

UBS immo *news*

01 Prévoir et financer une rénovation

En Suisse, beaucoup de maisons doivent être rénovées.

02 Initiative sur les résidences secondaires

De nombreux points restent en suspens quant à la mise en œuvre.

04 Terrasses et balcons, des écrans de verdure

Quand plantes, couleurs, mobilier et accessoires s'intègrent en un ensemble harmonieux.



Prévoir et *financer* une rénovation en toute sérénité

En Suisse, beaucoup de maisons sont vieillissantes. Un jour ou l'autre, leurs propriétaires décident de leur donner une nouvelle jeunesse en les repeignant ou en prévoyant des travaux de rénovation plus conséquents.

En pratique, si le propriétaire envisage un « ravalement de façade » pour son logement, c'est souvent après avoir constaté des lacunes ou des défauts – refaire sa cuisine ou réduire sa facture de chauffage, il y pensait depuis longtemps. Toutefois, les spécialistes tirent la sonnette d'alarme : prendre quelques mesures ponctuelles à la hâte n'est pas judicieux. Pour les biens anciens surtout, mieux vaut analyser en amont les options du droit de la construction et de l'aménagement pour la structure spatiale existante. De nombreuses communes autorisent des réserves d'utilisation pour les terrains. Elles permettent de construire une annexe, une surélévation du bâtiment existant, voire une deuxième maison sur le terrain construit. Il n'y pas de règle générale pour décréter qu'un immeuble ancien mérite ou non d'être rénové. Certaines maisons semblent tombées en désuétude vues de l'extérieur, alors qu'elles sont encore d'une grande qualité architectonique. D'autres, au contraire, paraissent attrayantes de loin, mais révèlent de près des vices graves.

Suite en page 3

Editorial



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée Suisse

Chère lectrice, cher lecteur,

Quelle maison neuve n'est pas resplendissante quand elle sort de terre ? Hélas, le temps fait son œuvre, jusqu'au jour où matériaux et installations techniques deviennent obsoletés. Même si l'immeuble est toujours d'une bonne qualité architecturale, il peut sembler « décrépi » vu de l'extérieur. Sans compter qu'au cours d'une vie, les besoins en termes d'habitat et d'espace, et l'idée que l'on se fait d'un bon emplacement, évoluent.

Aux pages 1 à 3 d'UBS immo news, découvrez comment procéder au mieux si vous prévoyez des modifications dans votre logement.

En page 4, vous trouverez des astuces et des conseils pour planifier, aménager et exploiter judicieusement votre balcon ou votre terrasse. Nous vous souhaitons de bien profiter de votre habitat.

Au printemps 2012, l'initiative sur les résidences secondaires a été votée. Rendez-vous à la page 2 pour en savoir plus.

UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline: 0800 884 555

Initiative sur les résidences secondaires et *effets possibles*

L'initiative « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires », adoptée le 11 mars 2012 par le peuple et les cantons, prévoit de limiter à 20 % la part de résidences secondaires. De nombreux points restent en suspens quant à sa mise en œuvre.

A en croire les initiateurs, les propriétaires de logements secondaires situés dans des régions touristiques sont protégés de toute expropriation ; les résidences de vacances pourront être revendues comme telles. Restent à déterminer les conséquences pour les propriétaires de résidences principales. En effet, on ne sait pas si celles-ci pourront être converties en résidences secondaires. La loi sur l'aménagement du territoire révisée, en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2011, oblige d'ores et déjà les cantons et les communes à prendre des mesures d'ici au 1^{er} juillet 2014 pour limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires et améliorer le taux d'occupation de celles déjà construites. Là encore, une adaptation de la législation devrait s'avérer nécessaire.

Un impôt sur les résidences secondaires ?

Le risque pour les propriétaires de résidences secondaires pourrait être que les communes concernées tentent d'exploiter la plus-value générée par la raréfaction au moyen d'un impôt exceptionnel (p.ex. pour dédommager les propriétaires de résidences principales). Une mesure similaire a été mise en place à Silvaplana, avec un impôt sur les résidences secondaires, lequel a toutefois été contesté devant les tribunaux par les propriétaires de logements de vacances. De toute évidence, limiter les résidences secondaires à 20 % du parc total fera encore grimper les prix des logements de vacances (anciens et neufs). Les propriétaires de logements de vacances devraient donc bénéficier de cette régulation de la construction. En revanche, dans les ré-



gions touristiques menacées par une sévère dépréciation, les détenteurs de terrains constructibles sont clairement les perdants.

