Il est urgent de construire des logements mais les obstacles sont de plus en plus nombreux. La surréglementation ralentit les processus de planification et construction. Les normes se multiplient et les dossiers gagnent en complexité, au point de décourager les maîtres d'ouvrage privés, car mener à bien un projet devient trop lourd et trop risqué. Il ne reste donc que les gros investisseurs. Conséquence: moins de construction et moins de logements. Et les loyers s'envolent.

Limiter les oppositions abusives
Actuellement, tout un chacun peut faire opposition sans être concerné par un projet de construction. Cela conduit à des abus problématiques. À Zurich, plus de 70% des projets font l'objet d'une opposition. Ils sont donc retardés de plusieurs années, les prix flambent et les logements deviennent inabordables.

L'ISOS n'est pas une arme
La préservation du bâti est un obstacle lui-aussi fréquent. Dans certaines villes, l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger (ISOS) couvre d'énormes surfaces: plus de 80% à Winterthour. Protéger presque tout revient à bloquer presque tout. La construction de logements ne doit pas dépendre des miettes laissées par le patrimoine protégé. La pesée des intérêts doit être raisonnable et les décisions prises sur place.

L'heure est grave. Celles et ceux qui cherchent un logement le ressentent tous les jours. Nous avons besoin de décisions claires et d'une volonté de faire tomber les obstacles.

Afin que la construction de logements redevienne possible en Suisse, la SSE demande:
1. une nette accélération des procédures d'autorisation,
2. une suppression significative des prescriptions superflues,
3. une limitation des oppositions claire et juridiquement sûre aux personnes directement concernées,
4. une participation conséquente des opposants aux surcoûts générés, et une pénalisation systématique en cas de tentative d'extorsion,
5. une application pragmatique de l'ISOS,
6. un renforcement substantiel du poids des cantons et des communes lors de la pesée des intérêts entre l'ISOS et la construction de logements au profit de la population locale.

Si l'on veut plus de logements, il faut en autoriser la construction. Tout le reste n'est que de la stratégie d'obstruction, aggravant la pénurie de logements et l'envolée des prix.

Pourquoi la densification vers l'intérieur patine-t-elle?

Auteure: Karin Bührer, directrice de Développement Suisse

La densification vers l'intérieur est dans l'impasse. La loi sur l'aménagement du territoire (LAT) encourage un urbanisme compact, mais les projets se perdent dans une jungle de réglementations fédérales et cantonales, et les décisions communales sont de plus en plus régies par les lois nationales.

Autrefois, le pouvoir de planification relevait largement des communes. Aujourd'hui, les procédures d'autorisation s'apparentent à un parcours du combattant à plusieurs niveaux fédéraux. Les dispositions nationales telles que la loi sur l'aménagement du territoire, les ordonnances sur la protection contre le bruit ou l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger priment souvent sur les besoins régionaux et rendent les processus complexes. Il existe donc un décalage structurel entre des réserves de terrains à bâtir théoriquement disponibles et leur concrétisation effective. Dans des villes comme Bâle, jusqu'à 47 services spécialisés doivent parfois coordonner leurs efforts, un travail administratif extrêmement chronophage.

Sur le plan structurel, le système est également affaibli par un faible degré de contestabilité. La tendance ne s'inversera que si l'intérêt public pour la densification vers l'intérieur parvient à s'imposer face au réflexe de préservation individuel.

La qualité des lotissements est un point central. La densification ne sera que acceptée si elle crée de la valeur ajoutée comme la création d'espaces verts ou l'approvisionnement de proximité. Mais la qualité a un prix: les maîtres d'ouvrage et investisseurs doivent pouvoir financer ces standards élevés. Il convient donc de trouver des solutions pragmatiques en matière de compensation de la plus-value et de la rentabilité afin que les investissements dans des infrastructures de qualité ne soient pas entravés par des taxes excessives.

Au final, c'est aux hommes qu'il appartient de trancher sur la question, et non aux processus. Du personnel qualifié compétent est donc indispensable au sein des autorités et du côté des maîtres d'ouvrage, qui se chargent de gérer des pesées d'intérêt complexes et les coordonnent activement. Ces interlocuteurs doivent établir un dialogue avec intelligence, patience et détermination afin d'éviter que les tensions ne s'aggravent. Si une coopération sincère et une confiance mutuelle prennent le pas sur la bureaucratie, des projets servant à la fois aux individus et à la société dans son ensemble pourront voir le jour.

Photo: Keystone/Christian Beutler

Développement Suisse s'engage pour un espace de vie utilisé dans un esprit d'innovation et de durabilité. Notre réussite tient à la perspective d'ensemble créée en combinant planification, développement et réalisation.

En savoir plus

Densification vers l'intérieur: potentiel inexploité

Auteure: Susanna Vanek

Selon les calculs de la Société Suisse des Entrepreneurs (SSE) et de la radio-télévision suisse (RTS), la construction de nouveaux logements n'implique pas nécessairement l'utilisation de plus d'espace.

D'après la SSE, surélever d'un étage tous les immeubles résidentiels de Suisse permettrait de créer 744 000 nouveaux logements. Ce chiffre demeure très théorique, car des obstacles juridiques et techniques, comme la statique du bâtiment, pourraient parfois entraver la surélévation. Le calcul démontre toutefois le potentiel considérable de cette mesure. La RTS s'est même demandé quelle serait la taille des villes suisses dans pareil cas. Résultat: si Zurich avait la même densité démographique que Genève, la population actuelle occuperait 38,2% de la surface totale de la ville, contre 50% actuellement. Dans d'autres villes, la différence est encore plus marquée: si Saint-Gall avait la même densité que Genève, la population actuelle serait regroupée sur une surface construite n'occupant que 15,4% de la superficie. Les différences sont encore plus importantes lorsque les villes suisses sont comparées à des villes étrangères. La surface construite de Saint-Gall ne couvrirait ainsi que 9,6% de sa superficie si la ville était aussi dense que Paris, et seulement 7% avec Manhattan pour référence.

«Le densification est loin d'être sur la bonne voie.»

