

UBS immo *news*

01 **Bien peser le pour et le contre**

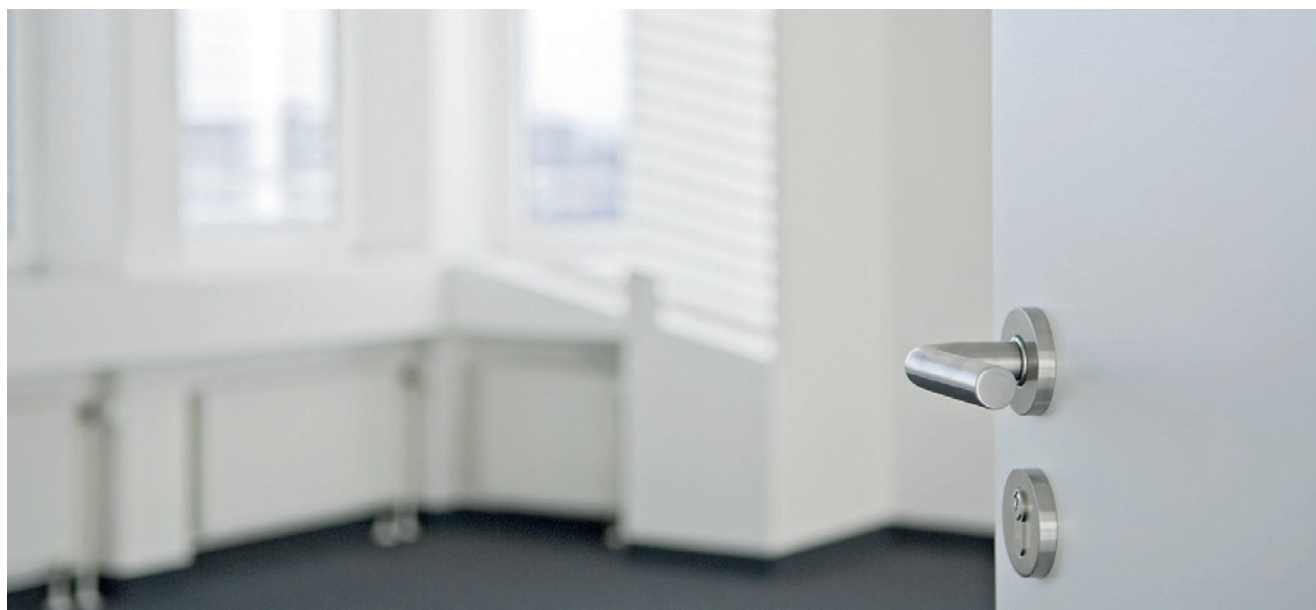
Ce qui compte, c'est la qualité et le rapport qualité-prix du bien.

02 **Faut-il craindre une bulle immobilière ?**

Le marché immobilier semble se diriger vers un nouveau record.

04 **Un bon design n'est pas forcément cher**

L'art de donner une touche originale et accueillante aux appartements et maisons.



Achat immobilier : *ne rien laisser au hasard*

Le marché immobilier continue de tourner à plein régime, mais le niveau actuel des prix suscite des interrogations. Ce qui compte vraiment pour les acquéreurs, c'est la qualité du bien et le rapport qualité-prix.

Pendant des semaines, les époux Gehrig ont multiplié les visites d'appartements, jugeant les prix du centre-ville trop élevés et la « zone bien desservie » en bordure de ville trop bruyante. Finalement, ils ont trouvé leur bonheur en banlieue, où ils ont déniché un cinq-pièces flambant neuf avec une grande terrasse offrant une vue sur des espaces verts.