Perspectives

Les conséquences de l'initiative se préciseront dans quelques mois, avec la proposition de mise en œuvre au niveau législatif. A défaut de consensus sur les mesures juridiques, le Conseil fédéral édictera par voie d'ordonnance les dispositions d'exécution à partir du 11 mars 2014. Les points litigieux de la mise en œuvre devraient porter sur le traitement des propriétaires de résidences principales et les dérogations accordées aux résidences secondaires en location. Globalement, nous jugeons exagérés les prix pratiqués dans beaucoup de communes très touristiques. Mais avec la raréfaction de l'offre, les prix devraient encore monter ces prochaines années.

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

Durée de vie du bien immobilier

Il est important de faire le point sur les qualités et les défauts architectoniques du logement – un exercice souvent délicat pour un novice. D'où l'intérêt de faire appel à un architecte ou à un expert en construction. Une analyse poussée de la substance du bâtiment déterminera la possibilité et la pertinence d'une rénovation et ses coûts. Les spécialistes savent évaluer correctement la durée de vie des éléments de construction. En principe, le chauffage, l'enveloppe du bâtiment et les installations techniques se remplacent tous les 20 à 25 ans. Aujourd'hui, l'efficacité énergétique est aussi un thème majeur: correctement entretenus, les biens constituent une valeur sûre et se revendent mieux.

Questions stratégiques

La planification dépend ensuite des besoins à long terme. La structure spatiale répond-elle aux futurs souhaits d'aménagement? La maison est-elle trop grande ou trop petite? Est-elle adaptée aux personnes âgées? Entre 50 et 60 ans, les ménages expriment souvent le désir de quitter la campagne ou la périphérie pour s'installer en ville, dans un logement moins grand et plus facile d'entretien.

Vient ensuite l'aspect financier: une fois à la retraite, quelles seront les prestations en capital? Aurai-je encore les moyens de financer un logement en propriété et ses éventuelles rénovations? Il convient ici d'évaluer avec votre conseiller UBS les revenus et les dépenses à venir puis d'établir un plan de financement. Au-delà des chiffres et faits objectifs, des aspects personnels et émotionnels entrent en jeu: la famille est-elle très attachée à la maison? Quel serait l'endroit idéal pour un futur point de chute? Beaucoup de familles se demandent s'il ne faudrait

pas transmettre le bien immobilier à la jeune génération du vivant des parents. En contrepartie, les enfants peuvent concéder à leurs parents un droit d'occupation et d'usufruit.

Projet et financement

Une fois les questions fondamentales réglées, il faut définir les grandes lignes du projet qui guidera la suite des opérations. Pour des projets d'envergure, c'est en général un architecte qui établit les premiers plans, estime les coûts et s'occupe du permis de construire.

« Définir les grandes lignes du projet qui guidera la suite des opérations. »

Vous examinerez les possibilités de financement avec votre banque. La règle générale veut que le client puisse supporter les crédits existants ou les crédits supplémentaires demandés, y compris sur la base de ses futurs revenus. Pour les pro-

priétés à usage propre, le montant total de l'hypothèque ne doit pas excéder 80% de la valeur du logement estimée par la banque. Amortir intégralement la deuxième hypothèque d'ici le départ à la retraite est conseillé. Si le projet porte sur une rénovation importante, un apport de fonds propres pourra s'avérer nécessaire. Votre banque vous conseillera pour constituer au mieux ce capital. Outre les actifs propres, des fonds du troisième pilier ou des avoirs de la caisse de pension peuvent être pris en compte, en pesant les conséquences pour la situation d'assurance et de prévoyance.

Tout conseil financier complet s'arrête également sur la fiscalité. Pour les travaux de transformation notamment, rappelons que les mesures destinées à préserver la valeur du logement (comme le remplacement d'éléments techniquement obsolètes ou l'entretien de l'immeuble) sont déductibles des impôts. Les investissements visant à augmenter la valeur du bien doivent être soigneusement documentés, dans la mesure où il vous sera possible de les faire valoir ultérieurement pour l'impôt sur les gains immobiliers.



