

# UBS immo *news*

## 01 Organiser sa retraite à temps est essentiel

*Cibler l'approche de ses finances, de son logement et de ses impôts pour une retraite sereine.*

## 02 Evolution actuelle des taux d'intérêt

*L'idéal est de combiner des hypothèques fixes à long terme de différentes durées.*

## 04 Le toit – élément vital de la maison

*Le toit est l'un des éléments les plus sollicités dans une maison.*



## Organiser sa retraite à temps est *essentiel*

**On ne s'occupe jamais assez tôt de sa prévoyance vieillisse. Pourtant, planifier ses finances, son logement et ses impôts, c'est avoir l'assurance de partir à la retraite en toute sérénité.**

Ces dernières années, l'évolution des intérêts, des revenus des capitaux d'épargne et des rentes est devenue de plus en plus difficile à prévoir. Quoi qu'il en soit, une chose est sûre : occupez-vous le plus tôt possible de ces questions et réfléchissez aux facteurs – besoins, rêves, hobbies – qui influenceront sur votre retraite.

Il est généralement conseillé de commencer à se préoccuper de sa retraite entre 50 et 55 ans. René Knoblauch, expert en planification financière d'UBS, le confirme : « Nous savons d'expérience qu'à 55 ans, de nombreuses personnes estiment que la question ne presse pas. Or, aborder ce sujet au plus tôt avec un conseiller, c'est mettre toutes les chances de son côté. » Car à 60 ou 62 ans, il reste peu de marge de manœuvre pour améliorer la situation et changer d'orientation. La planification implique, entre autres, l'élaboration d'un budget, ce qui n'est pas chose aisée.

*Suite en page 3*

## Editorial



**Roger von Mentlen**  
Responsable Clientèle privée Suisse

Chère lectrice, cher lecteur,

Si la population suisse vieillit, elle vit aussi de plus en plus longtemps en bonne santé. De nombreux seniors sont en pleine forme, ont de multiples centres d'intérêt et vivent heureux dans leur logement. Envisager au plus tôt son avenir et les questions financières y afférentes, c'est avoir l'assurance d'aborder sa retraite en toute sérénité.

Dans ce numéro d'UBS immo news, nous nous posons des questions essentielles: quels coûts devront être supportés avec les futures prestations de rente? A-t-on encore les moyens de vivre dans son logement en propriété une fois à la retraite? Comment équiper sa maison pour y passer ses vieux jours?

Nous vous souhaitons beaucoup de plaisir à façonner votre avenir et serions heureux de vous soutenir dans cette tâche.

**UBS SA**  
Case postale  
8098 Zurich  
Hypoline: 0800 884 555

### Impressum

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

# Evolution actuelle des taux d'intérêt

**Les intérêts à court et à long termes se maintiennent à des niveaux historiquement bas. Depuis un an, le Libor à trois mois est pratiquement nul, les obligations de la Confédération jusqu'à une durée de cinq ans affichent un rendement négatif, et celles à dix ans ne livrent qu'un rendement de 0,5%.**

Il est donc peu probable que les taux baissent encore. Pour le moment, les taux à long terme ne présentent aucun signe de renversement de la tendance, ils semblent avoir atteint leur plancher. Ainsi, depuis le mois de mai de cette année, les obligations de la Confédération à dix ans se sont stabilisées entre 0,45 et 0,6%.

### Peu de changements à attendre

La Banque nationale suisse maintient son cours plancher de 1.20 franc suisse pour un euro, ne laissant aucune marge de manœuvre pour des relèvements de taux d'intérêt. Les informations concernant la conjoncture intérieure publiées récemment indiquent un ralentissement de la croissance après un premier semestre encore étonnamment satisfaisant. Comme l'économie intérieure fournit peu d'impulsions, les rendements des obligations de la Confédération resteront tributaires de la propension au risque mondiale. Sachant toutefois que les incertitudes globales demeurent très fortes, il ne faut pas espérer d'augmentation nette de la propension au risque jusqu'à nouvel ordre. Le potentiel de hausse du rendement dans les deux à trois prochaines années est donc marginal.

