

# UBS immo *news*

## 01 Baisse des taux : planifier malin

*Actuellement, les taux du Libor et des hypothèques fixes sont avantageux.*

## 02 Marché de la rénovation et rôle de l'Etat

*L'usure du temps ronge sans relâche la structure du parc immobilier suisse.*

## 04 L'efficacité énergétique en un coup d'œil

*Les contraintes énergétiques pour les bâtiments neufs et anciens n'ont cessé de se renforcer.*



## Baisse des taux : *planifier malin* et prévoir

**Le financement d'un projet immobilier doit tenir compte de nombreux critères, depuis la tolérance au risque personnelle jusqu'à l'évolution des taux. Actuellement, les taux du Libor et des hypothèques fixes sont avantageux.**

L'offre hypothécaire comporte essentiellement deux grands modèles : le Libor et les hypothèques fixes. En principe, plus la durée de l'hypothèque est courte, plus le taux est bas à la date de sa conclusion. Concernant le Libor, le taux d'intérêt est adapté à intervalles relativement courts aux conditions du marché. Pour les hypothèques fixes, le taux d'intérêt reste fixe pendant toute la durée contractuelle.

### **Hypothèques Libor : très intéressantes actuellement**

L'Hypothèque Libor UBS évolue en fonction du Libor en francs. Il s'agit du taux d'intérêt des capitaux à court terme en francs suisses que les banques de premier plan pratiquent entre elles (taux de référence). Les taux Libor à 3, 6 et 12 mois sont les plus répandus. Pour l'Hypothèque Libor à 3 mois, par exemple, la banque ajuste le taux d'intérêt tous les 3 mois sur le taux de référence en cours. Actuellement, les taux d'intérêt Libor étant très faibles, la part des hypothèques Libor est en forte progression.

*Suite en page 3*



**Roger von Mentlen**  
Responsable Clientèle privée Suisse

Chère lectrice, cher lecteur,

Actuellement, les taux d'intérêt sont très bas, pour les hypothèques Libor, comme pour les hypothèques à taux fixes. Pour les clients se pose une question délicate: faut-il emprunter à court ou à long terme? Il est difficile d'y apporter une réponse toute faite de même qu'il n'existe pas de prévisions fiables à 100% en matière de taux.

Il est évident que nous connaissons une période idéale pour planifier un financement. Ce numéro d'UBS immo news vous montre comment établir des bases de financement solides pour votre propre logement. Nous sommes à votre disposition pour évaluer les différentes possibilités avec vous lors d'un entretien-conseil.

En page 4, vous découvrirez l'intérêt du Certificat énergétique cantonal des bâtiments CECB®. Cet outil jouera un rôle croissant ces prochaines années pour l'évaluation et le prix des biens immobiliers.

Bonne lecture !

**UBS SA**  
Case postale  
8098 Zurich  
Hypoline: 0800 884 555

# Le marché de la rénovation et *le rôle* de l'Etat

**Irrésistiblement, le temps ronge la structure du parc immobilier suisse. Les immeubles construits dans les années soixante arrivent à un âge où des travaux de rénovation de grande ampleur sont nécessaires. Les travaux de rénovation ont-ils pris du retard ?**

Les statistiques officielles ne permettent pas de savoir si ce marché a pris du retard. Si l'on compare l'investissement théoriquement requis de 10 à 15 milliards de francs par an (base: amortissements sur la valeur du parc immobilier) à l'investissement dans la rénovation statistiquement établi à 4 milliards de francs par an, on note un décalage important. Mais les statistiques ne tiennent compte que des rénovations déclarées, et l'estimation des dépenses engagées est très inexacte. On ne peut donc ni confirmer, ni réfuter l'existence d'un retard dans la rénovation.

## La dépense doit se justifier

Dans une économie de marché libérale, il existe une règle très simple: toute dépense doit en valoir la peine. Transposé au marché de l'immobilier, cela signifie que dans un tel cadre économique, il ne peut y avoir de retard dans la rénovation. Le propriétaire rénovera sa maison lorsque l'utilité de l'investissement sera égale ou supérieure à la dépense. Toutefois, des facteurs extérieurs liés aux dépenses ou aux avantages peuvent fortement influencer l'importance d'une rénovation.