Photo: SSE/Mario Sülz

Dans seulement 35 des 170 villes suisses, la moitié des logements datent de moins de 40 ans. La plupart des biens immobiliers remontent donc à une époque durant laquelle les surfaces étaient moins bien exploitées. La densification offre donc un grand potentiel.

Cependant, personne ne semble réellement vouloir la promouvoir. Le Réseau place économique suisse déplore que le nouveau Projet de territoire Suisse 2050 n'apporte pas de réponses satisfaisantes au développement intérieur. Un communiqué de presse mentionne même un échec de la densification. «Partie intégrante du développement intérieur, la densification est un échec et elle est loin d'être sur la bonne voie», affirme Remo Daguati, président du Réseau place économique suisse. «Les prix des surfaces habitables et de travail vont exploser si les responsables de l'aménagement du territoire ne proposent pas rapidement des solutions.».

Agrandir plus, construire moins

Auteur: Thomas Staffelbach

Les transformations devraient être facilitées: le canton de Zurich veut encourager la construction sur le bâti existant grâce à une révision de la loi offrant plus de sécurité juridique aux maîtres d'ouvrage.

Transformer, surélever ou agrandir est souvent une solution plus durable. Or beaucoup de propriétaires préfèrent démolir et reconstruire. C'est une question de volonté, mais aussi de droit de la construction et de l'aménagement du territoire, qui entrave souvent les transformations ou les rend juridiquement impossible.

Le canton de Zurich souhaite faciliter l'agrandissement du bâti. Fin septembre 2025, il a soumis à consultation une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. L'objectif est de simplifier l'agrandissement de constructions existantes et d'offrir plus de sécurité juridique aux maîtres d'ouvrage. «Aujourd'hui, démolir un bâtiment est bien plus simple que de l'agrandir», résume Martin Neukom, directeur des travaux publics du canton.

«Aujourd'hui, démolir un bâtiment est bien plus simple que de l'agrandir.»

Mettre en place des incitations appropriées

La révision marque un changement d'orientation, une simplification. Les nouvelles dispositions permettraient de s'écarter dans une certaine mesure des prescriptions en vigueur en matière de distances à la limite, de hauteur des bâtiments et de nombre d'étages. Elles ne s'appliqueraient aux immeubles résidentiels que si des unités d'habitation supplémentaires sont ajoutées. Il est ainsi possible d'encourager la densification immobilière sans sacrifier le bâti.

Photo: m.à.d.

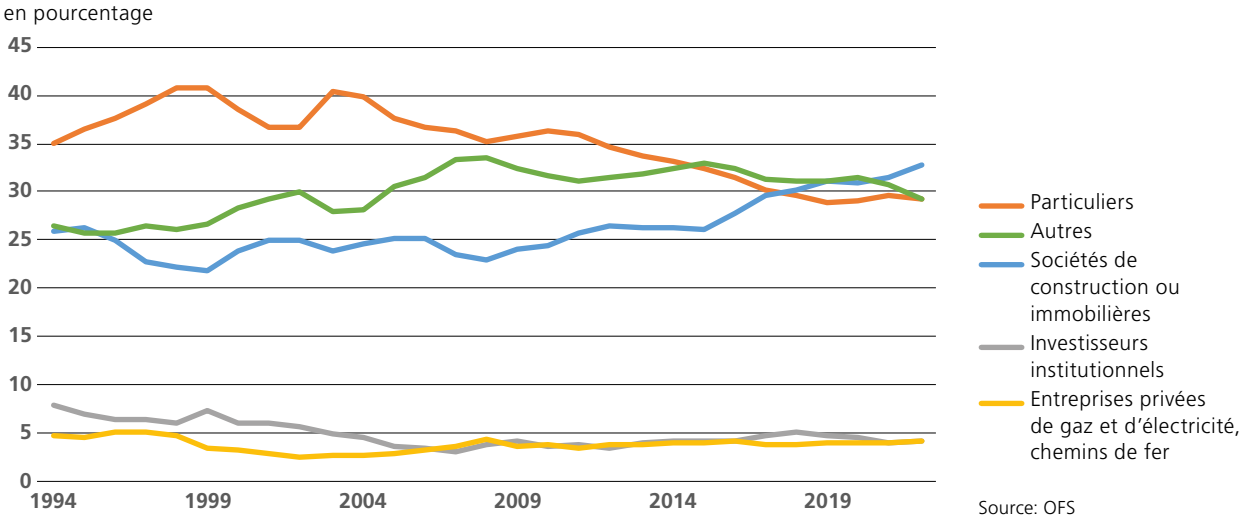
Selon Martin Neukom, agrandir présente de sérieux avantages: «Nous réduisons les émissions de CO_2 et les déchets issus de la construction et augmentons les chances d'obtenir un logement abordable, car les loyers liés aux agrandissements enregistrent souvent une hausse moins importante que ceux liés aux nouvelles constructions.» De plus, le projet de simplification pour les installations solaires et les monte-rampes d'escalier prévoit l'abandon des hauteurs minimales des locaux, une étape importante pour faciliter la conversion des immeubles de bureaux en logements.

L'inflation règlementaire freine l'activité

Auteure: Luiza Maria Maniera

La multiplication des règles en matière de construction refroidit les maîtres d'ouvrage privés, dont les dépenses de construction ne font que stagner.

Part des différents maîtres d'ouvrage dans les dépenses de construction privées



Source: OFS

Graphique: SSE

Le secteur suisse de la construction traverse une mauvaise passe: entre des exigences toujours plus élevées, des procédures toujours plus complexes et des coûts toujours plus importants, la construction de logements a ralenti ces dernières années.

Le produit intérieur brut suisse a augmenté de 23,5% depuis 2015. Et pourtant, les dépenses nominales de construction stagnent à 70 milliards de francs, soit une baisse réelle de 12% après correction des prix. Si les dépenses de construction publiques augmentent légèrement, celles des acteurs privés, notamment en ce qui concerne la construction de logements, battent de l'aile. L'inflation règlementaire en est la principale cause.

