

UBS immo news



Sommaire

- 1 Construire oui, mais pas avec n'importe quel partenaire
- 2 Toutes les heures, un demi-terrain de football
- 3 Choisir le bon financement
- 4 Trouver un terrain pour la maison de ses rêves

Construire oui, mais pas avec n'importe quel partenaire

Vaut-il mieux construire sa maison avec un architecte ou avec un entrepreneur général? Les deux options présentent des avantages et des inconvénients. L'important est en tout cas de bien choisir son partenaire.

Construire sa maison est un projet ambitieux, parfois riche en surprises. Dès le début, le choix du partenaire s'impose. Vaut-il mieux s'adresser à un architecte ou à un entrepreneur général? L'entrepreneur général livre une maison clés en main. Il planifie, coordonne, choisit les ouvriers et construit la maison de A à Z. Le maître d'ouvrage est par conséquent moins impliqué dans la conception de ses quatre murs que s'il fait appel à un architecte. S'il opte pour celui-ci, il devra en revanche s'occuper de nombreux détails, tels que le paiement des artisans.

Un mauvais choix peut avoir de lourdes conséquences financières

Quelle que soit l'option retenue, le partenaire ne doit pas être choisi à la légère. Il convient de consulter le registre de commerce, de se renseigner auprès de l'Office des poursuites et de demander des références à des maîtres d'ouvrage qui ont déjà construit avec le partenaire envisagé.

Si le choix se porte sur l'entrepreneur général, un facteur supplémentaire doit inciter à la prudence. S'il ne règle pas les

factures de ses sous-traitants (menuisier, électricien, cuisiniste, etc.), ceux-ci peuvent, dans un délai donné, requérir l'inscription dans le registre foncier d'une hypothèque légale des artisans sur la maison. Si l'entrepreneur n'a pas payé tous les ouvriers et qu'il devient insolvable, le maître d'ouvrage devra, dans le pire des cas, payer deux fois, c'est-à-dire régler les notes de l'entrepreneur général et celles des artisans.

UBS évalue l'entrepreneur général

«Lorsque nous étudions une demande de financement de construction, nous passons toujours l'entrepreneur général à la loupe», affirme Philipp Lehner, conseiller à la clientèle UBS à Viège. Il lui est déjà arrivé de rejeter des demandes de financement parce que l'entrepreneur général lui paraissait douteux. «Cette décision peut certes retarder le projet du futur maître d'ouvrage, mais l'examen d'un partenaire par un spécialiste disposant d'un vaste réseau vise à le protéger. Les rares fois où un projet a été refusé en raison de l'entrepreneur, il s'est par la suite avéré que notre décision a évité de sérieux problèmes à nos clients.»

Editorial



Manuel Leuthold
Segment Management
Clientèle privée

Chères lectrices et chers lecteurs,

Les histoires les plus folles circulent sur la construction de maisons. Evidemment, il s'agit d'un projet pavé d'imprévus – mais une bonne planification et une préparation minutieuse permettent d'éviter de nombreux problèmes.

La présente édition d'UBS immo news a pour objectif de vous épauler lors de ces deux étapes et de vous apporter quelques idées. Vous y apprendrez comment trouver le terrain qui accueillera la maison de vos rêves, quels sont les avantages et les inconvénients d'une collaboration avec un entrepreneur général ou avec un architecte ou encore comment financer la construction de vos quatre murs.

Nous espérons que nos conseils vous aideront à concrétiser votre rêve. Bonne lecture!

UBS SA

Case postale
8098 Zurich

Hypoline 0800 884 555

E-Mail: immonews@ubs.com

Toutes les heures, un demi-terrain de football

La Suisse a une superficie de 41 285 kilomètres carrés. Un peu plus de sept pour cent – à peu près l'équivalent du canton du Tessin – sont habitables, dont 92 pour cent de cette surface, concentrés sur la moitié du pays, sont à plus de 1080 mètres d'altitude.