## L'Etat influence le marché de la rénovation

Le marché de l'immobilier est très réglementé. On peut se demander si les dispositions légales et les subventions influencent réellement les projets de rénovation. Citons l'exemple de la conservation de bâtiments historiques et culturels et la préservation de paysages urbains intacts. Le respect des prescrip-

tions concernant la protection des bâtiments historiques renchérit le plus souvent considérablement leur rénovation, et les subventions ne couvrent qu'une faible partie des frais. Le surcoût réduit automatiquement le nombre de chantiers et entraîne une légère stagnation des rénovations.



En Suisse, l'encouragement des travaux de rénovation énergétique influence aussi le marché. Depuis 2010, les aides publiques équivalent chaque année à quelque 280 à 300 millions de francs. Si l'on considère que selon l'Office fédéral de l'énergie, 70 à 80% des travaux de rénovation auraient aussi été réalisés sans subventions, l'impact reste relativement faible.

## Conclusion

La vue d'un bâtiment en ruine ne permet pas de conclure que le marché est en difficulté ou qu'il stagne. Globalement, le marché de la rénovation en Suisse semble intact. D'une part, l'influence de l'Etat reste faible malgré certaines directives, d'autre part, les incitations en place encouragent à rénovier plutôt trop que pas assez.

## UBS real estate focus

En tant que client UBS, vous pouvez commander la revue consacrée au marché immobilier suisse 2012 « UBS real estate focus » auprès de votre conseiller à la clientèle ou vous y abonner par e-mail à [sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com](mailto:sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com).

## Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions  
Publication pluriannuelle en français, allemand, italien et anglais.  
Abonnement: [www.ubs.com/immonews](http://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.

### Que faire si les taux d'intérêt augmentent ?

Lorsque les taux de référence augmentent, le taux Libor fait de même – selon l'échéance choisie –, tous les 3, 6 ou 12 mois. C'est pourquoi ces hypothèques impliquent une tolérance et une propension au risque correspondantes. Il est également important de suivre de près l'évolution des taux du marché. Dès que les taux augmentent, le client devrait envisager de revoir son financement. Il est aisé de modifier l'Hypothèque Libor UBS à chaque échéance (3, 6, ou 12 mois), puisque chaque fois l'hypothèque peut être remboursée partiellement ou intégralement, ou transférée gratuitement sur un autre produit hypothécaire d'UBS. Néanmoins, il faut savoir qu'en général les taux des hypothèques à taux fixe ont alors déjà augmenté.

### Hypothèques fixes: pour planifier intelligemment

Avec l'Hypothèque fixe UBS, le taux n'est pas ajusté périodiquement sur le taux du marché mais reste fixe pendant la durée contractuelle. UBS propose des hypothèques fixes avec des durées de deux à dix ans.

*« La bonne formule dépend du profil hypothécaire du client. »*

Les principaux avantages d'un financement à taux fixe résident dans sa simplicité, sa budgétisation claire et sa sécurité. Avec une hypothèque fixe, les clients peuvent profiter pendant longtemps du niveau très faible des taux actuels. La comparaison historique des taux à long terme montre que les taux des hypothèques fixes au-delà de cinq ans est le



plus souvent de 4 à 5%. Ces dernières années, ces produits sont aussi devenus très intéressants. La plupart des prévisionnistes envisagent une normalisation de l'évolution de la conjoncture et des taux d'intérêt ces prochaines années et un relèvement des taux directeurs par la Banque nationale dans 2 ou 3 ans. Du fait que les taux à long terme anticipent un rétablissement de la conjoncture et la fin des taux très faibles, les taux longs pourraient monter plus tôt que les taux courts. La probabilité relativement forte d'une telle évolution est un argument de poids en faveur des hypothèques fixes.

