

UBS immo news



Sommaire

- 1 Légère hausse des prix
- 2 Avec UBS et ses conseils: les étapes pour accéder à votre logement en propriété
- 3 Des partenaires expérimentés pour la construction de votre maison de rêve
- 4 Votre implication dépend aussi du choix de votre partenaire de construction

Légère hausse des prix

La hausse des prix des appartements en propriété a stagné en 2006. Parallèlement, la demande de maisons individuelles a gagné du terrain par rapport à la propriété par étage. Mais pour les deux types de logements, on peut compter cette année sur une nouvelle hausse des prix, bien que modérée.

La relance économique se poursuit et les perspectives financières favorables ont permis à un plus grand nombre de familles de s'octroyer une maison individuelle. Les prix ont suivi le mouvement avec une hausse de 4,3%, dépassant celle de l'année 2005. Pour la première fois depuis plusieurs années, les prix des maisons individuelles affichent une hausse plus forte que ceux des appartements en propriété.

Propriété par étage: amorce d'une consolidation des prix

Avec une croissance moyenne de 1,4%, les prix offerts pour les appartements en propriété ont stagné en 2006 et sont clairement descendus au-dessous de la valeur moyenne (4,0%) des cinq dernières années. Bien que la hausse atteigne globalement 27% depuis le début du siècle, il serait faux de parler aujourd'hui d'une bulle des prix de l'immobilier. La propriété par étage reste encore très accessible pour une large couche de la population en Suisse, contrairement à divers autres pays. On le doit non seulement à un taux hypothécaire bas, mais aussi – comparativement

au revenu des ménages – à des prix immobiliers modérés.

Grands écarts régionaux

En 2006, les prix des maisons d'habitation à vendre ont affiché la plus forte hausse en Suisse romande, avec 5,3% d'augmentation, et dans la région lémanique, avec 8,3%.

Perspectives

Malgré le ralentissement précité de la conjoncture suisse, les conditions de financement, tout comme le développement démographique (immigration), restent favorables en 2007. La demande dans les deux secteurs continuera donc à soutenir les prix. UBS prévoit globalement une nouvelle hausse des prix de quelques pour cent.

Source: Wüest&Partner et UBS

Editorial



Markus Lüthi
Senior Product Manager

UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline 0800 884 555
immonews@ubs.com

Toute personne désirant réaliser son rêve en devenant propriétaire de son logement s'attaque souvent à un projet complexe. Mieux vaut donc bien préparer le terrain en s'adressant sans tarder à son conseiller UBS. Dans cette édition d'«UBS immo news» vous constaterez que votre conseiller peut être d'une grande aide et vous donner de précieuses informations. Et ce, dès la planification du projet de construction.

Vous découvrirez aussi comment optimiser une nouvelle construction ou la transformation de votre maison ou de votre appartement en propriété, grâce à une bonne planification et à un contrôle actif de toutes les opérations. Cela inclut aussi le choix que vous devez faire de confier votre projet à un architecte ou à un entrepreneur général, une décision qui influencera sur votre implication dans la réalisation de l'ouvrage. Trois exemples enfin viendront illustrer la vaste palette des offres et des prestations proposées par les entrepreneurs généraux.

En espérant que ces informations pourront vous être utiles pour réaliser votre rêve, nous vous souhaitons une agréable lecture.

Markus Lüthi

Avec UBS et ses conseils: les étapes pour accéder à votre logement en propriété

UBS, le plus grand bailleur de crédits individuels et votre partenaire compétent bien au-delà du financement immobilier, vous assiste lors de l'acquisition de votre logement en propriété. Un processus qui comprend idéalement plusieurs étapes.

Si vous vous décidez à réaliser votre rêve en devenant propriétaire de votre logement, une discussion préalable avec votre conseiller UBS est un bon début. Car il peut non seulement analyser votre situation personnelle et vos possibilités financières, mais il peut aussi vous donner de précieux conseils pour aborder les différentes étapes.

Pour commencer: examen des moyens et recherche de l'objet

La première de ces étapes consiste, en collaboration avec votre conseiller, à vous faire une idée du type de logement que vous voulez acquérir et que vous pouvez vous permettre. Ensemble, vous vérifiez assez tôt si vous avez déjà assez de fonds propres ou comment vous pouvez encore rassembler les fonds qui vous manquent.

