



Nous  
bâtissons  
l'avenir

## Vision et mission

La Suisse a besoin de solutions intelligentes pour répondre aux problématiques complexes en matière de construction. En tant qu'association d'entrepreneurs généraux et de développeurs, nous donnons à la branche une voix forte auprès des responsables politiques. Nous nous engageons en faveur d'un développement global dont la vision associe planification et réalisation. Nos membres créent des valeurs qui perdurent – en adoptant des approches innovantes et en assumant leur responsabilité sociale pour des espaces où il fait bon vivre.

## Table des matières



Éditorial	4 – 5
Informations de la direction	6
Notre année 2025	7
Projets de référence	8 – 9
Interview Logement et aménagement du territoire	10 – 14
Projets de référence	15 – 17
Faits et chiffres	18
Projets de référence	19 – 21
Comité	22
Membres et partenaires associés	23

# Éditorial

Chers membres, partenaires et associés,

La Suisse croît et évolue. Le nombre de personnes qui y vivent et l'espace qu'elles occupent sont le résultat de choix politiques et du développement économique, mais aussi de projets de vie individuels. À cela s'ajoute une évolution démographique qui voit notre société vieillir rapidement et entraîne un changement fondamental des exigences en matière de logement. Autant de réalités sociétales que nous, en tant que branche, ne sommes pas en mesure d'influencer. Notre mission commence toutefois là où ces réalités exigent des solutions concrètes : construction de logements, développement d'environnements de travail attrayants et création d'infrastructures modernes. Nous intégrons de nouvelles dimensions à la façon dont nous habitons, travaillons et vivons.

Nos membres développent et réalisent ces espaces si importants pour la Suisse. Il ne s'agit pas de concepts théoriques, mais, très concrètement, de la qualité de nos espaces de vie et de l'élaboration de solutions. Or, c'est précisément ce qui nous mène parfois à une impasse. Entre pôles idéologiques, lassitude face à la croissance et mentalité « not in my backyard », cette évolution est souvent stoppée par les autorités, les oppositions ou le monde politique.

Le contexte est pourtant clairement donné : la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 1) prescrit le développement de l'urbanisation vers l'intérieur, c'est-à-dire la densification dans le tissu bâti existant. Le classement en zone à bâtir est pratiquement impossible. Le concept élaboré en théorie risque le crash. Là où nous devons construire, les intérêts du voisinage, la préservation des monuments historiques, la protection contre le bruit et les incendies, les prescriptions énergétiques et environnementales, l'ISOS et les oppositions abusives sont monnaie courante. Ce qui peut faire sens isolément relève de manière cumulée d'un exercice périlleux. Les procédures s'étendent sur des années, la sécurité de planification diminue et les coûts augmentent. En fin de compte, il manque des milliers d'appartements, les loyers grimpent et, avec eux, la sensibilité politique sur l'ensemble de la question.

Il faut revenir à une culture pragmatique de la facilitation et, de manière générale, à des simplifications. En tant qu'entrepreneurs généraux et développeurs,

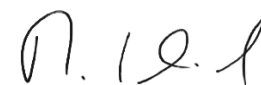
nos membres possèdent l'expertise nécessaire pour construire de manière densifiée, durable, qualitative et axée sur les besoins. Nous pouvons apporter les réponses à la demande croissante, à condition que les conditions-cadres le permettent. La construction est devenue extrêmement complexe et nos membres disposent des compétences nécessaires.

Des procédures d'autorisation plus rapides, des règles adaptées à la pratique, une plus grande sécurité de planification et un système de voies de recours qui prévient les abus au lieu de les encourager ne sont pas de simples souhaits de la branche, mais bien des prérequis au bon fonctionnement de la place économique suisse.

Développement Suisse ne cesse d'apporter son expérience pratique dans les processus politiques. Nous agissons à l'interface entre la politique, les autorités, l'économie et la population afin de trouver des solutions viables. Nous regroupons les perspectives de nos membres, traduisons la pratique en propositions concrètes et les intégrons systématiquement dans les processus politiques et administratifs – sur un ton constructif, mais de façon claire sur le fond. Nous négocions lorsque des compromis sont nécessaires et nous intervenons avec force lorsque le développement est bloqué et le site subit des dommages. Nous obtenons ainsi des majorités en faveur d'une Suisse qui se développe : ensemble, avec pragmatisme et en pensant aux générations futures.

