

# UBS immo news



## Sommaire

- 1 Immobilier suisse: pas de crise en vue
- 2 Nouvelles tendances chez les cuisinistes
- 3 Financement flexible de petits travaux de rénovation
- 4 UBS Hypo Challenge: les dés sont jetés

### Prévisions concernant les intérêts hypothécaires

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

## Immobilier suisse: pas de crise en vue

**La crise immobilière américaine est sur toutes les lèvres. Pourtant, ses répercussions sur le marché immobilier suisse ne sont pour l'heure que marginales. A cet égard, notre pays continue de bénéficier de fondamentaux favorables.**

Les investisseurs ayant misé l'an dernier sur des placements immobiliers cotés en Bourse ont réalisé des bénéfices, tout au moins en début d'année. Les rendements sont restés positifs tout comme ceux enregistrés ces quatre dernières années: au premier trimestre, les actions immobilières ont affiché un rendement global – dividendes plus gains de cours – de 7,2 %, les fonds immobiliers, de 5,2 %.

### Titres immobiliers touchés par la crise du crédit

Les titres immobiliers ont ensuite été pris dans la tourmente de la crise du crédit, les cours des actions immobilières perdant jusqu'à 25 % et ceux des fonds immobiliers, jusqu'à 15 %. Sur l'ensemble de l'année 2007, les actions immobilières ont clôturé en baisse de 10,9 %, les fonds immobiliers affichant quant à eux une perte de 3,4 %. Les titres immobiliers, tout comme l'ensemble du marché financier, n'ont pas été épargnés. Si une forte décélération conjoncturelle au plan mondial conjuguée à une récession plus longue que prévue aux Etats-Unis devait se concrétiser, elle ne manquerait pas d'affecter sensiblement la croissance écono-

mique en Suisse. Les entreprises seraient alors tentées de réduire leurs investissements, voire de supprimer des emplois, ce qui entraînerait un recul de la demande de surfaces de bureaux. Les sociétés immobilières investissant davantage que les fonds immobiliers dans les surfaces commerciales et de bureau, un repli de la demande aurait des répercussions négatives sur les actions immobilières.

### Attrayant pour les investisseurs axés sur le long terme

En revanche, un ralentissement passager de l'économie se traduirait par un recul plus modéré des cours des actions immobilières. Pour preuve, le niveau actuel des loyers est raisonnable, les entreprises continuant ainsi à alimenter une demande – par ailleurs solide – de surfaces de bureaux. En dépit de la hausse des risques de marché, les fonds immobiliers et les actions immobilières suisses demeurent attractifs pour les investisseurs orientés sur le long terme. En effet, le risque devrait largement être compensé par des rendements sur distribution supérieurs à la moyenne.

## Editorial



**Andreas Greil**  
Senior Product Manager

Chère lectrice, cher lecteur,

Je ne vous apprendrai rien en vous disant que dans un appartement ou une maison, il y a toujours quelque chose à faire. Les heureux propriétaires le savent bien. Il s'agit le plus souvent de petits travaux d'entretien, pourtant indispensables pour maintenir la valeur du bien. Et quand il ne reste rien à faire, on éprouve tôt ou tard l'envie de remettre au goût du jour. Remplacer les appareils de la cuisine ou de la buanderie, rénover la salle de bains ou le vitrage du balcon. Des petits investissements qui doivent toutefois être financés. Le compte courant hypo UBS propose une solution de financement flexible. Dans cette newsletter, nous vous expliquons comment utiliser ce nouveau produit. Pour que vous puissiez concrétiser vos rêves sans mettre en péril votre budget. Et pour que vous profitiez pleinement de votre «sweet home» pendant de longues années encore.

Nous vous souhaitons une agréable lecture, source d'inspiration pour vos projets d'aménagement intérieur.

**Andreas Greil**  
UBS SA  
Case postale  
8098 Zurich  
Hypoline 0800 884 555  
E-mail: [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

### Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Products  
Photos: UBS SA et V-ZUG  
Parution trimestrielle en français, allemand, anglais et italien.  
Abonnement: [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

## Nouvelles tendances chez les cuisinistes

**Quelles sont les dernières tendances en matière d'aménagement de cuisines? Les nouveaux appareils électroménagers qui facilitent la vie? Réponses de Daniela Hotz, responsable des relations publiques du fabricant d'électroménager V-ZUG.**

*Madame Hotz, qu'attend-on d'une cuisine moderne?*

A noter d'abord, la volonté affichée des consommateurs de cuisiner sainement avec des produits naturels. Ce qui explique le succès de la cuisson vapeur et du wok. Ensuite, l'importance accordée à la qualité du design et des matériaux, le confort d'utilisation ainsi que l'efficacité énergétique des appareils.

*Comment cuisine-t-on aujourd'hui?*

En semaine, on consacre peu de temps à cuisiner faute de temps. Le week-end en revanche, on goûte les plaisirs de la bonne cuisine, on prend le temps de préparer et cuisiner des plats qui sortent de l'ordinaire. Deux exigences que les appareils modernes doivent prendre en compte.