Pour le moment, les Gehrig ont seulement signé une convention de réservation, car les Gehrig hésitent encore. Dans de nombreuses agglomérations, les prix de l'immobilier se sont envolés sous l'effet de l'évolution démographique et de la faiblesse des taux qui dure depuis plusieurs années. Dans les zones particulièrement prisées, les prix des maisons et des appartements en propriété ont autant augmenté en quatre ou cinq ans qu'autrefois en l'espace de 20 ans. Dans ce contexte, il est légitime de s'interroger sur le « juste » prix d'un bien immobilier. Il arrive que la valeur vénale établie par la banque et déterminante pour l'analyse de crédit soit inférieure au prix d'achat demandé. Or, le client doit être en mesure de financer la différence de ses propres deniers. Les Gehrig ont eu la présence

Suite en page 3



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée Suisse

Chère lectrice, cher lecteur,

L'accession à la propriété a le vent en poupe. Grâce au bas niveau des taux, l'achat d'un logement à usage propre, à titre de placement financier ou de prévoyance vieillesse, constitue une solution intéressante aux yeux de nombreux Suisses. La demande soutenue et l'activité de construction intense entraînent les prix à des niveaux dont il est légitime de remettre en question la pérennité. Il faudra attendre quelques années pour que nous soyons fixés sur la question.

Ceux qui rêvent de devenir propriétaires ne devraient pas uniquement s'intéresser aux coûts. L'achat et l'utilisation d'un logement doivent être envisagés sur le long terme. Utilité individuelle maximale, emplacement favorable, architecture de qualité, aménagement intérieur et choix du constructeur sont autant d'éléments décisifs. Dans tous les cas, mieux vaut vous adresser au plus tôt à votre conseiller à la clientèle UBS, qui vous accompagnera tout au long du financement et du déroulement de votre achat immobilier. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet aux pages 1 et 3.

UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline: 0800 884 555

Faut-il craindre une *bulle immobilière* ?

Le marché immobilier suisse semble en passe de toucher le sommet du cycle de prix en cours. Depuis le plancher observé en 1998, les prix des logements en propriété ont grimpé de quelque 60% en moyenne. L'emploi, la population et les revenus ont fortement augmenté – la hausse des prix des dernières années est-elle pour autant justifiée? Ou faut-il craindre une bulle immobilière en Suisse?

L'UBS Swiss Real Estate Bubble Index compare à l'aune d'indicateurs l'évolution actuelle du marché immobilier avec la situation observée à la fin des années 80, à l'apogée de la dernière bulle immobilière. Au quatrième trimestre 2012, l'UBS Swiss Real Estate Bubble Index s'est établi à 1,11 point. Par définition, l'indice peut, en fonction de la valeur actuelle, adopter cinq niveaux classés par ordre de risque croissant: Baisse, Balance, Boom, Risque et Bulle. Une valeur supérieure à 1 signifie que le marché se situe dans la zone de risque. Ces dernières années, le marché est sorti de la zone d'équilibre dans de nombreuses régions. Par conséquent, de nouvelles hausses de prix sont de plus en plus considérées comme le signe d'une surchauffe. Cela étant, le marché immobilier à l'échelle de la Suisse ne présente pas encore nettement les caractéristiques d'une bulle immobilière. Cependant, si la tendance persiste, l'indice pourrait atteindre la zone de bulle (valeur supérieure à 2) fin 2014.

Quelle sera l'évolution du marché?

Au cours des derniers trimestres, la corrélation entre le niveau élevé des prix et les coûts de financement bas s'est encore accentuée, une tendance qui continuera de dominer le marché à l'avenir. Premièrement, les crédits extrêmement bon marché faussent le rapport des coûts entre l'achat et la location, qui se situe

désormais nettement au-dessus de sa valeur d'équilibre à long terme.

Deuxièmement, au vu des taux bas, l'immobilier semble relativement bon marché par rapport aux revenus: une illusion qui pourrait mettre bien des ménages en difficulté en cas de hausse des taux. Enfin, la chasse aux rendements suscite l'intérêt pour l'immobilier en tant que placement.