### Qu'en est-il de l'hypothèque?

Lorsque l'on souscrit une hypothèque, envisager le long terme est primordial

### UBS real estate focus

En tant que client UBS, vous pouvez commander «UBS real estate focus», la revue consacrée au marché immobilier suisse 2012, ou vous y abonner par l'intermédiaire de votre conseiller à la clientèle ou par e-mail à [sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com](mailto:sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com)

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-



pour estimer les coûts et les risques d'un financement hypothécaire. Notre scénario central se fonde sur un retour à la normale des taux d'intérêt à partir de 2015. Nous envisageons cependant aussi des scénarios avec des taux d'intérêt élevés et des taux d'intérêt bas pour modéliser les risques possibles. Dans la conjoncture actuelle, un financement à long terme semble la stratégie la plus sûre. D'après l'analyse des scénarios, le profil le plus intéressant est l'hypothèque fixe à dix ans. Dans un scénario avec taux d'intérêt extrêmement bas, les économies possibles pour une hypothèque de 1 million de francs avec des hypothèques Libor se montent à environ 60 000 francs au total, sachant qu'il faudra prévoir des frais supplémentaires de l'ordre de plus de 200 000 francs. Par conséquent, une stratégie de financement à court terme est uniquement recommandée si l'on est très pessimiste quant à l'évolution de l'économie à long terme. Pour réduire le risque de refinancement, il est toutefois judicieux de combiner des hypothèques fixes à long terme de différentes durées.

Pour toute question à propos du financement hypothécaire, veuillez vous adresser à votre conseiller à la clientèle UBS, qui se fera un plaisir de vous aider.

25 octobre 2012

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.

Pour les propriétaires d'un logement, les frais d'entretien et frais accessoires, les intérêts et les amortissements pèsent lourd dans le budget. Ces charges doivent être mises en rapport avec les futures ressources provenant de l'AVS, de la caisse de pension, du capital d'épargne des piliers 3a et 3b ainsi que de la fortune propre.

### Un exemple chiffré concret pour un couple

Prenons l'exemple de Thomas et Barbara Dupont de Zurich. Ils ont récemment acheté un bel appartement dans l'agglomération zurichoise pour un montant de 700 000 francs. Actuellement, ils financent celui-ci par le biais d'une hypothèque fixe de 500 000 francs à un taux annuel de 1,7%. Le revenu annuel brut du couple de 130 000 francs rend supportables le bien immobilier, les frais d'entretien et les frais accessoires ainsi qu'un amortissement annuel de 5 000 francs.

Mais qu'en sera-t-il lorsqu'ils partiront à la retraite en 2022 ? Les ressources provenant de l'AVS et de la caisse de pension s'élèveront à 80 000 francs, un montant nettement inférieur. C'est la règle du tiers qui détermine si une habitation est supportable financièrement : les coûts récurrents du logement en propriété (intérêts, amortissements, coûts d'entretien et frais accessoires) ne doivent pas excéder un tiers du revenu brut. Afin de conserver une marge de sécurité suffisante, on n'applique pas le taux d'intérêt actuel, mais un taux théorique de 5%. Or, les coûts du logement du couple Dupont feront exploser leur budget à la retraite. Concrètement, il leur manque environ 10 000 francs de revenu pour respecter

les prescriptions budgétaires (voir tableau). En revanche, la donne change complètement si, au moment de la retraite, ils réduisent leur hypothèque de 67 000 francs. Si Barbara et Thomas Dupont intègrent cette donnée en temps utile dans leur planification financière, ils pourront épargner le capital requis d'ici leur retraite. Le conseil de l'expert en planification financière d'UBS René Knoblauch : « Procéder à des amortissements au moment de la retraite permet souvent d'aligner les coûts fixes pour le logement sur des revenus en baisse. »

*« Les impératifs en matière de logement peuvent fondamentalement changer avec l'âge. »*

### Possibilités de réduire les frais de logement

Nombre de salariés ont la possibilité de procéder à des rachats facultatifs dans leur caisse de pension pour améliorer leur future rente. Lors du départ à la retraite, les versements en capital de la caisse de pension peuvent être utilisés pour ramener les dettes hypothécaires à un niveau raisonnable. Par ailleurs, il est fortement recommandé d'amortir indirectement via le pilier 3a (prévoyance liée). Cette option ne change rien au montant de l'hypothèque. Le propriétaire verse les indemnités d'amortissement dans une solution de pilier 3a et peut ainsi les déduire fiscalement. Ces fonds seront débloqués au plus tard lors du départ à la retraite pour rembourser l'hypothèque.