Je vous remercie, chers membres, pour votre soutien, votre engagement et votre force d'innovation. Vous mettez en œuvre ce dont notre pays a besoin. Ensemble, nous créons les conditions architecturales pour une Suisse qui a de l'avenir.

**Martin Schmid**



*« Ensemble, nous créons les conditions architecturales pour une Suisse qui se développe avec pragmatisme et a de l'avenir. »*

*– Martin Schmid*



# Informations de la direction

Chers membres, chers partenaires et associés,

L'année dernière, nous avons encore renforcé Développement Suisse en tant que porte-parole efficace des entrepreneurs généraux et des développeurs – sur les plans technique et politique, dans le dialogue avec nos interlocuteurs politiques, l'administration et la société. Sur le fond, nous avons pu collaborer de manière substantielle à la table ronde consacrée à l'ISOS : une application rapide de l'ordonnance révisée doit permettre de simplifier les procédures et de renforcer la sécurité juridique. Nous verrons si c'est le cas. Nous suivons de près ce dossier. En parallèle, nous avons participé à différents ateliers sur le plan d'action contre la pénurie de logements. Nous nous concentrons sur l'accélération des procédures, la réforme du droit de recours et d'opposition et la modernisation de l'aménagement du territoire. Afin que nous puissions développer la place économique suisse en symbiose avec les besoins de l'économie et de la société.

Concrètement, en 2025, nous avons eu des échanges intensifs avec les autorités et le monde politique afin de montrer comment mieux éviter les recours abusifs, rendre les procédures d'autorisation plus efficaces et créer les conditions requises pour un véritable développement de l'urbanisation vers l'intérieur. Lors de la consultation relative à l'ordonnance sur la protection contre le bruit, nous avons également clairement exposé notre position et obtenu des améliorations sensibles.

Dans le même temps, nous avons renforcé le dialogue avec les parties prenantes. Qu'il s'agisse de questions d'approvisionnement, de durabilité ou de responsabilité, nous cherchons à dialoguer d'égal à égal et nous nous engageons résolument contre les initiatives et interventions préjudiciables dans le domaine de la protection du logement et des locataires. Notre présence sur les podiums, dans les médias et au Real Estate Forum à Davos porte manifestement ses fruits, puisque notre réseau s'agrandit. Nous avons pu accueillir de nouveaux membres et partenaires associés et continuer à consolider notre rôle de plateforme de l'industrie de la construction et de l'immobilier bénéficiant d'un large soutien – un lieu où se rencontrent la branche, les autorités, le monde politique, la science et la société. Des formats tels que nos lunchs exclusifs ou la manifestation annuelle ainsi que les échanges directs au sein du Palais fédéral accroissent considérablement notre visibilité et notre impact.



Nous poursuivrons nos efforts en 2026 : nous militerons pour des constructions de meilleure qualité et plus rapides, pour des conditions-cadres fiables – et donc contre des projets préjudiciables qui créent des blocages. Tout impact est le fruit du professionnalisme, de l'anticipation et de la persévérance. Dans notre démocratie, ce sont souvent de nombreux petits pas qui déterminent l'orientation à moyen terme.

Nous poursuivons résolument cette politique des petits pas afin que vous puissiez vous concentrer sur ce que vous faites le mieux : créer des espaces de vie attrayants et durables.

Karin Bühler

## Notre année 2025 en bref



Manifestation annuelle avec Sergio Ermotti



1 nouveau membre



6 nouveaux partenaires associés



5 ateliers avec l'administration



4 apparitions sur scène



2 Leaders Lunches



4 « Session Unplugged » avec notre président



3 tables rondes



1 visite du Palais fédéral



De nombreux nouveaux followers sur LinkedIn

**Suivi coordonné des dossiers politiques** dans les domaines des procédures, des recours, de la LPE (protection contre le bruit), de la durabilité, de la responsabilité, des garanties, des PFAS, de l'ISOS – avec représentation ciblée de nos intérêts auprès des autorités et du Parlement.