Des milliers de nouvelles règles

En 2015, on dénombrait environ 130 000 articles de lois et règlements régissant le domaine de la construction. Comme si cela ne suffisait pas, quelques milliers sont venus s'y ajouter depuis lors au gré des évolutions de la loi sur l'aménagement du territoire, de la protection de l'environnement, de l'ISOS, des prescriptions communales et cantonales et des normes techniques, qui ont apporté leur lot d'exigences contradictoires et de procédures complexes. De nos jours, il faut deux fois plus de temps qu'il y a dix ans pour qu'une demande de permis de construire soit approuvée. Pour beaucoup, le processus est devenu un véritable parcours du combattant. À cela s'ajoute l'augmentation des coûts du terrain, de la main d'œuvre et des matériaux.

Les investisseurs professionnels tirent néanmoins leur épingle du jeu. Ainsi, si la part des particuliers dans les dépenses de construction privées a chuté de 41% en 1999 à 29% aujourd'hui, les sociétés de construction ou immobilières ont vu la leur grimper à 33%. La raison est simple: la réglementation fait peur. Sans connaissances juridiques ou techniques pointues, il est quasiment impossible de songer à obtenir un permis.

Pénurie de logements: planification insuffisante

Auteure: Luiza Maria Maniera

Les cantons doivent prévoir leur surface à bâtir pour 15 ans, mais une telle période ne permet pas d'établir de prévisions fiables. Conséquence: faible nombre de logements vacants et loyers élevés. Les cantons devraient donc réexaminer leur planification chaque 5 ans.

«Les zones à bâtir doivent être délimitées afin de répondre aux besoins des 15 prochaines années.» Telle est la directive de la loi sur l'aménagement du territoire à l'intention des cantons. Pour cette planification à long terme, les cantons s'appuient généralement sur les prévisions démographiques de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Au cours des 5 premières années, les écarts sont en général négligeables, mais ils augmentent au fil des années. Après 5 ans, les prévisions de l'OFS sous-estiment la population réelle de 0,2%. Après 10 ans, ce chiffre passe à 4,1% et après 15 ans à 8,8%.

Population largement sous-estimée dans les cantons

Dix ans après les prévisions, l'évolution démographique a été sous-estimée de 3 à 5% dans presque tous les cantons. Après quinze ans, les écarts sont encore plus importants: dans les cantons de Vaud, Schaffhouse, Glaris, Thurgovie, Bâle-Ville, Argovie, Fribourg et Zurich, la croissance démographique est sous-estimée de 10%.

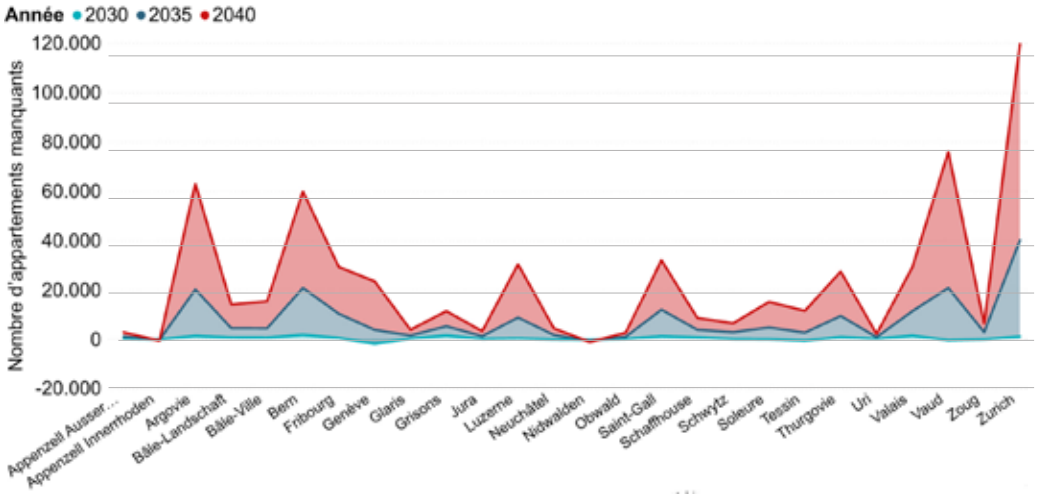
Demande en logement toujours sous-estimée sans correction de cap

Ces analyses montrent que la marge d'erreur n'influence pas encore vraiment le marché du logement après 5 ans. Cependant, après 10 à 15 ans, les répercussions négatives ne passent pas inaperçues.

La pénurie de logements actuelle résulte notamment d'une planification insuffisante. Il convient de réexaminer les zones à bâtir tous les 5 ans et non tous les 15 ans. Cette mesure devrait si besoin permettre aux cantons de délimiter de nouvelles zones à bâtir ou de renforcer la densification dans les plans directeurs. Ils contribueraient ainsi à prévenir la pénurie de logements qui règne actuellement.

En savoir plus sur les bases de planification insuffisantes

Nombre de logements manquants à l'avenir



Graphique: SSE

Source: OFS, SSE

Bien pensé, mais désastreux

Auteur: Susanna Vanek

Les lois censées être favorables aux locataires pénalisent précisément les personnes qu'elles sont supposées défendre, une réalité bien établie à Genève.

Lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 0,5%, on évoque un marché du logement extrêmement tendu. Cette situation avantage les bailleurs, car ils peuvent, par exemple, exiger un pas-de-porte lorsqu'ils proposent un logement. À Genève, le taux de logements vacants a atteint un niveau record de 0,34%. Sur 100 000 logements, seuls 340 sont inoccupés. Comment en est-on arrivé là?

Genève est la ville qui applique le plus de réglementations en matière de loyers. Des prescriptions strictes régissent les adaptations du loyer, protègent des résiliations et limitent les augmentations du loyer, même après des rénovations. Toutefois, cette sécurité apparente masque un problème majeur: ces lois qui se veulent favorables aux locataires accentuent la pénurie de logements. Comment?

«Genève est la ville qui applique le plus de réglementations en matière de loyers.»