### Conserver sa flexibilité en jouant sur la durée des hypothèques

Toute hypothèque fixe arrive un jour à son terme et il faut penser au risque de voir ce jour tomber dans une période de taux élevés. Pour rester flexible et diversifier les risques, il est donc recommandé de répartir le financement sur plusieurs hypothèques fixes de durées différentes. L'inconvénient des très longues durées se résume à la question de savoir ce que prévoit le contrat en cas de vente du bien immobilier. Si le futur propriétaire ne reprend pas l'hypothèque fixe, l'emprunteur risque de payer de fortes charges de résiliation anticipée.

### Trouver la bonne formule

Bien entendu, les hypothèques fixes peuvent se combiner avec les hypothèques Libor. La bonne formule dépend du profil hypothécaire du client. Il faut d'abord définir comment la dette hypothécaire est amortie. A cet égard, les hypothèques Libor sont plus souples, mais les hypothèques fixes permettent aussi des amortissements avec accord préalable. L'important est d'évaluer le profil de risque ainsi que le montant ou la date d'amortissement avec son conseiller à la clientèle.

### Hypothèque à terme: pour fixer le taux d'intérêt à l'avance

Les clients se demandent souvent si le taux des hypothèques fixes peut être fixé à l'avance par contrat (hypothèque forward ou à terme), par exemple pour une hypothèque fixe arrivant à échéance dans 6 mois. Les forwards peuvent aller jusqu'à 12 mois. Le forward peut faire l'objet d'un accord gratuit jusqu'à 30 jours à l'avance; passé ce délai, il entraîne des frais de couverture. Pour définir une stratégie de financement judicieuse, il faut donc tenir compte de tous les aspects, le mieux étant d'en parler avec votre conseiller à la clientèle.

#### Trois offres spéciales d'UBS

- **L'Hypothèque UBS «first home»** propose un taux intéressant pour l'acquisition du premier logement. En outre, l'offre de base paiements et épargne est gratuite la première année.
- **Avec l'Hypothèque UBS «renovation»** vous financez votre projet de rénovation en bénéficiant d'une réduction (6 mois à 0%).
- **L'Hypothèque UBS «eco»** encourage les investissements dans l'efficacité énergétique; vous économisez des frais et de l'énergie, avec en prime un taux avantageux.

Vous trouvez des informations détaillées sur les offres spéciales sur [www.ubs.com/hypo](http://www.ubs.com/hypo).

# Le point sur *l'efficacité énergétique*



**Les prescriptions énergétiques concernant les bâtiments neufs et anciens ont récemment été renforcées. Le Certificat énergétique cantonal des bâtiments, ou CECB®, est un document facultatif permettant aux propriétaires de mieux s'informer.**

Pour préserver l'environnement et faire des économies, il suffit de lire l'étiquette énergétique des appareils électroménagers ou des voitures. Depuis août 2009, une étiquette similaire existe en Suisse pour les bâtiments. La Confédération a soutenu le lancement du dispositif par de larges subventions, de sorte qu'en très peu de temps, 15 000 certificats ont été délivrés. L'étiquette énergétique devrait jouer un rôle croissant dans l'immobilier, que ce soit pour l'évaluation globale d'un immeuble, la valeur marchande des biens ou le potentiel locatif d'un logement. Le CECB® doit être considéré dans la perspective d'autres mesures, notamment le renforcement des contraintes énergé-

## Action prime cash: UBS vous offre jusqu'à 8500 francs

UBS récompense la rénovation durable avec une prime cash de 2500 à 8500 francs. UBS redistribue ainsi à ses clients les fonds générés par la taxe d'incitation sur le CO<sub>2</sub>. La prime cash est attribuée sur la base du CECB® officiel. Le critère décisif porte sur le nombre de classes CECB® gagnées par le bâtiment après rénovation (enveloppe ou énergie totale consommée). Exemple: si une maison passe de la classe D à la classe B après rénovation, il en résulte une prime cash de 4000 francs. Vous trouverez de plus amples informations sur [www.ubs.com/renovation](http://www.ubs.com/renovation).