En Suisse, la surface d'habitat ne cesse de s'étendre depuis des années, souvent au détriment des terres agricoles. Depuis les années 1970, toutes les heures, des bâtiments sont ainsi érigés sur l'équivalent de la superficie d'un demi-terrain de football. Mais pourquoi la demande en terrains à bâtir est-elle si forte? Deux raisons à ce phénomène. D'une part, la population ne cesse de progresser. De l'autre, les besoins en superficie par personne augmentent de manière fulgurante; aujourd'hui, l'espace requis par habitant est d'environ 400 mètres carrés de surface d'habitat.

Cette surface d'habitat se divise en trois tiers: les zones d'habitation, la surface de transport et les zones industrielles et mixtes. Alors que la multiplication du nombre de petits ménages explique les besoins supplémentaires enregistrés ces dernières années pour les zones d'habitation, l'augmentation de la surface de transport est principalement due aux aires routières.

Registre de l'environnement construit

En Suisse, l'environnement construit comprend l'ensemble des bâtiments, réseau d'infrastructure compris. Sa valeur de remplacement est estimée à quelque 2500 milliards de francs. Dernièrement, les investissements dans le neuf ainsi que dans la transformation et la rénovation de bâtiments s'élevaient à environ 45 milliards par an en moyenne (valeur nominale).

Etant donné que le taux de démolition et de réaffectation ainsi que l'activité de rénovation sont relativement faibles pour l'ensemble du pays, le ralentissement que nous connaissons au niveau du remplacement devrait encore s'accroître. Depuis le début des années 1990, les investissements réels dans la construction ont reculé de quelques petits points de pourcentage. Par contre, pendant la même période, le produit national brut suisse a grimpé de plus de 25 pour cent en chiffres réels, porté par la hausse de la consommation et des exportations.

Cette situation se reflète également dans les investissements dans la construction par secteurs. C'est ainsi que les investissements dans les surfaces de vente ont signé la plus forte progression, devançant même ceux dans les surfaces industrielles. En revanche, les investissements dans l'immobilier de bureau ont reculé de plus de 20 pour cent en raison des surcapacités existantes.

La Suisse n'a pas fini de construire...

L'environnement construit en Suisse devra à l'avenir faire face aux défis que représente l'infrastructure liée à l'urbanisation, surtout si la population ne cesse de croître au même rythme que ces dernières années. Les chantiers seront donc encore nombreux. Et cela n'est pas prêt de changer, même si, dans un avenir proche, ils seront installés sur des zones qui avaient déjà été construites.

Hypothèques UBS: tendance ces trois prochains mois

Hypothèques UBS	Tendance
Hypothèque Libor UBS 3 mois	→
Hypothèques fixes UBS 5 ans	→
Hypothèques fixes UBS 10 ans	→
Hypothèque Portfolio UBS 2 ans	→

Votre conseiller UBS se tient à votre disposition pour vous aider à concrétiser votre rêve immobilier.

Vous trouverez de plus amples informations sur les produits hypothécaires UBS et la situation actuelle des taux sous

www.ubs.com/immonews

→ Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux.

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions

Parution: plusieurs fois par an en français et allemand.

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 document 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.

Si vous avez des questions ou des suggestions concernant la newsletter, veuillez envoyer un courrier électronique à l'adresse: immonews@ubs.com

Choisir le bon financement

Le Financement de construction UBS garantit le financement d'un projet de construction et peut être converti en hypothèque de diverses manières.

Pour mettre en chantier la maison de ses rêves, il faut de l'argent. Les coûts s'enchaînent: il y a d'abord l'achat du terrain, puis les éventuelles arrhes à verser et les factures des entreprises mobilisées. Un financement adéquat s'impose pour toutes ces étapes.

Tous les coûts sont débités du compte de construction

Le Financement de construction UBS vous permet de concrétiser vos projets de construction personnels rapidement et en toute simplicité. Le contrat «Financement de construction UBS» d'une part sert de garantie de financement pour les négociations avec les entreprises de construction et, de l'autre, règle les aspects du financement pendant et après la construction.