La LTDR vise à protéger les locataires des loyers excessifs après des travaux de rénovation. Dans la pratique, son application incite les bailleurs à reporter les rénovations ou à se limiter aux travaux nécessaires. Conséquence: les bâtiments résidentiels tombent en ruine et la qualité des logements baisse, tandis que les loyers restent stables. La situation est d'autant plus grave car le marché du logement locatif genevois est peu attractif pour les investisseurs en raison de ses réglementations strictes, comme le plafonnement des loyers. Les coûts de construction élevés et les procédures d'autorisation laborieuses ne font qu'aggraver la situation.

Photo: Wikimedia

L'exemple de Genève montre donc clairement que des mesures prétendument favorables aux locataires peuvent, sans incitation à la construction, péjorer la situation sur le marché du logement. Les lois contribuent à freiner la hausse des loyers à court terme, mais favorisent également un marché du logement extrêmement tendu et opaque caractérisé par une forte concurrence, des paiements informels et une baisse de la qualité des logements.

Productivité: la Suisse a beaucoup à apprendre

Auteur: Martin Maniera

La productivité du secteur suisse de la construction diminue. Pour inverser la tendance, des solutions éprouvées chez nos voisins sont à envisager: planification intégrée, uniformisation et nouvelles procédures d'autorisation.

Au niveau européen, le secteur néerlandais de la construction affiche la plus forte croissance de productivité, tandis que l'Autriche ferme la marche. La Suisse est en milieu de tableau, avec une productivité en baisse moyenne de 0,6% par an entre 2005 et 2023. Comment s'y prennent donc les pays en tête du classement? Éléments de réponse dans une étude réalisée par l'Institut allemand pour l'économie.

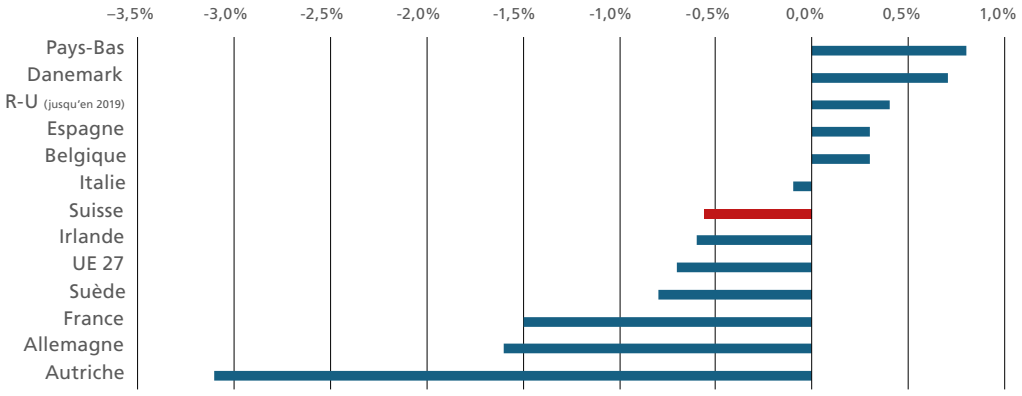
Au Danemark, la planification est de plus en plus confiée à des équipes interdisciplinaires d'architectes, d'ingénieurs, d'entrepreneurs et de fournisseurs, ce qui facilite le passage de la planification à l'exécution. Les Pays-Bas et la Belgique misent sur des partenariats à long terme visant à mettre en œuvre des projets complexes et à résoudre les problèmes ensemble. En Suisse, des alliances de projet telles que le cahier technique SIA 2065 et l'association Pro-Allianz vont dans la bonne direction.

Levier central, les appels d'offres publics représentent 40% du chiffre d'affaires de la branche. La Belgique s'appuie sur des modèles réunissant la planification et l'exécution auprès d'un même prestataire et prenant en compte l'ensemble du cycle de vie d'un ouvrage, d'où une meilleure conscience des coûts et de l'impact environnemental tout au long de la durée d'utilisation.

La Suisse est soumise à plus de 130 000 réglementations en matière de construction au niveau cantonal et communal, rendant ainsi presque chaque projet unique. Aux Pays-Bas, au Danemark et au Royaume-Uni, des règles plus uniformes permettent la réutilisation d'éléments de construction et de concepts, ce qui offre des économies d'échelle.

En outre, des pays comme les Pays-Bas, le Danemark et l'Irlande présentent une conception pragmatique de l'autorisation: différentes solutions sont acceptées pour peu que les objectifs principaux soient atteints. L'accent est mis sur les objectifs d'efficacité plutôt que sur «l'état de la technique». En revanche, dans l'espace germanophone, l'approche axée sur les règles a pour corolaire des procédures d'autorisation laborieuses.

Productivité annuelle moyenne dans le secteur de la construction (2005 à 2023)



Source: Eurostat, IW, BfS

Graphique: SSE

BIM: catalogue des éléments de construction pour le bâtiment

Auteur: Loris Bonaglia

La méthode de travail basée sur des modèles impose des exigences concrètes en matière de description des pr estations et de calcul. La Société Suisse des Entrepreneurs soutient ses membres avec deux nouveaux outils: le catalogue des éléments de construction pour le bâtiment et l'outil de calcul des éléments de construction.

L'utilisation du BIM se répend peu à peu. Il ne se limite plus à la planification et concerne de plus en plus la description des prestations et donc leurs calculs. Les prestations ne sont plus décrites exclusivement selon le CAN, mais de plus en plus sous l'angle des éléments de construction. Afin que ces descriptions soient claires pour tous les partenaires contractuels, des règles contraignantes sont nécessaires.

«Il est absolument indispensable de créer un standard pour les appels d'offres basés sur les éléments de construction»

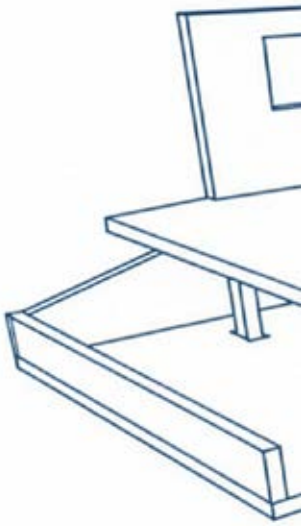
Absence de standard

En pratique, aucune norme uniforme ne se dégage. Différents maîtres d'ouvrage ont introduit leurs propres procédures, ce qui pose problème aux entrepreneurs: cahiers des charges non lisibles par machine, descriptions de prestations peu claires avec transfert de risques excessif, clauses d'exhaustivité et hétérogénéité des structures, ce qui augmente considérablement le travail de calcul.