**Coordination active et participation aux modèles de collaboration intégrés.**



**Complexe résidentiel Albisgärtli, Affoltern am Albis**  
35 appartements / 3 immeubles / appartements de 2,5 à 6,5 pièces  
Alfred Müller SA

**Site Eichhof West, Kriens**  
600 postes de travail / 24 590 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
Le bâtiment fonctionne en grande partie sans systèmes de chauffage et de climatisation.  
Anliker AG Generalunternehmung



**Nouveau bâtiment de remplacement pour les sapeurs-pompiers et le jardin d'enfants, Richterswil**  
1 caserne de pompiers / 4 jardins d'enfants / 1 parking souterrain de 60 places  
Construction hybride : le socle de cette construction hybride est en béton, la partie supérieure du bâtiment est en bois  
Groupe Birchmeier

**Immeuble résidentiel Wesemlin, Lucerne**  
14 appartements / 729 m<sup>2</sup> de surface habitable / début des travaux en 2023 / remise au maître d'ouvrage en 2025  
C. Vanoli Generalunternehmung AG

## « La pénurie de logements s'étend de plus en plus à l'ensemble du territoire. »

Karin Bühler s'est entretenue avec Martin Tschirren (directeur de l'OFL) et Roman Mayer (directeur de l'ARE) à propos de la situation tendue en matière d'habitat, des défis de l'aménagement du territoire et des opportunités de développement architectural en Suisse.

**Karin Bühler (KB) :** La problématique de la pénurie de logements est omniprésente. Si l'on examine la situation de plus près, on constate que ce sont surtout certains centres qui posent réellement problème. Cette thématique est-elle plus médiatisée que ne le justifie la situation dans son ensemble ?

**Martin Tschirren (MT) :** La problématique varie d'une région à l'autre. Dans les grands centres et les régions touristiques, le taux de vacance est très bas depuis longtemps. Depuis deux ou trois ans, le nombre de logements vacants diminue aussi nettement dans les agglomérations et les petites villes, ce qui indique que la pénurie s'étend de plus en plus à l'ensemble du territoire. À l'échelle de la Suisse, le taux de logements vacants n'était plus que d'environ 1 %, avec une diminution de quelque 40 % au cours des cinq dernières années. Et compte tenu du nombre de permis de construire, il ne faut pas s'attendre à une amélioration à court terme.

**KB :** Vous dites donc que le problème est réel et n'est pas seulement monté en épingle par les pouvoirs politiques ?

**MT :** Oui, absolument. C'est ce que montrent différents baromètres politiques et des préoccupations de ces derniers mois. La question du logement occupe une place nettement plus élevée dans les classements qu'il y a deux ou trois ans. La population la perçoit désormais comme un problème urgent, avant même d'autres thèmes économiques tels que le chômage, l'inflation ou la pauvreté. Je ne pense donc pas que le sujet soit amplifié ...

**KB :** Mais ?

**MT :** Les enquêtes montrent que la majorité de la population est satisfaite de sa situation actuelle en matière de logement. Beaucoup s'inquiètent toutefois de l'éventualité de devoir déménager.

**KB :** C'est-à-dire surtout les personnes qui recherchent un logement, doivent déménager ou immigrer ?

**MT :** Exactement. Celles qui ne doivent ou ne veulent pas déménager sont mieux protégées. Néanmoins, beaucoup de personnes craignent que leur logement ne soit rénové, que l'usage pour besoin propre ne soit invoqué ou que leur situation en matière de logement ne change d'une autre manière. Elles seraient alors elles aussi confrontées aux difficultés de la recherche d'un logement.

**KB :** Compte tenu de la volonté populaire manifeste de protéger les espaces verts et d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur dans la loi sur l'aménagement du territoire : en votre qualité d'Office fédéral du développement territorial (ARE), comment évaluez-vous la mise en œuvre actuelle de ce développement vers l'intérieur ?

**Roman Mayer (RM) :** D'une manière générale, le principe du développement de l'urbanisation vers l'intérieur fonctionne. Depuis que le corps électoral a accepté la LAT 1 en 2013, nous avons pu créer beaucoup de logements supplémentaires. De plus, 10 à 16 % des zones à bâtir existantes ne sont pas encore construites, ce qui représente un potentiel considérable à exploiter. Toutefois, la mise en œuvre est de plus en plus délicate. Ces dernières années, les villes et les communes se sont surtout attaquées aux « low-hanging fruits ». Aujourd'hui, la densification vers l'intérieur devient plus complexe et nécessite une approche plus stratégique.