Le principe est simple. Le maître d'ouvrage ouvre à son nom un compte de construction dont les avoirs sont rémunérés à un taux préférentiel. Tous les fonds nécessaires à la réalisation de la construction transitent par ce compte. C'est sur ce dernier que le maître d'ouvrage verse ses fonds propres et que les versements d'hypothèque sont crédités. Si le client a confié la construction de sa maison à un architecte, c'est également de ce compte que sont débitées toutes les factures. L'architecte contrôle et vise les factures et demande au maître d'ouvrage de signer les ordres de paiement. Le conseiller UBS vérifie ensuite si elles entrent dans le cadre du budget et déclenche les paiements. Et si le client a fait appel à un entrepreneur général, celui-ci demande le paiement des différentes tranches prévues dans le plan de paiement selon le contrat d'entreprise générale.

Conversion en hypothèque

Le crédit de construction, limité dans le temps, peut être converti en un financement sur le long terme – l'hypothèque – de trois manières.

1. Versement de l'hypothèque à la fin de la construction

Une fois les fonds propres épuisés, les coûts de construction sont débités du compte de construction au fur et à mesure, jusqu'à utilisation complète de la limite de crédit octroyée. Le crédit de construction est ensuite remplacé par une hypothèque. L'avantage de cette variante réside dans le fait que les intérêts ne sont dus que sur la somme effectivement utilisée, ce qui est particulièrement appréciable lorsque les travaux se prolongent ou que le chantier est interrompu.

2. Versement du montant total de l'hypothèque au début de la construction

Le montant de l'hypothèque peut être versé dès le début de la construction. Dans ce cas, les intérêts sont certes immédiatement perçus sur la totalité de la somme, mais le client peut fixer à l'avance le taux hypothécaire, un atout non négligeable lorsque l'on prévoit une hausse rapide des taux.

3. Versement échelonné de l'hypothèque

L'hypothèque est versée de manière échelonnée. La somme empruntée augmente ainsi peu à peu (la charge d'intérêt ne s'accroît donc qu'au rythme de la progression du chantier), et le taux d'intérêt peut être fixé pour chaque tranche.

Produits hypothécaires au choix du client

Quelle que soit la variante retenue, le client peut librement choisir son hypothèque: à taux fixe, à taux variable, ou une combinaison des deux. La règle d'or? Les frais de logement* ne doivent pas dépasser un tiers du revenu brut, sans quoi la capacité financière de l'emprunteur n'est plus garantie. En ce qui concerne les hypothèques à taux fixe, il est aussi souvent recommandé de combiner plusieurs hypothèques avec des durées différentes afin de réduire le risque de taux à l'échéance.

* Taux hypothécaires de 5% plus amortissement annuel de l'hypothèque de 1% et frais annexes annuels de 1% de la valeur de l'immeuble

Economisez dès maintenant la moitié des intérêts intercalaires

Nous vous faisons cadeau de la moitié des intérêts intercalaires et de la moitié de la commission de crédit si vous souscrivez un financement de construction auprès d'UBS. Profitez de cette offre attrayante et n'hésitez pas à nous demander conseil.

Pour prendre contact avec votre conseiller UBS, composez le 0800 884 555. Il se fera un plaisir de répondre à vos questions.

Offre spéciale concernant le Financement de construction UBS pour la clientèle privée, valable jusqu'au 31 juillet 2009 pour toute souscription d'un financement de construction d'un logement à usage propre. La réduction de 50% des intérêts se fonde exclusivement sur le taux en vigueur à la date de conclusion du contrat. UBS se réserve le droit d'adapter le taux d'intérêt à tout moment pendant la durée contractuelle.



Trouver un terrain pour la maison de ses rêves

Pas de construction sans terrain à bâtir. Les bons emplacements étant rares, un bon conseil peut valoir son pesant d'or. Votre conseiller UBS met gratuitement son savoir-faire à votre service.

«Pour un particulier, trouver un terrain à bâtir relève du parcours du combattant.» Responsable du rayon Fricktal de la succursale UBS de Rheinfelden AG, Stephan Koller sait de quoi il parle. Souvent, les terrains en zone à bâtir sont aux mains d'architectes ou d'entreprises générales. Et qui veut acheter l'une de ces parcelles doit s'engager à faire appel à son propriétaire pour construire sa maison.