Il est donc absolument indispensable de créer un standard pour les appels d'offres basés sur les éléments de construction. Il ne peut pas être établi unilatéralement mais doit être le fruit d'un dialogue continu sur plusieurs années entre la pratique et les concepteurs. Avec le catalogue des éléments de construction pour le bâtiment, la SSE propose un produit constamment amené à évoluer en accord avec Construire digital Suisse et CRB. Les outils sont pour l'instant disponibles en allemand. Les versions française et italienne seront proposées ultérieurement.

30 éléments

Le catalogue comprend actuellement une trentaine d'éléments de construction. Les éléments centraux tels que les dalles de sol, les murs, les piliers, les escaliers ou les dalles de plafond y sont décrits comme postes fermés. Les valeurs des attributs y sont ici prédéfinies, ce qui permet un calcul automatisé et évite les erreurs dans les appels d'offres. Les postes ouverts sont quant à eux utilisés lorsqu'une spécification détaillée des attributs est trop complexe, en particulier pour les éléments liés à des produits et préfabriqués. Ils sont juridiquement sûrs lorsque, par exemple, les informations du fabricant sont reprises telles quelles.



Grafique: SSE

Mécanismes reflétés en pratique
Afin de définir sans équivoque l'étendue des prestations pour chaque élément de construction, il est nécessaire d'établir des règles claires pour la modélisation, la rémunération et le métré. S'il serait logique d'appliquer les normes SIA existantes, telles que la norme SIA 118/262 «Conditions générales pour la construction en béton», la pratique montre toutefois rapidement que celles-ci ne conviennent pas à la modélisation basée sur les éléments de construction, tant pour la définition des prestations incluses et non incluses que pour les règles de calcul. C'est pourquoi un ensemble de règles simples a été développé pour le catalogue, garantissant la sécurité juridique des cahiers des charges.

Calcul des éléments de construction
Le calcul des éléments de construction permet d'établir le prix de chaque unité composant un élément complet: par mètre carré de dalle ou mètre cube de pilier ou d'escalier par exemple. Il suffit pour cela de connaître tous les attributs pertinents pour le coût.

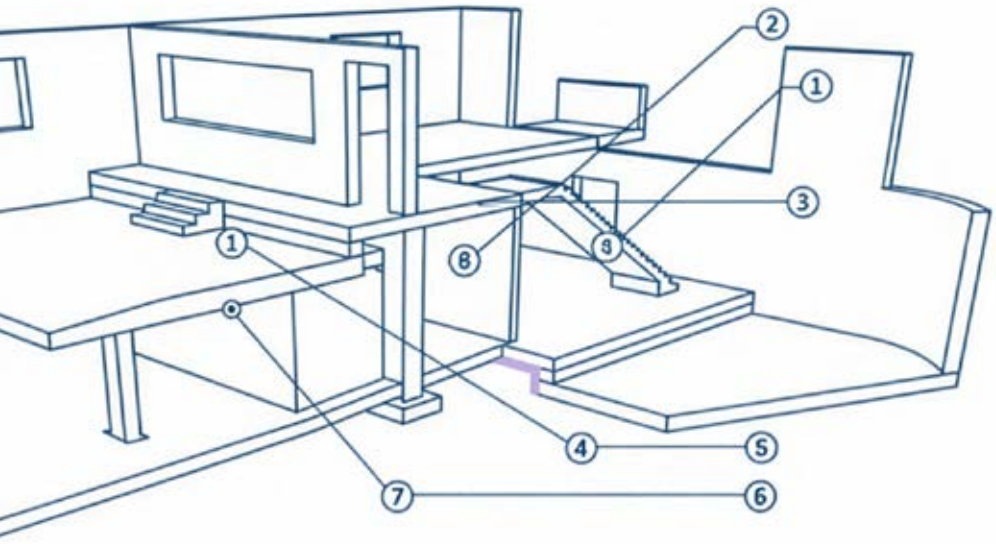
Pour une dalle de béton coulé sur place, il s'agit donc de son épaisseur, de la hauteur de l'étayage, du type de coffrage, de la teneur en armature, du type de béton, de la nature de la surface, de l'inclinaison, etc. La combinaison de ces divers attributs génère de nombreuses variantes qui ne peuvent être efficacement modélisées qu'avec un calcul automatisé.

La logique de calcul demeure connue: des prestations partielles rapportées à leur valeur de prestation conduisent au prix unitaire d'un élément de construction. La nouveauté réside dans le fait que les prestations partielles sont liées à des conditions spécifiques de chaque projet. Dans le cas d'une dalle, cela signifie par exemple que des épaisseurs différentes entraînent automatiquement des valeurs de prestation variables pour le bétonnage.

Une autre nouveauté est le calcul automatisé des quantités partielles. Ainsi, la quantité nécessaire pour les coffrages (m^3) est convertie en surface de dalle (m^2).

Outil de calcul
Pour commencer, la SSE met à disposition un outil Excel qui illustre la méthode. À l'avenir, celui-ci pourrait être intégré dans les logiciels de construction courants et garantir également l'échange de données. C'est pourquoi la SSE travaille en étroite collaboration avec les fabricants de logiciels.

Si vous souhaitez en savoir plus sur ce sujet, vous pouvez télécharger gratuitement la documentation sur le Catalogue des éléments de construction. Les membres ont également accès gratuitement à la documentation sur le Calcul des éléments de construction et à l'outil Excel correspondant.