*En quoi ces nouveaux appareils se distinguent-ils des anciens, que font-ils de plus?*

Dotés de programmes sophistiqués et de capteurs précis, ils permettent de réaliser des recettes autrefois réservées aux grands chefs, étant entendu que la cuisine est l'activité ménagère la plus créative. Grâce aux progrès réalisés, chacun peut laisser libre cours à ses envies culinaires.

*Concrètement: quels sont les appareils indispensables dans une cuisine moderne?*

En premier, le steamer. La cuisson vapeur permet de cuisiner à l'étouffée et de réchauffer rapidement des plats tout préparés. Il existe des modèles combinés, four

et vapeur, pratiques lorsque la place est limitée. Un four et un steamer séparés permettent en revanche de préparer en un tour de main les plats les plus variés, comme un rôti au four accompagné de légumes et de riz cuits à la vapeur.

*Mais enfin, une cuisinière reste une cuisinière...*

Non. La révolution dans ce domaine, c'est l'induction. Elle permet de chauffer le récipient, pas la plaque. Avantages: un chauffage très rapide et une consommation d'énergie minimale. La température peut être réglée avec précision et, dès que le récipient est retiré, le chauffage de la plaque s'arrête. Un bon point pour les familles avec enfants et les personnes âgées du point de vue de la sécurité.

*Quel est l'appareil indispensable entre tous?*

Le lave-vaisselle. Avec les nouveaux programmes, on peut laver un caquelon à fondue avec des restes de fromage brûlé aussi bien que des verres après un apéritif, tout en économisant de l'énergie avec un résultat impeccable. Les hottes d'aspiration sont également indispensables dans toute cuisine moderne. Autre tendance phare, les cuisines ouvertes et les îlots centraux. A cet égard, une bonne évacuation des odeurs et de la vapeur est très importante.



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](mailto:immonews@ubs.com)

## Financement flexible de petits travaux de rénovation

**Le compte courant hypo UBS, la solution de financement flexible pour les petits travaux d'entretien ou de rénovation. Exemple: la nouvelle cuisine de la famille Dubois.**



La maison construite il y a maintenant 15 ans avec son mari est encore en bon état, cependant Anne Dubois aimerait y apporter une touche de modernité en installant une nouvelle cuisine. Le couple ayant régulièrement effectué de petites réparations, il n'est pas nécessaire de s'engager dans de gros travaux. Le four, la cuisinière et le réfrigérateur fonctionnent, mais leurs prestations sont limitées. Sans compter qu'ils sont gourmands en énergie. Depuis qu'Anne Dubois a découvert le steamer de son amie Sarah, elle a décidé qu'il lui en fallait un absolument.

### Des appareils de qualité et des prestations

Une fois les plans dessinés avec le cuisiniste, Daniel Dubois, qui est un artisan chevronné, envisage d'effectuer personnellement une partie des travaux. Avec les économies réalisées, il achètera des appareils de qualité. Le cuisiniste se charge de la planification, dresse un plan des raccor-

dements, Daniel Dubois se chargera du reste avec un collègue. Reste à régler la question du financement de l'électroménager: four, steamer, frigo, plaque à induction, filot de cuisson, lave-vaisselle et cave à vin. Les Dubois ne disposent pas des liquidités nécessaires. Ils envisagent donc de vendre des parts d'un fonds qu'ils détiennent depuis longtemps. Le moment est malheureusement mal choisi compte tenu de la situation boursière actuelle. Il y a quelques mois encore, les parts valaient beaucoup plus.

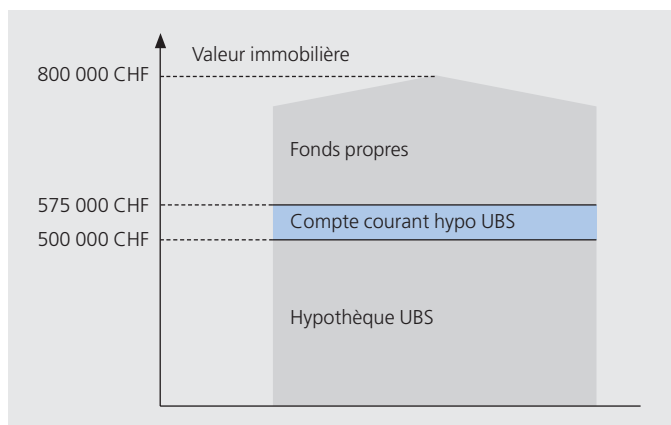
### Souscrire un compte courant hypo UBS plutôt que vendre un fonds

Le conseiller UBS prend contact avec le couple. Lorsqu'il apprend que l'argent servira à l'achat d'une nouvelle cuisine, il leur fait une autre proposition: au lieu de vendre des parts de fonds, Daniel et Anne Dubois pourraient souscrire un compte courant hypo UBS. Après l'amortissement partiel effectué l'an dernier, leur hypo-

thèque se monte actuellement à 500 000 francs. Compte tenu de la valeur totale de leur maison – 800 000 francs –, ils obtiennent aisément un compte courant hypo UBS avec une limite de 75 000 francs. L'avantage: contrairement à une hypothèque classique, aucun montant fixe ne doit être déterminé à l'avance. Les Dubois peuvent régler les factures relatives à la rénovation de leur cuisine conformément à la limite convenue. Une souplesse bienvenue d'autant que la cuisine pourrait coûter plus ou moins que ce qui a été planifié.