Lisez l'intégralité de l'entretien en ligne.



**KB :** On entend souvent dire que l'application de la LAT dans les plans directeurs et les zones à bâtir ne progresse que lentement, de sorte que de nombreux projets de densification passent par des plans d'affectation spéciaux – qui échouent souvent. Quels leviers voyez-vous pour faciliter la mise en œuvre de l'urbanisation vers l'intérieur ?

**RM :** D'après mon expérience, les cantons et les communes sont les mieux placés pour savoir ce qu'il faut faire. Aujourd'hui, il me semble toutefois essentiel de parvenir à une acceptation précoce. En d'autres termes, il faut impliquer la population suffisamment tôt, communiquer les avantages de la densification vers l'intérieur et montrer que de tels projets peuvent avoir des effets positifs. Les processus participatifs, qui impliquent la population dès le départ, jouent un rôle important. Il existe de nombreuses manières de réussir la densification vers l'intérieur, il suffit de les appliquer de manière systématique.

**MT :** Les analyses le montrent clairement : dans l'espace déjà construit, beaucoup plus d'appartements sortent de terre aujourd'hui qu'il y a cinq ou dix ans. La densification vers l'intérieur fonctionne, mais il faut du temps pour que toutes les parties prenantes puissent faire face à cette nouvelle situation particulièrement complexe. Pour les autorités, la branche et les autres parties prenantes, il s'agit d'un processus de longue haleine. Et même si nous avons parfois l'impression que les choses ne vont pas assez vite, cela ne doit pas nous empêcher d'aller de l'avant.

**RM :** Je constate régulièrement que de nombreuses lois cantonales et communales sont encore fortement axées sur un aménagement du territoire « classique », c'est-à-dire sur des parcelles individuelles ou la construction sur des sites vierges. Aujourd'hui, on s'efforce de plus en plus de s'éloigner de cette vision restrictive pour se concentrer davantage sur des quartiers entiers ou des principes directeurs.

**KB :** La densification vers l'intérieur prend du temps et la population doit être amenée à passer d'une pensée villageoise à une pensée plus urbaine. Comment garantir dans la pratique que la pesée des intérêts, le dialogue et la participation ne conduisent pas à des blocages, mais débouchent au contraire sur des solutions viables ?

**MT :** La pesée des intérêts est un élément central des procédures de planification et de permis de construire. L'autorité compétente doit recenser, évaluer et peser tous



les intérêts pertinents avant de vérifier si un projet peut être adapté de manière à réduire les effets néfastes.

Mais quelle que soit la décision finale, il y aura probablement toujours des mécontents. Il est donc décisif que la pesée des intérêts ait été effectuée correctement et de manière compréhensible. Cela permet d'assurer que le processus de pesée des intérêts et de décision tiendra le cas échéant devant un tribunal. Si cette diligence fait défaut, il peut en résulter des rejets, des retards et une sécurité insuffisante en matière de planification.

**RM :** Nous vivons dans un État de droit démocratique. Dans le domaine de l'aménagement du territoire, cela signifie que les projets doivent être légitimés démocratiquement, c'est-à-dire que la population doit être impliquée, pouvoir participer à la planification et, au final, approuver le projet dans les urnes ou à l'assemblée communale. Mais, d'un autre côté, l'État de droit doit aussi garantir la protection des droits individuels. L'important est de ne pas considérer toute opposition à un projet de construction comme « l'œuvre du diable » en soi. Les oppositions sont légitimes lorsqu'elles visent des intérêts légitimes.

Le débat politique, y compris au Parlement, s'intéresse actuellement au droit d'opposition des particuliers. On peut se demander si l'équilibre entre légitimation démocratique et protection juridique individuelle est encore bon, car les oppositions de particuliers retardent parfois fortement les décisions prises sur une base démocratique. Il convient donc d'examiner comment adapter la protection juridique sans affaiblir l'État de droit.

*« On peut anticiper l'adaptation et la piloter de façon active ou se laisser tout simplement dépasser. »*

*– Roman Mayer*

**KB :** Compte tenu de la forte dynamique qui prévaut sur le marché du logement, notamment du fait des baby-boomers qui vendent leur bien, des besoins croissants en logements adaptés aux personnes âgées ou de différents scénarios de croissance et de déclin, pensez-vous que nous soyons en mesure de suivre le rythme et de créer des logements adéquats ?