Component Type	Identifiier
IfcWall	IfcWall-01 IfcWall-02-03
IfcSlab	IfcCSlab-01 IfcWall-02-03
IfcColunn	IfcCalunn-02-03
IfcCSlab-02	IfcDoor-01
IfcStalı-01	IfcWindow-02
IfcRoof-01	IfcRoof-01

Documentation sur le Calcul des éléments de construction (en allemand)

Documentation sur le Catalogue des éléments de construction (en allemand)

Calcul des éléments de construction(en allemand)

«Baumaster» pour l'ex-policier redevenu maçon

Auteur: Werner Schüepp

Le parcours d'Andrea Bardill est hors normes: initialement maçon, il est ensuite devenu policier avant de réintégrer le secteur de la construction, fort de nouvelles compétences.

Andrea Bardill n'est pas peu fier quand il se remémore la cérémonie de remise des diplômes 2025. Ce jour-là, il a reçu le «Golderner Baumaster» pour son travail de diplôme dans la filière Direction d'entreprise de construction EPD ES (Geschäftsführung Bau NDS HF). Aujourd'hui âgé de 35 ans, il n'aurait jamais imaginé vivre un tel moment. Il en rêvait pourtant depuis l'enfance: «Quand je serai grand, je serai maçon.»

Photo: m.à.d.

«Mon expérience dans la police m'a appris à gérer des situations délicates»

Andrea Bardill a donc suivi un apprentissage de maçon. Après quatre ans dans le métier, il a suivi une formation dans la police. «Mon chef n'était pas ravi, mais mes proches ont plutôt bien réagi.» Pourquoi cette réorientation? «Les gyrophares me fascinent et une formation dans la police est très utile.» Elle l'a aidé à s'affirmer, à gérer les situations délicates, et à prendre des décisions fermes. Il a ensuite travaillé cinq ans comme policier à Coire. Mais les horaires irréguliers, le travail routinier, et l'irrespect grandissant de la société envers la police ont fini par lui peser. Il a démissionné pour revenir dans son entreprise formatrice, Vetsch BAU AG à Küblis. Andrea Bardill: «J'aime accompagner notre clientèle de l'idée initiale à la touche finale.» Comment voit-il son avenir professionnel? «Ce qui me plaît, c'est l'association de la conduite de travaux et des fonctions de direction.» Son conseil aux jeunes? À l'heure de l'intelligence artificielle, un apprentissage artisanal est un choix pertinent.

Lire ici l'article complet.

Goldener Baumaster

Le «Goldener Baumaster» du Campus Sursee salue l'excellence académique et récompense chaque année les meilleurs diplômé/es de l'EPS conduite de travaux, de l'EPS entrepreneur/euse-construction, du DAS en Direction d'entreprise de construction HSLU/FHZ et de la formation de Directeur/trice des travaux EPS.

Plus de marge de manœuvre dans la planification et les opérations

La nouvelle Convention nationale a posé des bases durables. Elle garantit sécurité de planification et stabilité notamment grâce à sa période de validité de six ans sans négociations salariales annuelles.

Photo: SSE

Au premier plan: la planification du temps de travail des 80 000 employés/es du SPC. La durée annuelle du travail de 2 112 heures est planifiée de janvier à décembre, avec possibilité de choisir entre calendrier traditionnel de la durée du travail et planification constante du temps de travail. La nouvelle CN prévoit également une extension des heures supplémentaires et en moins entre -50 et +120 heures au maximum. Elle supprime aussi la date butoir avec obligation de paiement. Enfin, la limitation à 25 heures supplémentaires par mois ne s'applique plus.

Un nouveau paquet salarial, sans négociation annuelle

Autre point central: le paquet salarial. Le salaire minimum est ajusté au renchérissement pour la durée de la CN. À partir de 2027, les salaires seront chaque année ajustés au renchérissement par un mécanisme prédéfini répartissant les risques entre l'employeur et les collaborateurs/trices. Les négociations salariales n'ont ainsi plus de raison d'être. À partir de 2026, une indemnité de chantier de 4 francs est mise en place, qui atteindra 9 francs d'ici à 2029. Elle aspire notamment à compenser le temps de déplacement, lequel a été conçu afin de pouvoir être déclaré de force obligatoire.

Prochaine étape: approbation des partenaires sociaux

Le nouveau texte montre que le partenariat social fonctionne même dans les moments difficiles et qu'il apporte de la stabilité. L'Assemblée des délégués de la SSE a approuvé le texte le 17 décembre 2025. Les conférences professionnelles d'Unia et de Syna ont lieu les 20 et 24 janvier soit après l'achevé d'imprimer.

Les informations sur le texte de la CN, les conventions salariales et les explications relatives aux modifications de la CN et ajustements des salaires peuvent être consultées sur sur le site Internet de la SSE.

Pour en savoir plus sur la CN.

BRÈVES

Oui à l'initiative SSR, non à l'initiative pour un fonds climatique

Le 8 mars, la population suisse se prononcera sur deux objets de grande importance pour la construction. La SSE soutient l'initiative «200 francs, ça suffit !» (initiative SSR). En cas d'acceptation, les entreprises seraient exonérées de la redevance SSR. Aujourd'hui, la taxe, calculée en fonction du chiffre d'affaires, peut atteindre 50 000 francs. La SSE recommande de voter «oui». En revanche, elle rejette l'initiative pour un fonds climatique. Son adoption entraînerait des dépenses supplémentaires de 4 à 8 milliards de francs par an. Les instruments nécessaires à la protection du climat sont actuellement déjà en place. La SSE recommande donc de voter «non».

Oui à l'initiative SSR

Non au fonds climatique

Révision du guide de la KBOB

La KBOB (Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics) a entièrement révisé son guide concernant l'acquisition de travaux de construction (offre de prestations). Cette révision a été réalisée en collaboration avec la SSE et Infra Suisse en accord avec constructionsuisse. L'instrument de travail repose sur cinq ans d'expérience pratique dans le domaine du droit des marchés publics.