Aucun revirement en vue

La récente reprise des marchés financiers et la baisse d'intérêt des investisseurs pour les valeurs refuges pourraient quelque peu freiner l'ascension des prix de l'immobilier. Reste la question de l'influence du volant anticyclique de fonds propres adopté récemment ou des exigences minimales concernant les financements hypothécaires entrées en vigueur l'an dernier (au moins 10% de fonds propres non issus du deuxième pilier, plus l'obligation de ramener la dette hypothécaire aux deux tiers de la valeur vénale de l'immeuble en l'espace de 20 ans au maximum). Cependant, nous ne prévoyons pas de revirement pour l'instant et donc aucune chute des prix avant la fin 2014.

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions
Publication pluriannuelle en français,
allemand, italien et anglais.
Abonnement: www.ubs.com/immonews

Cette publication est uniquement valable pour le marché suisse et vous est adressée à titre purement informatif. Elle ne constitue ni ne contient aucune incitation ou offre d'achat ou de vente de quelque produit hypothécaire ou instrument financier que ce soit. Les informations et opinions du présent docu-

ment proviennent de sources dignes de foi. Cependant, nous déclinons toute responsabilité contractuelle ou tacite quant à l'exactitude ou l'exhaustivité des informations. Les opinions exprimées peuvent diverger de la position officielle d'UBS.

Suite de la page 1

d'esprit de s'adresser suffisamment tôt à leur conseiller à la clientèle UBS. L'analyse préliminaire des options de financement dans le cadre d'un entretien-conseil permet aux acheteurs d'y voir plus clair.

Acheter: un acte mûrement réfléchi

Le prix n'est toutefois pas le seul critère déterminant lors de l'achat d'un logement. L'usage que l'on veut en faire à long terme et l'amélioration de la qualité de vie sont primordiaux. Avant de signer un contrat d'achat juridiquement contraignant, il importe d'examiner attentivement la qualité de l'emplacement. Rendez-vous sur place à différentes heures de la journée, en semaine et le week-end. Le lieu est-il ensoleillé et calme? Les commerces, loisirs, complexes culturels, écoles, etc. sont-ils facilement accessibles? Y a-t-il encore un bus après 18 heures? Quelle impression vous donne le voisinage?

La proximité du centre-ville exerce une influence considérable sur la valeur d'un bien immobilier. Autres facteurs importants: la desserte, la solidité financière et les impôts communaux, la vue ou encore l'inclinaison du terrain, sans oublier naturellement la taille de la parcelle et la surface habitable disponible. Pour les biens existants, la qualité et l'âge des matériaux, des équipements et de l'aménagement intérieur ont aussi leur importance. L'évaluation globale intègre également les possibilités d'utilisation pratique de l'espace.

Se renseigner sur le partenaire contractuel...

Lorsque, comme les Gehrig, on décide d'acheter sur plan, une règle d'or s'impose: ne pas acheter sans références!

Il est fréquent que le vendeur ou l'entrepreneur général lancent la commercialisation des biens à un stade précoce. La plupart du temps, les acquéreurs intéressés signent des contrats de réservation à l'avance et versent des acomptes non négligeables. D'où l'importance de s'assurer de la solvabilité et de la fiabilité du partenaire contractuel. Il est d'usage dans le secteur d'exiger du partenaire contractuel qu'il fournisse des références de clients, des informations sur des projets qu'il a réalisés, voire un extrait à jour du registre des poursuites. Le versement de fonds devrait être lié à un stade précis de l'avancement des travaux. Malgré une planification et une exécution minutieuses, nul n'est à l'abri de défauts. D'où la nécessité de vous renseigner sur les droits dont vous disposez en cas de vices de construction. Exigez également une garantie contractuelle certifiant que l'entrepreneur réglera les défauts rapidement, dans un esprit de conciliation.

« Le prix n'est pas le seul critère déterminant. »

...et étudier la documentation

Prenez le temps de lire attentivement, sans précipitation, l'ensemble des documents (contrat d'achat, descriptif de la construction, plan d'ensemble, documents relatifs à la propriété par étages, etc.). Par exemple, le règlement de la propriété par étages renseigne sur les droits et obligations du futur propriétaire d'un appartement. Les actes et contrats notariés vous engagent.