**MT :** L'évolution démographique est une grande machinerie, les changements ne se font pas du jour au lendemain. Y aura-t-il une réelle vague de ventes de mai-

sons individuelles par les baby-boomers ? Nous ne le saurons que dans dix à quinze ans. Dans son scénario de référence, l'OFS estime que la population résidente suisse passera à 10,5 millions de personnes d'ici 2055. Le chiffre dépendra entre autres de l'immigration et du développement économique.

Par ailleurs, un point essentiel est que la demande de logements ne dépend pas seulement de la population, mais aussi de la structure des ménages. Le nombre toujours plus important de ménages d'une ou de deux personnes peut entraîner une augmentation de la demande même si la population stagne – et ce sera vraisemblablement le cas surtout au cours des 20 à 25 prochaines années. On observe également des différences régionales : pour Zurich, Zoug et la région lémanique, on s'attend à une forte croissance des ménages et à une demande soutenue, tandis que la tendance dans les régions périphériques et de montagne est plutôt à la stagnation ou même à un léger recul. Les besoins les plus importants devraient exister dans les régions qui, aujourd'hui déjà, connaissent un marché du logement tendu.

**KB : Selon vous, comment la branche – et, plus précisément, les promoteurs ou les chefs de projet – pourrait concrètement contribuer encore davantage à faire progresser l'urbanisation en Suisse, à impliquer la population et à créer suffisamment de logements ?**

**RM :** Notre secteur devrait montrer que le développement de l'urbanisation vers l'intérieur n'est pas une mauvaise chose, mais que, au contraire, il procure des avantages. Lorsque des anciennes maisons doivent être démolies, les discussions portent certes souvent sur la problématique de la perte de logements bon marché ou de l'éviction des personnes âgées, mais dans la pratique, la plupart des projets ont des effets positifs évidents pour tout un quartier. Il est essentiel de mettre davantage en avant ces exemples et de montrer que l'urbanisation vers l'intérieur présente plus d'avantages que d'inconvénients. J'attends de la branche qu'elle participe à ce débat.

**MT :** La branche a l'opportunité de montrer qu'elle peut mettre en œuvre des projets d'urbanisation de grande qualité, avec des quartiers attrayants et des espaces publics agréables à vivre. Ce faisant, il est important qu'elle soit consciente de l'importante responsabilité que cela implique, puisque les espaces construits marquent la vie des gens pendant des décennies. La dimension sociale fait également partie de la problématique : les logements doivent être adaptés à la diversité des budgets, des tranches d'âge et des situations de vie. La meilleure solution n'est pas toujours la plus simple, mais celle qui répond le mieux aux besoins de la population.

**KB :** Je vous remercie pour cet entretien



### Site ZWHATT, Regensdorf

156 appartements / 24 étages / 75 mètres de hauteur / 1 façade photovoltaïque  
La plus haute tour en bois hybride de Suisse

Groupe ERNE

### Hoffmatte, Thoune

168 appartements / dont 46 petits logements adaptés aux personnes âgées /  
1 établissement médico-social de 128 chambres / 28 000 m<sup>2</sup> de surface hors sol

Frutiger AG



### Mattenhof, Zurich

84 appartements / 11 869 m<sup>2</sup> de surface de plancher /  
début des travaux 2023 / fin des travaux 2025

Gross Generalunternehmung AG



### Hôpital cantonal d'Aarau « Dreiklang », Aarau

472 lits stationnaires / 130 lits de clinique de jour / 18 salles d'opération

L'hôpital cantonal est actuellement le plus grand projet de nouvel  
établissement hospitalier en Suisse.

Implenia Suisse SA



### Lotissement Aere, Stöcklin Areal, Aesch/Reinach (BL)

137 appartements locatifs / 120 appartements en copropriété /  
52 logements pour personnes âgées / 88 chambres de soins

HRS Real Estate AG



### GLEIS X, Affoltern am Albis

72 appartements / 107 places de parking souterrain / 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces  
habitables brutes. Le projet intègre 12 km de rails CFF usagés et pose de nouveaux  
jalons en matière de construction circulaire.

