

23.08.2021

## **Prologis, votre partenaire de choix pour accéder à la propriété, depuis 25 ans à votre service**

Parmi les besoins fondamentaux de l'Homme depuis toujours, celui de se loger arrive en tête de liste. Peu importe à qui on poserait la question, le besoin d'avoir un toit figurerait toujours en bonne position de ses préoccupations. En effet, qui ne souhaite pas posséder un endroit qui lui appartienne, là où il peut vivre confortablement, un cocon agréable où fonder son foyer ? Autant que manger, boire et dormir, se loger est vital.

Pour beaucoup, posséder sa propre maison est un réel projet de vie.

Malheureusement, la réalisation de ce projet se complique aujourd'hui pour une partie de notre population : la hausse de prix des maisons individuelles inquiète.

De l'avis des experts, les prix de l'immobilier progressent depuis un quart de siècle et il semblerait que cette hausse s'accélère depuis les 18 derniers mois.

Hausse du prix des terrains, raréfaction des possibilités de construction dues au réaménagement du territoire (LAT), demande qui gagne en intensité depuis le début de la pandémie. Voilà autant de facteurs qui contribuent à tendre la situation et compliquer la vie aux futurs propriétaires.

Prologis Sàrl est une PME familiale active dans toute la Suisse romande. Notre entreprise a construit plus de 2'000 logements depuis sa création il y a plus de 25 ans. Leaders de la construction de villas clé en main en Suisse romande, la construction de villas est notre activité principale.

Sur les 18 derniers mois, nous faisons le constat suivant :

- Le nombre de clients potentiels qui viennent visiter nos villas-expo et souhaitent construire a augmenté de 50%.
- En raison de la pénurie de terrains à construire disponibles, les possibilités de construction que nous leur proposons se sont réduites de moitié.
- La hausse du prix des terrains à bâtir impacte grandement le prix de nos projets de construction.
- Nos clients recherchent des logements avec des espaces verts agréables afin de pouvoir profiter de leurs extérieurs et disposer d'un jardin qui leur appartient. Habiter dans une maison permet une communion entre les éléments bâtis et les espaces verts, la vie de famille et la biodiversité. C'est une qualité de vie précieuse.

## **Progression des prix de l'immobilier**

Les normes de construction ont également changé, notamment en matière d'efficacité énergétique. Prologis a anticipé de longue date l'évolution de ces normes. Cette dernière n'a donc pas eu d'impact dans nos prix actuels.

Grâce à ses partenariats et à son expérience de plus de 25 ans, Prologis a su contenir la hausse des coûts afin de proposer des constructions à un prix abordable pour chacun.

Nous relevons également que les coûts d'entretien et d'exploitation des constructions actuelles sont bien plus rationnels, grâce à l'évolution des matériaux de construction.

L'augmentation des prix des constructions n'est pas liée à la progression des coûts de construction mais bien à la progression du prix des terrains nécessaires à la réalisation de toute construction.

Il y a quelques années, la proportion du prix du terrain dans un projet de construction représentait le 15% à 30% du coût total. Actuellement, le coût du terrain représente la moitié des coûts de construction.

Ainsi, à titre d'exemple, dans la périphérie lausannoise les prix de terrains qui se négociaient à CHF 500.00/m<sup>2</sup> se retrouvent aujourd'hui à des prix dépassant les CHF 1'000.00/m<sup>2</sup>. Ceci étant uniquement dû à la rareté de ces derniers.

## **Seule une petite partie de la Suisse est constructible**

De l'avis de certains, chaque mètre carré de notre pays semble recouvert d'un bâtiment, d'une route ou d'une autre construction. Qu'en est-il vraiment ? Les statistiques actuelles de l'affectation des sols indiquent pourtant que les surfaces urbanisées ne recouvrent qu'une faible part de notre sol.

En tenant compte de ce qui est déjà construit et constructible, seules 7% des surfaces sont dédiées à l'activité humaine (constructions de tous types, voies d'accès, terrains de sport, centres commerciaux, centres hospitaliers, zones résidentielles). Le 93% restant est exempt d'activités humaines, recouvert de forêts ou inconstructible. (Figure n°1 – Office fédéral de la statistique & Figure n°2 – Immobilier Suisse 3<sup>e</sup> T. 2021 – Raiffeisen Economic Research).

En Suisse, le terrain constructible est très rare. Comme tout marché, c'est la loi de l'offre et de la demande qui régule les prix. Etant rare et recherché, le prix du terrain à bâtir monte.

## Bilan de la situation actuelle

Prologis cherche au quotidien à compresser les prix afin de permettre à une majorité d'accéder à la propriété.

Notre entreprise met à disposition de ses clients toute son expertise, son réseau et toute son énergie pour leur trouver les projets de construction correspondants à leurs attentes et nous faisons tout notre possible pour accéder aux demandes de nos clients.

Nous nous interrogeons : Est-il normal que l'accession à la propriété soit de plus en plus difficile pour une majorité de notre population ?

Nous sommes convaincus que nos autorités prendront la mesure du problème et vont réagir à cette situation. La villa correspond aux attentes d'une bonne partie de la population et nous sommes persuadés qu'il sera possible de leur permettre de réaliser leurs projets à moyen et long terme encore.



Téléphone : 021 908 00 50 (Oron-la-Ville - VD)  
027 323 00 50 (Aproz – VS)

E-mail : [info@prologis.ch](mailto:info@prologis.ch)  
Site web : [www.prologis.ch](http://www.prologis.ch)

**Figure n°1** – Office fédéral de la statistique

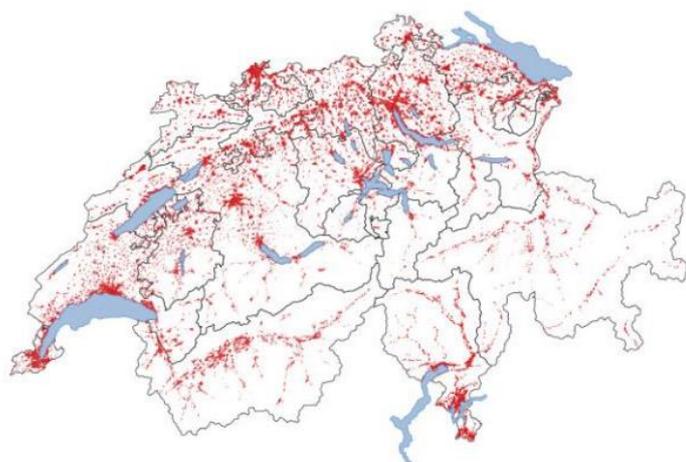
Utilisation, couverture du sol	km <sup>2</sup>	Part de la superficie
Surface totale	41 285	100,0%
> Surfaces d'habitat et d'infrastructure	3 079	7,5%
> Surfaces agricoles	14 817	35,9%
> Surfaces boisées	12 931	31,3%
> Surfaces improductives	10 459	25,3%

**Figure n°2** – Immobilier Suisse 3<sup>e</sup> T. 2021 – Raiffeisen Economic Research



### Zones constructibles

Zones constructibles en Suisse, 2017



Sources: ARE, Swisstopo, Raiffeisen Economic Research