Faire ses calculs avant d'acheter

Accéder à la propriété, c'est aussi se projeter dans l'avenir. Etablissez pour les prochaines années un budget tenant dûment compte du taux d'intérêt théorique, de l'amortissement, des frais d'entretien ainsi que des charges annexes. Concernant les dépenses d'entretien de l'immeuble et les charges (p. ex. électricité et chauffage), il faut compter environ 1% de la valeur du bien par an. Quant à l'amortissement de l'hypothèque, de nouveaux principes de financement sont entrés en vigueur l'année dernière: les dettes hypothécaires liées aux logements à usage propre et aux immeubles de rapport doivent être ramenées aux deux tiers de la valeur vénale fixée par la banque dans un délai maximal de 20 ans à partir de la mise à disposition des fonds. En outre, lors de l'achat d'un bien immobilier, au moins 10% de la valeur vénale doivent être financés par les fonds propres de l'acheteur et ne pas provenir du deuxième pilier (versement anticipé ou mise en gage).

App Hypothèques UBS: également disponible en version Android

L'App Hypothèques UBS gratuite*, désormais aussi disponible pour les smartphones Android, vous permet de calculer si l'achat d'un bien immobilier est dans vos moyens et quelles combinaisons d'hypothèques vous sont les plus favorables. Vous pouvez également photographier ou filmer l'objet convoité sur votre smartphone et y enregistrer les données de référence, coordonnées GPS comprises – un bon moyen de documenter plusieurs biens immobiliers. Souhaitez-vous un entretien-conseil? Il vous suffit d'envoyer au préalable les données concernant votre projet immobilier à votre conseiller à la clientèle UBS.

Autres services concernant l'accès à la propriété:

- conseils pour accéder à la propriété du logement en cinq étapes
- aperçu des produits hypothécaires UBS
- taux d'intérêt actuels
- glossaire
- actualités

* Le téléchargement ou l'utilisation de l'application peuvent entraîner des frais de la part de l'opérateur de téléphonie mobile.

Compte courant hypo UBS: désormais aussi pour les immeubles de rapport

Avec le Compte courant hypo UBS, nous mettons à la disposition des propriétaires de logements et désormais également des propriétaires d'immeubles de rapport une limite de crédit utilisable en toute flexibilité. Vous pouvez effectuer des achats spontanés ou réaliser des travaux en toute simplicité. C'est vous qui décidez, sans devoir contacter votre conseiller UBS, quand vous utilisez et quand vous remboursez le montant. Vous bénéficiez en outre d'un taux de crédit intéressant. Vous trouverez de plus amples informations sur www.ubs.com/hypo.

Un design réussi *n'est pas forcément cher*

Les matériaux, les meubles et les couleurs à eux seuls ne suffisent pas à créer une ambiance chaleureuse. Simone Gump*, décoratrice d'intérieur, explique comment apporter une touche d'originalité à un appartement ou à une maison.

Madame Gump, à qui conseilleriez-vous de recourir aux services d'un professionnel pour aménager son intérieur ?

Simone Gump : A un vaste public. A tous ceux qui ne se sentent pas toujours à l'aise chez eux sans vraiment savoir pourquoi. Souvent, les profanes n'arrivent pas à déterminer si cela tient aux meubles, à la lumière ou à d'autres éléments. Les conseils d'un professionnel sont également utiles à ceux qui emménagent dans un nouveau logement. Pour agir de façon méthodique et avoir une vue d'ensemble, il est conseillé de faire préalablement appel à un spécialiste.

Quel est le prix d'un tel service de conseil ?