Métiers de la construction: regain d'intérêt auprès des jeunes

Les mesures du nouveau système de formation et le renforcement de la communication en faveur des métiers de la construction commencent à porter leurs fruits. Selon les derniers chiffres relatifs au nombre d'apprentis/ies, 802 jeunes ont débuté un apprentissage de maçon (état: novembre 2025). Le lancement de la nouvelle formation de maçon/ne AFP a suscité un véritable engouement. Tendance à la hausse également pour la formation de maçon/ne CFC. En collaboration avec la branche, la SSE a modernisé l'ensemble de la formation professionnelle et l'a adaptée aux besoins des entreprises ainsi qu'aux attentes des professionnels de demain.

26 juin 2026

Journée de la construction 2026

C'est sur le Campus Sursee que se réuniront fin juin les décideurs de notre branche (et au-delà) à l'occasion du principal événement du secteur suisse de la construction. De prestigieuxintervenants contribueront à cette journée dont le thème est «Les maîtres d'ouvrage au cœur du jeu». La Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) sera cette année notre hôte d'honneur.

Pour en savoir plus

IMPRESSUM

Le Journal Suisse des Entrepreneurs paraît sans interruption depuis 1901. Il s'agit de la tribune de la Société Suisse des Entrepreneurs.

Éditeur
Société Suisse des Entrepreneurs
Siège Romand Lausanne
Avenue de Savoie 10
1003 Lausanne
Téléphone 058 360 77 00
redaktion@baumeister.ch
www.journaldesentrepreneurs.ch

Rédaction
Thomas Staffelbach (rédacteur en chef)
Susanna Vanek
Werner Schüepp
Martin Maniera

Traductions
Alexandre Károlyi, Fanny Sierro

Concept, mise en page, réalisation
Stämpfli Communication
staempfli.com

Tirage
10 500
(données certifiées)
Le prochain numéro paraîtra le 11 mars 2026 et sera consacré à la thème de l'innovation.

Numéro ISSN
2813-3129

Suivez-nous sur
in @SBV SSE SSIC @Professions-construction.ch
@baumeisterCH
@sbv.sse.ssic @bauberufech
@sbv.sse.ssic @bauberufech
@SBV SSE SSIC @Bauberufe_ch
@Baumeisterverband @Bauberufe.ch

imprimé en suisse

MIXTE
Papier | Pour une gestion forestière responsable
FSC® C016087

myclimate
Notre impact. Durable
Imprimé
myclimate.org/01-26-636415

Construire ensemble – perfectionnement CAS IPD/alliance

Les maîtres d'ouvrage publics misent volontiers sur les alliances de projets, dont le nombre ne cesse de croître. Le Campus Sursee en a déjà fait lui-même l'expérience.

Ce nouveau modèle d'exécution exige de nouvelles compétences de la part de tous les participants, du maître d'ouvrage à l'ouvrier du bâtiment. Planifier et construire en alliance de projet n'est pas seulement une autre façon de construire, c'est aussi un changement culturel disruptif. Pour tenir compte de cette évolution, toutes les parties prenantes doivent acquérir de nouvelles compétences, qui sont enseignées au Campus Sursee dans le cadre d'un nouveau CAS IPD / alliance. La nouvelle formation, développée en collaboration avec la Haute école spécialisée du nord-ouest de la Suisse (FHNW), est structurée en sept modules couvrant les processus d'une alliance.

Module 1 – La première semaine est consacrée à de la gestion de projets combinée à de la coopération collaborative. Elle comprend également un volet consacré aux technologies numériques dans le développement du projet. Enfin, il est question de formes agiles de coopération.

Module 2 – Trouver les bons partenaires constitue l'un des plus grands défis. Ce module montre comment les choisir et comment une soumission peut être effectuée. Un modèle de rémunération équitable est aussi essentiel pour une collaboration fructueuse.

Module 3 – L'organisation et la culture du projet sont présentées à l'aide d'un exemple pratique et accompagnées de recettes permettant de les mettre en œuvre avec succès.

Module 4 – Définir des objectifs communs et identifier/gérer les risques éventuels sont une condition préalable extrêmement importante pour une alliance réussie.

Module 5 – La coopération est très différente de celle de projets traditionnels. C'est pourquoi les maîtres d'ouvrage et leurs représentants doivent aussi acquérir de nouvelles compétences.

Module 6 – La coopération doit être régie par un contrat, et les risques doivent être assurés. Le contrat-type de la SIA en constitue la base.

Module 7 – Les acquis des participants/tes sont présentés et discutés lors d'une conférence de clôture ouverte au public.

Tu souhaites te préparer pour les nouveaux défis à venir? La prochaine édition débutera le 18 mai 2026. Inscris-toi dès aujourd'hui!

Pour de plus amples informations

Le secteur suisse de la construction de numérise

Plus efficace, plus numérique et appuyée par l'IA: lors de l'événement AXbau, Axept Business Software AG et ses partenaires ont démontré comment les innovations digitales transforment en profondeur l'industrie de la construction.

La digitalisation fait désormais partie du quotidien du secteur. Alors que les rapports de chantier manuscrits constituaient autrefois la norme, les entreprises s'appuient aujourd'hui sur des solutions logicielles professionnelles — tels que ceux proposés par Axept. Grâce à sa norme industrielle AXbau basée sur le logiciel professionnel Abacus, les entreprises de construction peuvent gérer leurs processus internes de manière plus rapide, plus efficace et plus économique au sein d'une solution ERP entièrement intégrée.

En novembre 2025, Axept a réuni ses clients autour du thème «Numérisation, efficacité et IA pour la construction suisse». Noël Lanker et Nicolas Stolz y ont présenté la solution AXbau, développé avec Abacus pour répondre aux besoins spécifiques de pour l'industrie locale de la construction. Lors d'une démonstration en direct, ils ont montré comment créer des offres calculées et les signer immédiatement à l'aide de DeepSign – y compris par les clients.

Une dématérialisation qui supprime l'impression et l'envoi de documents, tout en accélérant significativement le traitement administratif. AXbau permet également de comparer à tout moment les valeurs prévisionnelles et les données réelles d'un chantier, facilitant ainsi les calculs a posteriori et les délimitations.

