

UBS immo news



Sommaire

- 1 Perspectives 2007 du marché suisse des logements en propriété
- 2 L'agréable sentiment d'être dans la bonne banque
- 3 Transformer ou rénover: le dilemme entre préservation et changement
- 4 Investissements dans le logement en propriété: effets positifs possibles sur le prêt net et les impôts

Perspectives 2007 du marché suisse des logements en propriété

Le marché suisse des logements en propriété se porte très bien. Malgré l'intense activité dans le secteur de la construction, les prix de l'immobilier sont en légère hausse grâce à une demande croissante. Mais contrairement à divers marchés étrangers, il n'y a pas de surchauffe et les prix restent abordables pour la plupart des gens, avec un apport financier extérieur raisonnable.

Avant de porter notre regard sur 2007, il convient de s'arrêter sur l'évolution de la demande et de l'offre. La demande est fortement influencée par des facteurs démographiques et par les taux d'intérêt. A moyen terme, la démographie surtout permet de tabler sur des impulsions positives sur le marché des logements en propriété: en Suisse, la population est en augmentation, en particulier sous l'effet de l'immigration. Dans les grandes agglomérations, cette croissance due à l'immigration en provenance des régions périphériques sera même encore plus marquée. L'élévation de la moyenne d'âge de la population aura également un effet positif sur la demande de logements en propriété en général et sur la propriété par étage en particulier.

Evolution calme des taux d'intérêt

Les taux d'intérêt ne représentent qu'un risque minime: les taux d'intérêt à long terme ont de nouveau quelque peu diminué au cours du deuxième semestre 2006. Et ce en perspective du ralentissement

économique à prévoir pour l'année 2007 et d'une plus faible pression inflationniste. Les indicateurs provisoires, tels que le baromètre de l'institut conjoncturel KOF publié par l'EPFZ et l'indice des directeurs d'achat de l'industrie manufacturière, ont déjà dépassé leur point le plus haut. Ils viennent étayer les estimations d'UBS concernant l'ensemble de l'économie en 2007. Concernant les taux d'intérêt, on prévoit donc une faible hausse, qui ne devrait avoir que peu d'influence négative sur la demande de logements en propriété.

Augmentation de l'offre et vacance

L'augmentation de l'offre constitue le plus grand risque pour l'évolution des prix des logements en propriété. En 2007, on prévoit la construction de plus de 40 000 nouveaux logements. Une légère hausse du taux de vacance devrait donc se poursuivre. Cette surcapacité, bien que modeste, devrait quelque peu ralentir la croissance des prix. Mais en 2007, selon la région, on peut généralement s'attendre à une stabilité, voire à une légère hausse des prix.

Editorial



Bruno Bloch
Senior Product Manager

UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline 0800 884 555
E-mail: immonews@ubs.com

Un logement en propriété est soumis, comme nous, à diverses étapes durant sa vie: la plupart du temps, il est prévu et conçu pour une jeune famille avec enfants. Souvent, il devient trop grand lorsque ses propriétaires prennent de l'âge et il est remis aux descendants ou à un autre propriétaire. C'est actuellement largement le cas des logements en propriété construits dans les années soixante et septante. Les nouveaux propriétaires ont alors d'autres exigences quant à l'aménagement de leur espace d'habitation et ils désirent adapter leur logement à leurs goûts et à leurs besoins.

Cette édition d'«UBS immo news» montre comment l'architecture moderne parvient à résoudre le conflit qui surgit parfois entre rénovation et préservation de l'habitat. Elle aborde cependant aussi le sujet du financement des transformations et rénovations.

En espérant que ces informations vous seront utiles pour élaborer votre propre projet de transformation ou de rénovation, nous vous souhaitons une bonne lecture.

Bruno Bloch

L'agréable sentiment d'être dans la bonne banque

En choisissant UBS comme partenaire, Daniele Lustenberger a réalisé son rêve: être propriétaire de ses quatre murs, dans un quartier ensoleillé et tranquille de la banlieue lausannoise.