Cela dépend. Certains conseillers ou architectes d'intérieur facturent des honoraires en pourcentage du prix des meubles achetés. D'autres, en fonction du temps passé. A titre d'exemple, je pratique pour ma part habituellement un tarif horaire de 180 francs. Naturellement, il est toujours possible de demander des devis et de comparer les offres. Souvent, quelques heures de conseil s'avèrent très utiles pour pouvoir ensuite procéder avec méthode et en suivant un concept bien précis.

Comment faire pour trouver le style qui me convient ?

Le meilleur moyen, c'est de trouver l'inspiration dans des expositions, des magasins de meubles, des revues spécialisées, des hôtels ou les appartements d'amis. Autre méthode possible : trouver chez soi quels sont les meubles auxquels on tient particulièrement. Cela permet souvent d'identifier son propre style.

Supposons que je souhaite tout simplement changer la décoration de mon appartement. Quelle serait votre approche ?

Je vous demanderais quels sont vos hobbies ou, par exemple, si vous aimez les arbres. Si tel est le cas, vous pourriez photographier vous-même des arbres de formes et de couleurs diverses. Vos photographies seraient ensuite imprimées en



grand format et encadrées. On pourrait alors décliner la gamme chromatique du vert sur les textiles, les cloisons, voire sur des meubles peints par vous-même. Un contexte particulier fait apparaître les meubles sous un nouveau jour.

Quelles sont les tendances actuelles en matière de styles d'aménagement ?

Actuellement, un style « nude », simple et minimaliste, est particulièrement prisé. A l'opposé, citons les couleurs vives de la mouvance pop, ou encore le style rustique, romantique, souvent composé d'éléments en bois. Les styles méditerranéen et scandinave sont aussi très en vogue.

« Un design réussi réside dans un mix harmonieux. »

Certaines tendances, comme actuellement celle des couleurs minérales, ne sont-elles pas éphémères ?

Personnellement, je suis convaincue que les tons naturels comme le beige, le marron clair ou le marron foncé sont indémodables. En revanche, les couleurs plus intenses comme l'orange, le violet, le noir ou le bleu marine vont et viennent. Les tendances sont généralement associées à des couleurs précises, à l'exemple du style marin, dominé par le bleu marine et le blanc. En ce qui concerne les meubles ou les accessoires genre tapis, tableaux ou housses de coussins, l'important est de donner libre cours à son imagination.

Que signifie pour vous l'usage optimal de la surface d'habitation ?

Dernièrement, un couple m'a demandé si un déménagement serait nécessaire à

la naissance de leur premier enfant. Au cours de nos échanges, j'ai découvert qu'ils disposaient d'un bureau qu'ils n'utilisaient que très rarement. Etudier toutes les possibilités revient souvent à éliminer et à faire du rangement. Le bureau à la maison est souvent encombré de livres et de classeurs qui servent peu. Alors qu'un ordinateur portable et une petite table permettent de travailler partout et en tout temps...

Un design réussi coûte-t-il forcément cher ?

Pas du tout ! Je pourrais vous citer des exemples de chaises de créateurs à des prix exorbitants qui sont en fait totalement inconfortables. Des meubles bon marché, des objets achetés sur eBay ou trouvés dans la nature sont également parfaits pour créer une ambiance chaleureuse. C'est l'assemblage qui compte. Quand il s'agit de l'aménagement intérieur, un design réussi réside dans un mix harmonieux des différents éléments.

Quel rôle la lumière joue-t-elle ?

Trouver la bonne lumière est très important. Les lumières chaudes, si possible dotées d'un variateur, peuvent avoir un effet spectaculaire. Plusieurs sources de lumière créent une ambiance agréable. Dans l'idéal, elles devraient être installées à une hauteur de 80 à 120 centimètres et orientées vers le bas. Je suis surprise de constater qu'aujourd'hui, même dans le segment haut de gamme, les nouveaux salons dégagent une impression de froid – souvent en raison d'un éclairage inapproprié.

* Simone Gump, décoratrice d'intérieur, dispose d'une longue expérience dans le domaine de l'aménagement et de la décoration. www.gump.ch.