Des conseillers à la clientèle dotés de solides connaissances locales

Il n'est pas rare que les terrains à bâtir soient vendus en sous-main. «De par notre ancrage régional, nous entendons venir le vent», raconte Stephan Koller. Comme de nombreuses autres succursales UBS implantées dans des zones résidentielles prisées, Stephan Koller et son équipe réalisent des dossiers sur l'évolution des terrains à bâtir dans leur région. Plans de zones, règlements de construction, consultations: toutes les informations sont immédiatement disponibles. Et comme les responsables UBS entretiennent des relations régulières avec les autorités communales et les services des constructions, ils sont au courant des nouvelles mises en zone à bâtir.

Qu'est-ce qui fait la valeur d'un terrain à bâtir? Trois facteurs, selon Stephan Koller: «L'emplacement, l'emplacement et encore l'emplacement.» La viabilisation du terrain, son éloignement par rapport au centre du village ou de la ville la plus proche, le mar-



ché local du travail, la fiscalité, la vue, l'ensoleillement, le calme: ces facteurs très locaux peuvent entraîner d'importantes différences de prix, même dans une zone restreinte. «Chez nous, dans le Fricktal, le prix au mètre carré peut aller de 300 à 900 francs, parfois dans une seule et même commune.»

Des prix à négocier

«La plupart du temps, le prix indiqué peut être négocié», souligne Stephan Koller. Mais comment savoir si le prix que l'on propose est réaliste? Selon le spécialiste, on pourrait parfaitement demander aux voisins ce qu'ils ont payé si l'on vise une parcelle donnée. La commune concernée peut elle aussi donner des ordres de grandeur. Le prix des terrains à bâtir sont-ils sensibles à la conjoncture? Est-il actuellement intéressant d'acheter un terrain? Pas trop, selon Stephan Koller. Les propriétaires préfèrent

garder leurs terrains plutôt que de les céder à trop bas prix. Par contre, si les affaires vont mal et que les entrepreneurs généraux souhaitent se débarrasser de terrains, les coûts de construction ne devraient pas être très élevés. Et comme les taux sont également bas, le moment n'est sans doute pas mal choisi pour mettre sa maison en chantier.

Financement par le crédit

Une fois le prix du terrain négocié, reste à savoir comment le financer. D'après Stephan Koller, de nombreux maîtres d'ouvrage utilisent leurs fonds propres à cette fin alors que 50 pour cent du prix, voire plus, pourraient être financés par le crédit. Pour connaître les différentes possibilités de financement, mieux vaut prendre contact avec son conseiller UBS. Un conseil qui s'applique à tout ce qui touche à la construction.

Astuces du spécialiste en terrains à bâtir

Responsable de rayon UBS, Stephan Koller conseille depuis des années des clients à la recherche du terrain idéal pour construire leur maison. Voici ses astuces pour éviter les plus gros écueils.

1. Se renseigner sur la viabilisation du terrain

Les coûts de viabilisation sont parfois compris dans le prix du terrain, parfois non. La viabilisation étant la plupart du temps du ressort de la commune, c'est là que l'on se renseignera pour savoir si ces coûts doivent encore être répercutés.

2. Tenir compte de l'évolution du quartier

Pour s'assurer qu'un immeuble ne viendra pas barrer la superbe vue, consulter le plan de zone. Il indique les zones constructibles et le type de bâtiments admis.

3. Rester réaliste

Ne pas acheter le terrain de ses rêves à n'importe quel prix. On peut s'adresser à un tiers neutre (le conseiller à la clientèle de la banque, par exemple) pour obtenir une estimation réaliste du terrain.

4. Eviter les mauvaises surprises

La nature du sol, dans une zone marécageuse par exemple, peut rendre impossible la construction d'une cave. Le risque d'inondation influence le montant des primes d'assurance. Avant de construire sur une ancienne zone industrielle, mieux vaut par exemple se renseigner sur l'éventuelle contamination du site. A cette fin, s'adresser aux autorités locales.