«La situation et le jardin ont tout de suite séduit ma femme. Quant à moi, ce sont le jardin et la grande cave qui m'ont plu», Daniele Lustenberger est ravi de sa nouvelle demeure. Ce duplex entouré d'un jardin est situé sur une hauteur ensoleillée et on peut même apercevoir le lac depuis les chambres de l'étage supérieur. Après avoir cherché pendant six mois, il est tout de suite tombé sous le charme: «La propriétaire précédente a décidé brusquement de partir à la campagne. Nous avons pu visiter le logement un vendredi et avons signé le lundi suivant. Nous avons vraiment eu beaucoup de chance», nous dit ce tout nouveau propriétaire.

Une chimie réussie

Mais il a d'abord fallu vaincre l'obstacle du financement. Daniele Lustenberger commença par appeler l'agence UBS de Lucerne, où, Lucernois d'origine, il avait un compte depuis longtemps. Il a demandé qu'on lui recommande à Lausanne un conseiller parlant allemand. Car bien qu'il sache parfaitement le français, Daniele Lustenberger voulait s'assurer de comprendre tout ce que contenaient les contrats, «même les petites lettres».

C'est ainsi que s'établit le contact avec Pierre Villard, ayant travaillé six mois à Lucerne par le passé et actuellement responsable d'équipe à Lausanne. Les conditions optimales étaient réunies et la première rencontre eut lieu fin août. La chimie entre les deux hommes a tout de suite opéré. «Dès le premier entretien, j'ai constaté que j'obtenais les bonnes informations, y compris sur les avantages et les désavantages auxquels j'avais déjà pensé», se souvient Daniele Lustenberger. L'offre n'était pas des plus avantageuses, «mais la qualité justifiait le prix». Outre le professionnalisme de son conseiller, il a particulièrement apprécié la souplesse quant aux rendez-vous après les horaires de travail. Plus rien ne faisait obstacle à l'achat et la remise des clés s'effectua début novembre.

En bonnes mains chez UBS

Bien que le temps pressât, Daniele Lustenberger approcha plusieurs banques et fit des expériences décevantes. Certaines banques, après deux demandes par téléphone, ne rappelèrent jamais. D'autres devaient d'abord prendre le temps d'éla-

borer une offre, mais exigèrent tout de suite qu'il remplisse un formulaire de demande. Cela a irrité Daniele Lustenberger: «J'étais déjà sous pression et je ne voulais pas encore en rajouter.» C'est pourquoi, après mûre réflexion, il a opté pour UBS et une hypothèque Libor lui donnant plus de marge et de flexibilité. «La vie est pleine de surprises et je ne voulais pas avoir les mains liées par une hypothèque fixe pendant dix ans.»

Pour l'instant, ce passionné de voile, qui a passé des vacances en voilier en Bretagne il y a quelques mois et possède avec ses



Quelques jours après la remise des clés, les nouveaux parquets sont posés, la date du déménagement approche et on se réjouit.

collègues un H-boat sur le lac Léman, se sent très bien à Lausanne. Plus tard, s'il a des enfants, il lui faudra peut-être un plus grand logement ou une plus grande maison. Mais Daniele Lustenberger a d'ores et déjà décidé d'effectuer toutes ses opérations bancaires avec UBS, car il sait maintenant que là, il est en bonnes mains: «C'est agréable de sentir que l'on est pris au sérieux.»

Transformer ou rénover: le dilemme entre préservation et changement

L'héritier d'une ancienne maison individuelle aimerait bien l'adapter à ses propres besoins. Souvent la transformation ou la rénovation nécessaire ne pose pas de problème. Mais parfois, les nouveaux besoins sont en conflit avec le support ancien. Des architectes progressistes savent adapter les pièces aux désirs actuels d'espaces généreux sans porter atteinte au contexte historique. Voici deux exemples récents.