### Logement pour seniors : adapté aux besoins et dépourvu d'obstacles

Toutes les maisons ne sont pas conçues pour y passer ses vieux jours. De toute évidence, les besoins en matière de logement peuvent changer fondamentalement avec l'âge. Ainsi, une maison à plusieurs étages et un grand jardin peuvent devenir une charge. L'aménagement intérieur doit être adapté à la condition physique, et les environs doivent présenter le moins d'obstacles possibles. Les transports publics, un cabinet médical, une pharmacie, un service d'assistance à domicile et des magasins devraient se trouver à proximité et être accessibles à pied.

Pour décider si l'on doit rester dans son logement après son départ à la retraite, il est utile de se faire une idée de sa valeur vénale actuelle. En fonction de sa situation, de son état et de son âge, la valeur d'un bien peut en effet varier considérablement. « De nombreux particuliers préfèrent rester dans leur logement actuel après leur départ à la retraite », constate René Knoblauch, ajoutant que les ventes motivées par des raisons purement financières sont heureusement très rares.

### Prise en compte de la génération suivante

Lors de la planification, des aspects émotionnels entrent en ligne de compte : comment imagine-t-on son lieu de vie à long terme ? Quels sont les besoins en matière de logement et les souhaits des descendants ? Il est possible de leur léguer sa maison tout en continuant à l'habiter. Les servitudes telles que l'usufruit et le droit d'habitation constituent des instruments essentiels pour réduire les impôts sur les successions et les donations. Dans le cas de l'usufruit, l'usufruitier a le droit d'occuper lui-même l'immeuble ou de le louer, mais il doit aussi supporter les frais d'entretien, les hypothèques, les assurances, les impôts, etc. Le droit d'habitation est une forme particulière de l'usufruit ; dans cette variante, l'ayant droit a durant toute sa vie la possibilité de rester dans son logement, moyennant rétribution ou non suivant ce qui a été convenu. Il supporte les coûts de l'entretien régulier et acquitte les impôts sur la valeur locative, tandis que le propriétaire paie des impôts sur la valeur officielle. Il est conseillé de consulter un notaire ou un juriste spécialisé pour toute question relative à la planification de la succession ou à des sujets comme le contrat de mariage, le pacte successoral, le testament, l'usufruit, etc.

### Coûts du logement en propriété

Barbara et Thomas Dupont (10 ans avant la retraite). Logement en propriété dans l'agglomération zurichoise. Prix d'achat de 700 000 CHF. Amortissement jusqu'au départ à la retraite : 45 000 CHF. Revenus de l'activité lucrative : 130 000 CHF. Futures ressources : 80 000 CHF.

	Avant la retraite	A la retraite
Taux d'intérêt théorique	5,0 %	5,0 %
Montant de l'hypothèque	500 000 CHF	455 000 CHF
Charges d'intérêt	25 000 CHF	22 750 CHF
Amortissements	5 000 CHF	–
Entretien et frais accessoires par an	7 000 CHF	7 000 CHF
Total des coûts	37 000 CHF	29 750 CHF
Coûts par rapports aux revenus effectifs	28,5 %	37 %
Revenus nécessaires	112 121 CHF	90 152 CHF

Source : planification financière UBS

Les conséquences fiscales ne sont pas indiquées dans le tableau. La valeur locative du logement en propriété est d'environ 20 000 francs, ce qui augmente le revenu imposable (malgré la déduction des intérêts et des frais d'entretien).



# Le toit – *élément vital* de la maison

**Si la toiture d'une maison est primordiale, sa conception et son entretien sont aussi particulièrement exigeants. Et l'aménagement des combles présente de nos jours un grand potentiel.**

Le toit est l'un des éléments les plus sollicités d'une maison. Il est particulièrement exposé au rayonnement solaire, aux variations de température, à l'humidité et au vent. Les influences environnementales négatives et la pollution accélèrent le vieillissement de ses différents composants. Comme la chaleur monte à l'intérieur de la maison, le toit est un point névralgique en termes d'économies d'énergie. Son assainissement et son équipement – l'amélioration de l'isolation thermique – permettent de réduire considérablement la facture d'énergie et les coûts annexes. A l'inverse, l'isolation contribue de manière décisive à réduire le réchauffement des éléments de la toiture en été. L'exécution de telles rénovations étant hautement complexe, il est conseillé de faire appel à des architectes et des entreprises de construction expérimentées. Pierre Honegger, architecte spécialisé dans les travaux d'énergie à Herdern (TG), déclare: « Suivant la construction, une isolation thermique supplémentaire peut être placée entre les poutres en bois ou les chevrons existants, mais souvent, le toit doit être entièrement ouvert et surélevé. »

## Assainissement des toits plats

Les toitures semi-ventilées sont des structures isolées qui peuvent être rendues habitables. Dans le cas contraire, on parle de toitures ventilées. Les toits à chevrons constituent le type de construction traditionnelle à toit incliné. Les poutres en bois (chevrons) y sont assemblées par paires.