La recherche d'un logement en propriété qui vous convienne constitue une autre étape préalable. Elle implique de vous poser, par exemple, les questions suivantes: voulez-vous construire votre maison ou acheter une maison existante? Désirez-vous une maison individuelle, une maison mitoyenne ou un appartement en propriété? Quelles sont vos exigences quant à la situation et au standing de l'objet souhaité? Votre conseiller UBS peut vous informer sur tout ce que vous devez prendre en compte pour pouvoir évaluer la situation et l'aménagement d'un logement en propriété susceptible de vous intéresser.

Ensuite: financement, potentiel d'économies et assurances

Lorsque, avec votre conseiller UBS, vous examinez la vaste palette d'hypothèques proposée par UBS, vous amorcez une nouvelle étape. Le mode de financement correspondant le mieux à votre situation

dépend de vos besoins personnels et de l'évolution attendue des taux d'intérêt. Par exemple, si vous voulez construire votre maison, vous disposez d'un instrument extrêmement flexible avec le financement de construction UBS. Vous avez alors le choix entre une hypothèque à taux variable et une hypothèque à taux fixe sur plusieurs années, que vous pouvez déterminer n'importe quand, même avant le début de la construction. Ainsi, vous savez dès le début quel sera le montant des frais hypothécaires durant les prochaines années. Vous pouvez différer jusqu'à une année le paiement de l'hypothèque fixe et l'adapter en fonction du capital dont vous avez besoin.

Lors d'une étape ultérieure, votre conseiller UBS vous donnera des informations concernant l'acquisition de votre logement. Il vous informera sur les possibilités d'économiser des impôts en étant propriétaire, sans oublier de vous rendre attentif aux risques encourus pendant et après la phase de construction. Pour assurer tant la construction que la future propriété, il vaut la peine de contracter en temps voulu les assurances adéquates (assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage, assurance de construction, assurance pour la durée de la construction, assurance responsabilité civile bâtiment, assurance bâtiment, assurance des personnes).

i Votre conseiller UBS est à votre disposition pour vous aider à réaliser votre rêve de devenir propriétaire de votre logement. Vous trouverez des informations concernant les produits hypothécaires UBS et la situation actuelle des taux sur www.ubs.com/immonews
→ «Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux»

Habiter
1 mois par an
sans payer
d'intérêts.

www.ubs.com/hypo

You & Us



Des perspectives réjouissantes pour tous les acquéreurs d'un premier logement en propriété: habiter un mois par an sans payer le moindre taux d'intérêt. Aussi longtemps que votre hypothèque court. Faites-vous conseiller et demandez une offre: auprès de votre conseiller UBS, dans chaque succursale ou au numéro **0800 884 555**.

Offre valable jusqu'au 31.7.2007, réservée aux acquéreurs d'un premier logement en propriété à usage personnel. Réduction mensuelle de 1/2 du taux d'intérêt hypothécaire proposé par UBS au début du contrat. Non cumulable avec d'autres offres spéciales. © UBS 2007. Tous droits réservés.

Des partenaires expérimentés pour la construction de votre maison de rêve

Si vous réalisez votre rêve d'être propriétaire en faisant construire votre logement, vous serez bien conseillé en vous adressant à un entrepreneur général expérimenté. Un petit choix tiré d'un vaste éventail de possibilités montre combien les orientations et les spécialisations des prestataires peuvent varier. Les chances de trouver le partenaire qu'il vous faut sont ainsi très grandes.

Les prestations offertes par les trois entrepreneurs généraux choisis donnent une première – mais déjà bonne – idée des possibilités existantes de construire des maisons modernes. Pour la maison d'un

élégant classicisme, des poutres en bois constituent la structure. Pour la maison de maître, on a recouru à une construction écologique massive en bois. Et la maison de campagne a été édifiée pierre par pierre.

i Vous trouverez d'autres prestataires intéressants – proposant souvent des projets avec terrain – dans diverses revues, dans les kiosques et dans les marchés immobiliers des agences UBS.



L'entreprise traditionnelle HUF HAUS, aux mains d'une même famille depuis 90 ans, se distingue par la place qu'elle accorde au bois dans ses constructions. Une maison HUF se caractérise par son ossature en bois, sans parois porteuses séparatrices. Ce qui confère aux maisons HUF une ouverture et un espace incomparables. Les maisons témoins HUF HAUS peuvent être visitées à Kindhausen, à Montreux et

bientôt à Carabbia. Les personnes ayant d'autres idées peuvent faire dessiner leur maison de rêve.