tiques pour les bâtiments neufs et anciens. Parallèlement, l'association Minergie a renforcé les exigences de ses labels Minergie® et Minergie P®. En outre, la Confédération et les cantons distribuent environ 300 millions de francs par an dans le cadre du programme Bâtiments; la plupart des mesures concernent la rénovation énergétique et les énergies renouvelables. Mais il n'est pas indispensable d'avoir un CECB® ou un label Minergie pour bénéficier d'une subvention par le programme Bâtiments. Pour en savoir plus:

[www.leprogrammebatiments.ch](http://www.leprogrammebatiments.ch).

## Un large soutien

Le CECB® a été conçu comme un outil facultatif. «Maintenant, les cantons vont forcément aborder le problème», explique Adrian Grossenbacher de l'Office fédéral de l'énergie. La mise en place des modalités détaillées relève des cantons. Certains d'entre eux, comme le canton de Berne par exemple, accordent des subventions directes ou octroient depuis 2012 le versement d'aides pour la construction et la rénovation éco-efficientes. L'idée de contribuer, grâce au CECB®, à une meilleure transparence est largement soutenue. Thomas Ammann, de l'association Hauseigentümerversand Schweiz (HEV), précise: «Le CECB® a été conçu comme un outil facultatif et c'est à ce titre qu'il a toujours reçu le soutien idéologique et financier de HEV Schweiz.»

## Sept classes énergétiques

Pour les bâtiments, le CECB® distingue sept classes énergétiques sur une échelle de A (vert) à G (rouge). En outre, il indique comment rénover et optimiser un bâtiment du point de vue énergétique. Le CECB® évalue d'une part l'enveloppe du bâtiment, d'autre part son rendement

énergétique global. L'enveloppe du bâtiment est bien notée si l'isolation des murs, du toit, du sol et des fenêtres est bonne. L'efficacité énergétique globale tient compte du chauffage, des techniques de construction et de la consommation électrique. Les énergies renouvelables (pompes à chaleur, photovoltaïque, etc.) ont un impact positif. Les propriétaires peuvent faire un premier bilan en indiquant les données de base sur le site [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch) pour établir un CECB® light. Ce dernier n'est cependant pas reconnu comme un certificat officiel.

## Le document officiel

Pour obtenir un CECB® officiel, il faut s'adresser à des experts, dont la liste figure sur [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch). A titre purement indicatif, le coût est de 400 à 600 francs, selon le bâtiment. «Les experts CECB® sont libres de fixer leurs honoraires, comme les ingénieurs ou les consultants», explique Adrian Grossenbacher de l'Office fédéral de l'énergie. Il faut également savoir que seuls les experts certifiés CECB® sont autorisés à délivrer le document officiel.

## Concrètement parlant

La procédure se déroule de la façon suivante: le propriétaire prend rendez-vous sur place avec l'expert certifié. Pour limiter les frais, le propriétaire peut remettre à l'expert, lors de sa visite, les factures de chauffage, d'eau et d'électricité des trois dernières années ainsi que les plans du bâtiment. A la suite de l'évaluation, l'expert délivre un CECB® de quatre pages. Le propriétaire peut également commander un rapport explicatif détaillé complémentaire (moyennant environ 600 francs). Ce rapport expose les principales mesures requises pour une rénovation éco-efficente.

## My Home

### Le Marché immobilier UBS en ligne

Le site [www.ubs.com/myhome](http://www.ubs.com/myhome) est un portail dédié au logement en propriété (maisons individuelles, immeubles, appartements en copropriété) proposé par UBS en collaboration avec homegate.ch. Si un bien vous intéresse, vous pouvez transmettre les données correspondantes directement à votre conseiller à la clientèle et prendre rendez-vous pour un entretien-conseil. Le portail vous indique également l'agence UBS la plus proche. Si vous publiez une annonce, vous bénéficiez en tant que client UBS d'une réduction de 30 CHF sur la taxe de base.