### Champ libre pour de nouveaux projets

La rénovation se déroule comme prévu. Trois mois après le début des travaux, Anne Dubois peut pendre la crémaillère dans sa nouvelle cuisine. Les convives la félicitent de ses talents de cordon-bleu et s'émerveillent devant l'aménagement moderne. Mais Anne et Daniel Dubois veulent aller plus loin. Leur fille aînée quittant la maison dans six mois, le moment serait venu de rénover la salle de bains. Ils rêvent d'une baignoire avec hydromassage. Constatant qu'ils n'ont pas utilisé toute leur limite de crédit en compte courant hypo UBS, ils se décident à franchir le pas. Un nouvel entretien avec le conseiller UBS n'est pas nécessaire, puisque les coûts prévus ne dépassent pas la limite de crédit octroyée.



La valeur vénale du bien est estimée à 800 000 CHF. L'hypothèque UBS s'élève à 500 000 CHF et le montant utilisé du compte courant hypo UBS est de 75 000 CHF.

### Compte courant hypo UBS

Le compte courant hypo UBS est une limite de crédit qui peut être utilisée sans concertation avec le conseiller UBS. La date et l'utilisation des fonds peuvent être déterminées librement. Le montant octroyé est garanti par l'hypothèque grevant le logement en propriété, les limites de crédit octroyées (de 25 000 à 200 000 francs) varient en fonction de la valeur vénale du bien. Leur durée est illimitée, des fluctuations du taux d'intérêt sont toutefois possibles.



## UBS Hypo Challenge: les dés sont jetés

3000 francs pour une nouvelle chambre d'enfants – tel est le bon que nous avons remis aux 20 heureux gagnants du concours UBS Hypo Challenge. Des prix supplémentaires ont également été remis à 70 autres chanceux.



Tout sourire, Emanuel Strässle et sa famille reçoivent le bon d'achat qu'ils ont gagné.

Le jeu UBS Hypo Challenge s'est achevé à la fin de l'année. Les passionnés ont testé leur adresse jusqu'à la dernière minute. Outre l'entraînement, il fallait également un brin de chance: les 20 chambres d'enfants de FLY meubles et décoration ont été tirées au sort parmi tous les participants.

Les heureux gagnants ont reçu leurs bons des mains d'un conseiller UBS de la succursale la plus proche.

L'enthousiasme des autres joueurs a également été récompensé. 70 prix supplémen-

taires ont été tirés au sort parmi les 100 plus rapides d'entre eux. Les prix leur ont été adressés par courrier.

Nous les félicitons et leur souhaitons beaucoup de plaisir avec leur prix.

## Demandez votre Home Expo-Package gratuit

Home Expo a ouvert ses portes à Suhr AG fin octobre 2007. L'exposition permanente de maisons témoins la plus moderne d'Europe présente 13 maisons individuelles en bois. Vous y trouvez des informations sur la construction, l'aménagement et les économies d'énergie. En tant que partenaire financier exclusif, UBS conseille ses clients dans le centre d'informations sur les possibilités de financement.

Avec le Home Expo-Package, la visite est gratuite: le package comprend deux billets d'entrée, deux bons pour un café ainsi que des informations sur Home Expo et sur les solutions de financement d'UBS. Faites le premier pas vers la maison de vos rêves avec UBS. Pour recevoir votre Home Expo-Package, adressez-vous à votre conseiller UBS (jusqu'à épuisement des stocks).

Souhaitez-vous être régulièrement informé(e) de l'offre hypothécaire d'UBS? A l'adresse [www.ubs.com/hypo](http://www.ubs.com/hypo), vous trouverez des informations complètes sur nos produits et bien plus encore sur le thème du logement en propriété et de l'immobilier.



## Participez au tirage et gagnez: des billets pour les stades et la finale de l'UEFA EURO 2008™



L'impatience de vivre un Championnat d'Europe d'exception grandit de jour en jour. UBS est fière d'être de la partie en tant que National Supporter et banque officielle de l'UEFA EURO 2008™. Avec un peu de chance, vous pourrez assister à la plus grande manifestation du genre jamais organisée en Suisse. Participez et vous gagnerez peut-être deux des 270 billets de stade mis en jeu: 10 x 2 billets pour assister à la finale à Vienne (3 nuitées comprises) et 125 x 2 billets de stade pour des matchs de tous les groupes en Suisse. [www.ubs.com/euro2008](http://www.ubs.com/euro2008)