HUF HAUS
Monsieur Claude Kellermüller
Route de Fantanivent 54
1817 Montreux-Brent
Téléphone 021 964 56 40



WeberHaus est synonyme d'innovation, de qualité et de grand confort depuis plus de 45 ans. Forte de la construction de plus de 28 000 maisons, l'entreprise assure un déroulement sans problème de toutes les étapes de la construction, de la planification à la mise à disposition. Une maison WeberHaus frappe par le mariage réussi des techniques les plus modernes et de

l'artisanat traditionnel. Le suivi personnel à toutes les étapes de la construction et l'accent mis sur un mode de construction prenant en compte l'efficacité énergétique sont des principes donnant des garanties – aujourd'hui et pour l'avenir.

WeberHaus GmbH & Co KG
Brunnwis-Strasse 8, 8604 Kindhausen-Volketswil
Téléphone 0848 000 312



SWISSHAUS est depuis 10 ans le leader suisse du marché dans le domaine des maisons individuelles de construction massive. L'entreprise générale est active dans toute la Suisse alémanique, où elle planifie et construit des maisons individuelles de qualité. Les souhaits de ses clients et de nombreuses idées d'habitat constituent la base de la maison de rêve individuelle. Les architectes de SWISSHAUS planifient

une maison en fonction des désirs du client. Ses besoins et la manière dont il veut aménager sa maison sont l'objectif commun présidant à la réalisation d'un rêve, à un prix fixe garanti.

SWISSHAUS Wohnprofil AG
St. Jakob-Strasse 21
9004 St-Gall
Téléphone 071 242 63 30

Participation d'UBS à des manifestations

Fascination du logement en propriété

21 avril 2007

3^{ème} journée de l'immobilier UBS, Liestal

21/22 avril 2007

IMEX, Zurich

27-29 avril 2007

ImmoExpo, Aarau

2-5 mai 2007

Exposition «Faszination Eigenheim» (fascination du logement en propriété), UBS Locarno

5 mai 2007

15^e marché immobilier UBS, Schaffhouse

8-12 mai 2007

Exposition «Faszination Eigenheim» (fascination du logement en propriété), UBS Lugano

15-19 mai 2007

Exposition «Faszination Eigenheim» (fascination du logement en propriété), UBS Mendrisio

21 avril 2007

3^{ème} journée de l'immobilier UBS, Bâle

2 mai 2007

«Hypothesen, Haus und Garten» (hypothèques, maison et jardin), jardin botanique, St-Gall

3-6 mai 2007

Expo Wyna, Reinach/AG

7 mai 2007

«Hypothesen und Wohntrends», meubles Gamma, Wil

15 mai 2007

«Hypothesen, Haus und Garten» (hypothèques, maison et jardin), jardin botanique, St-Gall

8-10 juin 2007

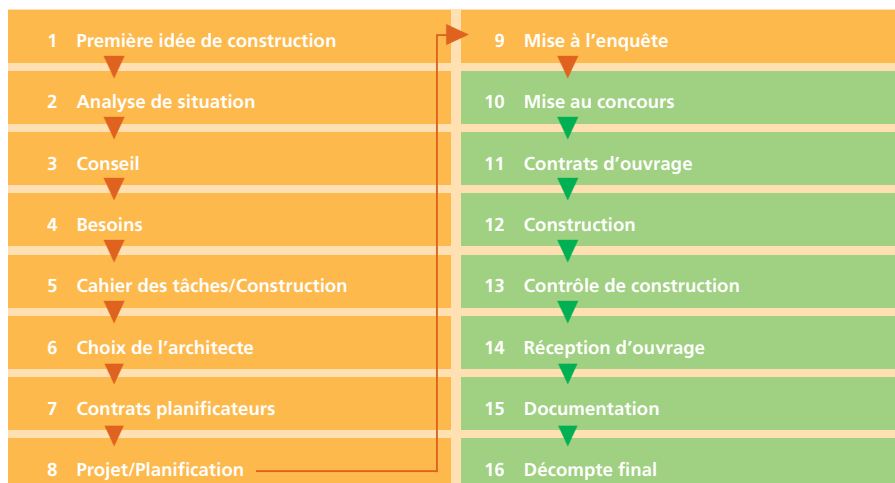
Salon immobilier de Montreux 2007

Votre implication dépend aussi du choix de votre partenaire de construction

Optimisez le processus de construction de votre maison en vous assurant que l'organisation, la coordination et la communication soient bonnes de toutes parts. La décision de confier la construction à un architecte ou à un entrepreneur total dépend du degré de participation souhaité.