Quand le papier cède la place à l'IA

Elisabeth Goëss, Head of Sales DACH chez comstruct ICT GmbH, a démontré comment la numérisation des données améliore l'approvisionnement en matériaux sur les chantiers. En effet, dans de nombreuses entreprises, ce processus repose encore sur une gestion manuelle des bons de livraison.

Comstruct y répond en proposant des documents entièrement digitalisés et une vérification automatisée des factures. Développée avec Axept, l'interface connectée à Abacus permet désormais d'intégrer directement les fournisseurs dans le rapport quotidien numérique.

Le principal partenaire stratégique d'Axept, Abacus, était également représenté par Raffaelle Grillo, COO d'Abacus Research. Il a présenté Abacus Intelligence, une intelligence artificielle développée en interne pour la plateforme Abacus. Cette technologie, intégrée au cœur du logiciel, contribuer à l'automatisation des flux de travail entre le chantier.

À l'occasion d'une interview en marge de l'événement, tous deux ont expliqué les avantages de l'intégration de l'IA pour les entreprises de construction et la manière dont comstruct contribue à l'automatisation des flux de travail entre le chantier, le bureau et le système ERP.

Trois questions à Raffaelle Grillo, COO d'Abacus Research AG: Quelles sont les principales nouveautés de la version 2026 d'Abacus?
Nous renforçons notamment l'efficacité des processus d'approvisionnement, un domaine où les entreprises passent de plus en plus de commandes structurées. L'un des nouveaux modules compare automatiquement les factures fournisseurs aux bons de livraison.

Un autre point fort est Abacus Intelligence, notre IA propriétaire, désormais intégrée au noyau fonctionnel du logiciel. Grâce à nos centres de données au Tessin, nous garantissons une souveraineté totale sur les données. Cette IA permet aussi de générer des textes d'offres, de traduire les rapports de chantier. De plus, la fonction LV-Scanning permet de créer un cahier des charges à partir de n'importe quel fichier PDF.

Quelles évolutions les clients peuvent-ils attendre dans le domaine de l'IA?
Presque une réponse générée par l'IA sur trois contient des erreurs – un problème particulièrement sensible dans la finance. Pour y remédier, nous avons développé DeepAnalyze, un outil qui génère automatiquement du code destiné aux programmes de reporting personnalisés. L'IA rédige ainsi un code qui sert à traiter les données financières, mais n'effectue aucune opération, garantissant des résultats basés sur des données fiables et validées au sein de la plateforme Abacus.

Dans quelle mesure l'IA transforme-t-elle le secteur de la construction?
Nous n'en sommes qu'au début, mais l'association de l'IA et du BIM va profondément transformer la branche. Au-delà des processus métiers soutenus par un ERP intelligent, c'est la manière même de construire qui évoluera: analyse du sol, contrôles qualité, comparaison des standards ou encore évaluation des structures.

En savoir plus sur Axept

Trois questions à Elisabeth Goëss, Head of Sales DACH chez comstruct ICT GmbH: Comment fonctionne exactement la solution Procure-to-pay de comstruct ?

Notre solution établit une connexion directe avec les fournisseurs, soit via une interface API, une connexion portail ou une interface e-mail. Lorsque cela n'est pas possible, nous proposons un scan reposant sur l'IA afin d'assurer la prise en charge complète de tous les bons de livraison. La spécificité de notre solution tient à la lecture détaillée des documents : chaque ligne est extraite individuellement, ce qui permet des analyses précises ainsi que le rapprochement automatisé entre bon de livraison et facture.

Cette connexion directe assure une qualité de reconnaissance supérieure à celle des solutions OCR génériques. Un autre avantage pour les entreprises est qu'elles disposent d'une base de données structurée qu'elles peuvent transmettre en interne aux services achats, à la comptabilité ou au controlling de projet.

Comstruct est partenaire d'Axept et d'Abacus depuis plusieurs mois. Comment évaluez-vous cette collaboration?
Comme très collaborative et créatrice de valeur. Nous travaillons en étroite coordination afin d'offrir le maximum de bénéfices à nos clients. Cela passe notamment par des intégrations fluides, sans rupture de média, ainsi que par des synchronisations régulières des systèmes et des données. L'objectif est que l'ERP devienne la «single source of truth» et permette des workflows automatisés entre le chantier, le bureau et le système de gestion.

Quels sont vos prochains développements?
Nos priorités portent actuellement sur la vérification entièrement automatisée des factures et l'élargissement des intégrations fournisseurs. Nous allons ensuite renforcer les tableaux de bord, notamment pour les comparaisons en temps réel entre valeurs réelles et théoriques. À moyen terme, nous souhaitons simplifier encore le processus de commande sur les chantiers et l'enregistrement des contrats.

TAG DER BAUWIRTSCHAFT
JOURNÉE DE LA CONSTRUCTION
GIORNATA DELLA COSTRUZIONE

Réseautage – Inspiration – Leadership

Thème: Les maîtres d'ouvrage au cœur du jeu

Vendredi, 26 juin 2026, CAMPUS SURSEE, Oberkirch

C'est ici que se rencontrent les dirigeants de la construction et au-delà.

Avec des **intervenants de premier ordre** ainsi qu'un exposé exclusif de **Philip Keil** (célèbre pilote figurant au **Top100 des orateurs**): Ce que les entreprises peuvent apprendre de la vie dans un cockpit.

Fort de son expérience, Philip Keil évoquera le leadership, le travail d'équipe, la communication et la gestion des situations décisives.

Inscrivez-vous dès maintenant!

Organisation:

SBV SSE SSIC
Schweizerischer Baumeisterverband
Société Suisse des Entrepreneurs
Società Svizzera degli Impresari-Costruttori
Societad Svizra dals Impressaris-Constructurs

Hôte d'honneur:

KBOB
Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics
Conferenza di coordinamento degli organi della costruzione e degli immobili dei committenti pubblici
Coordination Conference for Public Sector Construction and Property Services

Hôte régional:

ZBV Zentralschweizerische Baumeisterverbände
Luzern / Uri / Schwyz / Unterwalden / Zug

Partenaires:

HGC LIEBHERR