App Hypothèques UBS: des conseils qui vous suivent partout

Grâce à l'application gratuite* App Hypothèques UBS, vous pouvez calculer votre charge hypothécaire maximale et déterminer la combinaison d'hypothèques qui vous convient le mieux. Vous pouvez aussi photographier ou filmer l'objet convoité sur votre iPhone et y sauvegarder les données de référence, coordonnées GPS comprises. Plusieurs biens peuvent ainsi être documentés. Souhaitez-vous un entretien-conseil? Au préalable, envoyez les données du bien qui vous intéresse à votre conseiller UBS, en toute simplicité et tranquillité.

Autres services en matière d'immobilier:

- conseils pour accéder à la propriété en 5 étapes
- aperçu des produits hypothécaires UBS
- taux d'intérêt actuels
- glossaire
- news

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

Financement de rénovation UBS

Hypothèques «renovation» UBS

Avec l'Hypothèque «renovation» UBS, profitez d'un taux à 0% pendant les six premiers mois. Offre valable pour les dépenses de rénovation de 50 000 CHF à 150 000 CHF.

Prime cash

Jusqu'au 31 décembre 2012, UBS récompense les rénovations écoénergétiques avec une prime cash d'un montant compris entre 2500 CHF et 8500 CHF. Pour en savoir plus sur les financements de rénovation UBS:

www.ubs.com/renovation

Transformer terrasses et balcons en *écrins de verdure*

De plus en plus de logements sont dotés d'un balcon, d'une terrasse, d'un coin détente au jardin ou d'une loggia spacieuse. Quand plantes, matériaux, couleurs, meubles et accessoires s'intègrent en un ensemble harmonieux, l'espace extérieur offre une vraie valeur ajoutée.

Première étape: planifier

Avant tout, planifiez votre espace extérieur en fonction de l'usage que vous comptez en faire. Même pour aménager une terrasse, un architecte paysagiste ou un horticulteur paysagiste peut être de bon conseil. Mais avant, réfléchissez au style de jardin ou de terrasse que vous souhaitez et à votre budget.

« *Un bon aménagement se distingue par différents niveaux apparents.* »

Situation

La terrasse est-elle plutôt orientée sud ou nord? Quelles conditions climatiques prendre en compte? Il faut savoir que toutes les plantes ne se plaisent pas au même endroit. Selon le cas, une protection contre le vent ou le soleil peut être nécessaire. Pour les zones très exposées au soleil, on optera pour des plantes méditerranéennes en bac, des plantes aromatiques ou parfumées, des plantes succulentes ou des mésembryanthèmes, des plantes exotiques comme les palmiers etc. Sur les balcons exposés sud, il faudra arroser généreusement et quotidiennement en période de forte chaleur. Certaines espèces, comme les clématites ou le lierre, ne supportent pas d'être en plein soleil. Les balcons orientés nord peuvent par exemple être ornés de plantes d'ombre comme la fougère, l'heuchère sanguin et des plantes vivaces.



Plantation

Un bon aménagement se distingue notamment par différents niveaux apparents, où matériaux, plantes, tailles et couleurs composent un tableau varié. Les structures pour plantes grimpantes ou les étagères porte-plantes sont idéales pour habiller les façades de verdure. Il suffit de quelques effets d'optique ciblés pour que les petites terrasses paraissent plus spacieuses. Avec un jardin à thème réussi, qui met par exemple les roses ou les aromatiques à l'honneur, le décor est plus vivant qu'avec un mélange d'espèces fortuit.



Mobilier

Actuellement, la tendance est aux chaises et aux fauteuils confortables. Les occupants transforment souvent leur terrasse en salon. Veillez à acheter des meubles faciles d'entretien, indémodables et solides. Trois critères que les meubles Hularo en résine tressée, par exemple, remplissent parfaitement. Mais les meubles en teck, en aluminium ou en chrome ont aussi la cote. Suivant leurs besoins en termes de place et de confort, les occupants aménagent plusieurs espaces pour s'allonger, s'asseoir ou manger.

Ombre et accessoires

Il est important de prévoir de bons systèmes d'ombrage avec, en particulier, de vastes parasols qui s'articulent dans tous les sens au gré des besoins. Concepteurs et architectes ont souvent recours aux voiles d'ombrage ou aux stores sur mesure. Selon les goûts et le budget, on peut imaginer d'autres éléments: figurines, jets d'eau, fontaines, pierres lumineuses, lanternes, torches et différents éclairages. Dans le commerce, on trouve aujourd'hui une multitude de lampes d'extérieur, dont on peut régler l'intensité ou changer la couleur.