La construction d'un logement en propriété se déroule par étapes. Selon le partenaire de construction choisi, vous serez diversement sollicité à titre de donneur d'ordre. Un architecte vous associera davantage à son travail, car il effectue les plans de la construction et surveille le déroulement des travaux en qualité de coordinateur, de représentant et d'administrateur à votre service. Si votre choix se porte sur un entrepreneur général (EG), vous ne concluez qu'un seul contrat d'ouvrage pour la construction de votre maison; vous passez donc commande d'un bâtiment clés en main. Un entrepreneur total (ET) enfin effectue la même prestation pour vous, mais est aussi responsable du projet et de la planification de la construction. Le développement et la réalisation de votre projet en collaboration avec un architecte comprend, de la première idée de construction jusqu'à la réception de l'ouvrage, quelque vingt activités principales (voir schéma) qui englobent elles-mêmes d'autres tâches spécifiques.

Planification et construction



Ce schéma montre l'ordre des tâches principales à effectuer pour la construction d'un logement en propriété (1-9 planification, 10-16 exécution). Pour toutes ces tâches, une étroite collaboration avec l'architecte est indispensable. Si la construction est effectuée par un EG ou un ET, les possibilités de participation se limitent aux activités convenues dans le contrat.

Construction par un architecte

En partant du fait que tous vos souhaits ont été pris en compte dans les plans de l'architecte et que l'autorisation de construire est accordée, l'étape d'exécution peut commencer. Celle-ci comprend les tâches suivantes:

Mise au concours

- ✓ Choix des partenaires de construction (entrepreneur, corps de métier, etc.)
- ✓ Contrôle des offres (intégralité et exactitude)
- ✓ Comparaison des offres (évaluation et décision)

Contrats d'ouvrage

- ✓ Négociations contractuelles et attribution du mandat
- ✓ Etablissement des contrats de prestations et d'ouvrage
- ✓ Contrôle des points juridiques, etc.

Réalisation de la construction

- ✓ Etablissement des plans de viabilisation
- ✓ Remise des plans aux corps de métier
- ✓ Information de tous les partenaires de la construction, des voisins, etc.

Contrôle de la construction

- ✓ Comparaison avec le cahier des charges et les plans
- ✓ Qualité, quantité, normes
- ✓ Délais, coûts, etc.

Réception de l'ouvrage

- ✓ Préparation
- ✓ Liste des défauts avec procès-verbal de réception
- ✓ Suppression des défauts

Documentation

- ✓ Plans révisés et formulaires de garantie
- ✓ Liste finalisée des corps de métier
- ✓ Modes d'emploi de tous les appareils, etc.

Décompte final

- ✓ Contrôle de l'étendue des frais et contrôle du décompte
- ✓ Factures des mandats supplémentaires et factures de régie
- ✓ Contrôle du paiement

Selon le contrat, ces tâches sont effectuées par l'architecte. En qualité de propriétaire, vous collaborez en participant aux décisions et contrôlez l'exécution des prestations contractuelles.

Autres logements en propriété

Pour la construction de logements en propriété, maisons types ou maisons clés en main, devant être effectuée par un EG ou un ET, le futur propriétaire a moins à faire. Théoriquement, vous n'avez plus qu'à préciser vos souhaits particuliers et à régler les implications financières et techniques. Selon le contrat, les activités principales sont les suivantes:

Contrat d'ouvrage (contrat avec l'EG/le TE)

- ✓ Contrôle de construction
- ✓ Réception de l'ouvrage
- ✓ Documentation
- ✓ Contrôle de la facture finale

Il est évident que cette manière de construire sollicite moins le propriétaire, car le déroulement de la construction est en grande partie déjà programmé. Avec pour désavantage que la personnalisation est plus restreinte que lors d'une construction par un architecte. Par contre, les coûts sont d'ordinaire plus bas pour un standard de construction équivalent.

Article invité de Max Schweizer, conseiller en construction et en gestion d'entreprise

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Products

Photos: UBS SA

Parution trimestrielle 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 appréciations du présent document proviennent de sources dignes de foi. Cependant, nous déclinons toute responsabilité contractuelle ou tacite au cas où celles-ci se révéleraient fausses ou incomplètes. Les opinions exprimées dans cette présentation ne reflètent pas nécessairement la position officielle d'UBS.

Avez-vous des questions ou des suggestions concernant la newsletter? Dans l'affirmative, envoyez un courrier électronique à: immonews@ubs.com