Beaucoup de maisons individuelles des années soixante et septante passent aux mains de la génération suivante: les premiers propriétaires atteignant un âge où leur maison devient trop grande pour eux, ils la remettent à leurs descendants ou la vendent. Une évolution que favorisent bien sûr les taux d'intérêt actuellement en baisse.

Les nouveaux propriétaires souhaitent tout naturellement adapter leur maison à leurs besoins ou à leurs idées et la transforment en conséquence. Souvent, cela ne pose pas de problème, car la maison n'a pas une architecture particulière. Mais il y a des exceptions: des bâtiments conçus et construits avec soin il y a quarante ans, avec une structure spatiale intéressante et des matériaux soigneusement sélectionnés. Ces maisons ne disposent pourtant souvent que de petites pièces, qui satisfaisaient pleinement aux besoins de l'époque. Dans ce cas, il s'agit de prendre en compte le désir de vivre dans un espace plus généreux, ce qui prévaut aujourd'hui, sans enlever à la maison son caractère d'origine. Un défi de taille que des architectes chevronnés parviennent à relever avec habileté en conservant

les anciennes structures du bâtiment, pour l'esthétique, tout en créant un nouvel espace à l'intérieur.

A peine différente à l'extérieur – moderne à l'intérieur

On trouve à Zollikerberg l'exemple d'une maison des années soixante où l'on a «préservé en transformant». C'est l'une des 19 maisons en terrasses entourant un patio (sur le toit de la maison d'en dessous) et avec vue sur la campagne. La maison ayant passé à la nouvelle génération, les architectes suisses Regula Harder et Jürg Spreyermann l'ont dotée d'une nouvelle vie à l'intérieur, en vidant complètement l'enveloppe et en restructurant l'espace. De l'entrée, la maison s'ouvre sur toute sa longueur et depuis les chambres à coucher, la vue plonge sur le salon par-delà le patio. Au premier coup d'œil, on ne remarque rien des importants travaux entrepris, car les murs de la structure intérieure sont faits de la même brique que l'extérieur, auquel on n'a pas touché. La seule modification perceptible de l'extérieur est l'ouverture complète des façades du patio, prolongeant l'espace intérieur vers l'extérieur. Ces transformations complètes ont également été l'occa-



sion de faire les travaux nécessaires pour satisfaire aux exigences du standard Minergie.

De l'étable à la maison-atelier

Dans le deuxième exemple d'une architecture créative, il s'agit de la transformation d'une ancienne étable en maison individuelle moderne à Rarogne. Le bâtiment ajouté, avec ses protubérances, remplace le bardage traditionnel en bois, le bois de mélèze contraste avec les murs en moellons préexistants. A l'intérieur, les architectes Vomsattel Wagner ont joué sur les contrastes des panneaux 3 plis en conifère avec les murs bruts et des vieilles poutres en bois avec le sol coulé couleur rouille. L'opposition de l'ancien et du moderne crée la surprise et se fond dans une nouvelle harmonie.



i Vous trouverez d'autres exemples de rénovations réussies sur le site www.swiss-architects.com

Investissements dans le logement en propriété: effets positifs possibles sur le prêt net et les impôts

Rénovations et transformations dans un logement en propriété peuvent vite se monter à quelques dizaines de milliers de francs, voire dépasser 100 000 francs. Compte tenu de l'ampleur de cet investissement, des questions se posent inévitablement quant au financement et aux conséquences fiscales, à la valeur du logement et même, éventuellement, à la valeur locative.

Toute transformation ou rénovation ont leur singularité, au même titre que la maison concernée ou les maîtres d'œuvre. C'est pourquoi il convient d'examiner et d'analyser individuellement chaque projet à la lumière des conditions de base. Votre conseiller UBS peut mettre sa compétence à votre service pour vous y aider: il connaît les réponses à vos questions sur le financement des rénovations et des transformations, ainsi que sur l'incidence de ces travaux sur votre situation personnelle. Il peut évaluer votre logement avant et après la rénovation, vous montrer comment la valeur change et vous indiquer comment financer vos projets.