Depuis les années 70, les toits plats se multiplient dans le secteur de la construction de logements en Suisse. Pour simplifier, cette construction comprend une couverture en béton armé sur laquelle sont placés une couche d'étanchéité et des matériaux d'isolation synthétiques. Pierre Honegger précise: « Les assainissements énergétiques de toits plats sont généralement plus complexes que ceux des toits inclinés. Ainsi, il ne suffit pas d'isoler par le haut, il faut aussi assainir l'ensemble du pourtour. » Planifier et réaliser ce type de projet sans le professionnalisme requis peut générer des ponts thermiques et donc des pertes de chaleur inutiles. Tout assainissement requiert au préalable un conseil approfondi. On peut, par exemple, faire établir un Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Il s'avère par ailleurs capital d'identifier correctement et de planifier intégralement les interactions entre chauffage, enveloppe du bâtiment, toit, fenêtres, etc.

## Entretien correct de la toiture

Les différents éléments du toit requièrent une grande attention. Les moindres salissures, défauts et dommages peuvent avoir de lourdes conséquences. Pour un toit plat, la vérification doit avant tout englober le contrôle visuel de l'étanchéité et de la protection, des joints et des écoulements. Le mieux est de procéder également à un contrôle fonctionnel avec un tuyau d'eau. Les saletés, feuilles, plantes, etc. doivent être éliminées régulièrement. Pour les toits à forte pente, on veillera tout particulièrement aux tuiles défectueuses, à la présence de mousse, au bon état des raccords ainsi qu'aux rainures sous les tôles et les joints.

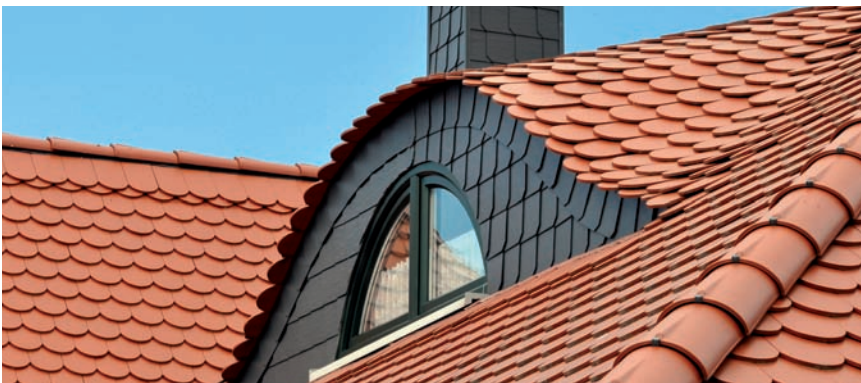
## Chambre avec vue

Depuis quelques années déjà, attiques et combles aménagés rencontrent un véritable succès. Dans les zones urbaines en particulier, où les prix des terrains sont très élevés, l'aménagement des combles constitue une possibilité intéressante de gagner de l'espace de vie supplémentaire sans avoir besoin du moindre mètre carré de terrain à bâtir supplémentaire.

*« Tout assainissement requiert un conseil approfondi. »*

Si vous disposez d'espaces inutilisés sous les combles, adressez-vous à un architecte ou directement aux autorités de construction compétentes pour savoir si un étage supplémentaire peut être aménagé sans enfreindre les prescriptions sur le nombre d'étages et la densité d'utilisation autorisés. A noter toutefois que toute extension ou tout aménagement de combles requiert un permis de construire.

Un grand nombre de toitures peuvent accueillir des dispositifs photovoltaïques (photopiles) ou d'énergie solaire thermique (fourniture d'eau chaude). Ces dernières années, les prix de ces éléments de construction et des installations ont nettement baissé et la technique a largement fait ses preuves en Suisse. Si vous envisagez de telles mesures, faites-vous conseiller dans la coordination des différentes étapes. Car pour l'assainissement du toit aussi: une planification minutieuse représente déjà la moitié du travail.



### Hypothèque «renovation» UBS

L'hypothèque idéale en cas de rénovations: taux à 0% pendant les six premiers mois.