Leuthard Baumanagement AG

## Faits et chiffres

Le secteur de la construction\*



**75 000** entreprises de construction



**500 000** employés



**65** milliards de CHF de chiffre d'affaires total

\*Source : Constructionsuisse

Notre association



**15** membres



**35** partenaires associés



**3'050** employés en Suisse



**5,527** milliards de CHF de chiffre d'affaires total



**9,81** milliards de CHF de carnets de commandes

City Pop Genève, Surville

198 appartements / 10 220 m<sup>2</sup> de surface totale /  
clôture du projet avril 2025

Artisa Developer AG

BERN131, Berne

750 postes de travail / 21 600 m<sup>2</sup> de surface totale  
Cette construction hybride en bois a nécessité env.  
12 000 m<sup>3</sup> de bois provenant du canton de Berne.

Losinger Marazzi SA

### Site Papillon, Niederwangen

241 logements / dont 154 logements d'utilité publique /  
29 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher brute

La zone « 2000 watts » et le quartier à énergie positive allient énergies renouvelables, environnement naturel et diversité des modes d'habitation.

Marti Gesamtleistungen AG



### Future Binz, Zurich

1000 postes de travail / 29 500m<sup>2</sup> de surfaces de services /  
1650 m<sup>2</sup> de surfaces de restauration

Des salles de formation et un auditorium d'une capacité d'environ 350 personnes offrent le cadre idéal pour des formations continues et des manifestations.

WSG AG



studio blomen



### Fortuna Frauenfeld

4 maisons mitoyennes / 3 étages par unité /

156,6 m<sup>2</sup> de surface habitable par unité

L'architecture s'intègre en douceur et avec élégance à la topographie.

P-Vision AG

*« Développement Suisse se veut un interlocuteur important pour la Berne fédérale : interconnecté, transparent et ouvert au dialogue. »*

*– Karin Bühner, directrice*



## Comité et secrétariat



**Dr. iur. Martin Schmid**  
Président  
Avocat / conseiller aux États  
Kunz Schmid Rechtsanwälte



**Pascal Bärtschi**  
Vice-président  
CEO / président du conseil  
d'administration, Losinger  
Marazzi SA



**Jens Vollmar**  
Vice-président  
CEO  
Implenia SA



**Roland Dubach**  
Membre  
CEO  
Anliker AG



**Thomas Frutiger**  
Membre  
Co-président du CA  
Groupe Frutiger



**Rebecca Kull**  
Membre  
Propriétaire et COO  
HRS Real Estate AG



**Donald Vogt**  
Membre  
CEO  
Marti Gesamtleistungen AG



**Karin Bühler**  
Directrice  
Développement Suisse



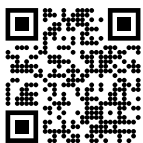
**Rahel Bürgi**  
Secrétariat  
Développement Suisse

## Membres et partenaires associés



### Partenaires associés de Développement Suisse

ABB Suisse SA, ALHO Systembau AG, Allreal Holding AG, Atmoshaus AG filiale de Schönbühl, Caretta Weidmann Baumanagement AG, Cham Swiss Properties AG, La Mobilière, EKZ, Electrolux SA, Evolve AG, ewz, Fanzun AG Architekten Ingenieure Berater, Groupe der Schweizerischen Gebäudetechnik-Industrie, groupe Hälg, HG Commerciale, HIAG Immobilien Holding AG, IMUB AG, Intershop Holding AG, Mettler Entwickler AG, Mobimo Management SA, Mössinger Immobilien AG, PEER PROPERTY PARTNERS, PTV-Immobilien, Post Immobilien Management und Service AG, Property One Partners AG, PSP Swiss Property SA, Realstone SA, Schindler Ascenseurs SA, Swiss Finance & Property Investment SA, Swiss Prime Site Management SA, UBS Switzerland SA, Von Graffenried AG Liegenschaften, V-WDVS Association des systèmes d'isolation thermique extérieure, V-ZUG SA, WORKCONTROLL Suisse SA, Wüest Partner SA



**Développement Suisse**

Effingerstrasse 1  
CH-3011 Berne  
[mail@entwicklung-schweiz.ch](mailto:mail@entwicklung-schweiz.ch)  
[www.entwicklung-schweiz.ch](http://www.entwicklung-schweiz.ch)