Mais de manière générale, on peut déjà dire que le financement d'une transformation n'a pas forcément des effets négatifs sur le prêt net et les impôts. Les incidences peuvent même être positives, comme le montre l'exemple suivant: en 1995, la famille Modèle a acheté une maison pour 650 000 francs. 500 000 francs de ce montant ont été financés par une hypothèque UBS. Par la suite, une partie a été amortie indirectement par le

biais de Fisca UBS, un produit de prévoyance liée (pilier 3a) assorti d'avantages fiscaux.

Aujourd'hui, la famille Modèle aimerait mettre du parquet dans toute la maison et ajouter un jardin d'hiver. Les coûts du parquet se montent à environ 15 000 francs et ceux du jardin d'hiver à environ 35 000 francs. Le conseiller UBS informe la famille Modèle que, depuis deux ans, UBS finance aussi de petites tranches hypothécaires sans surcoût. Suivant sa recommandation, la famille Modèle décide d'ajouter à l'hypothèque une nouvelle tranche de 50 000 francs.

Grâce à l'augmentation de la valeur de la propriété, due à l'évolution positive du marché au cours des ans et à l'adjonction du jardin d'hiver, et grâce au capital de prévoyance (pilier 3a), le prêt net de la famille Modèle est ramené à 64%. Bien que, dans ces conditions, il ne soit plus nécessaire de continuer à amortir, la famille Modèle décide de poursuivre l'amortissement indirect avec Fisca UBS, afin d'économiser des impôts.

i Vous trouverez de plus amples informations sur le compte de prévoyance UBS avec avantages fiscaux et sur l'amortissement indirect en consultant le site www.ubs.com/prevoyance. Vous pouvez convenir d'un entretien individuel avec un conseiller UBS en appelant tout simplement le 0800 884 555.

Une évolution latérale des taux prévue pour les prochains mois

Sans surprise, la Banque nationale suisse (BNS) a de nouveau relevé son taux directeur (Libor à 3 mois) de 25 points de base en décembre 2006, ce qui porte son taux cible à 2%. Le ton toujours modéré de la BNS n'exclut cependant pas le risque d'un nouveau tour de vis monétaire en mars 2007. Compte tenu du niveau toujours attractif des taux et de la courbe actuellement très plate, nous continuons de recommander la conclusion d'hypothèques fixes à long terme. L'évolution latérale prévue pour les prochains mois permet en outre de profiter des taux toujours intéressants des hypothèques Libor à court terme pour une partie du financement.

Participation d'UBS à des manifestations

Rendez-nous visite à l'un des événements suivants:

8-11 mars 2007

Salon de l'immobilier et de la propriété individuelle, Berne

8-11 mars 2007

ImmoExpo, Wetzikon

15 mars 2007

Séminaire «Mehrwert für den privaten Mehrfamilienhausbesitzer», Baden. Infos et inscription sur www.ubs.com/immonews

15-18 mars 2007

ImmoExpo Langenthal

24/25 mars 2007

Salon de l'immobilier UBS, Meilen

29 mars-1^{er} avril 2007

SOCASA, Salon habitat, maison, jardin et loisirs, Soleure

31 mars 2007

Journée de l'immobilier UBS, Rapperswil-Jona

14/15 avril 2007

WohntraumTV Eigenheimmesse (Salon de la propriété individuelle de Wohntraum TV), Dübendorf

21/22 avril 2007

IMEX Zurich

27-29 avril 2007

ImmoExpo Aarau

	Achat en 1995		Rénovation en 2007	
Prix d'achat/valeur courante	650 000	100%	750 000	100%
Hypothèque UBS	500 000	77%	500 000	66%
+ tranche supplémentaire pour la rénovation			50 000	7%
– amortissement indirect	0	0%	70 000	9%
Prêt net	500 000	77%	480 000	64%

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