

UBS immo news

01 Propriété
L'essentiel pour les couples en concubinage
Pages 1-3

02 Hypothèque « first home » UBS
Hypothèque fixe à taux avantageux
Page 3

03 Prix des logements
Stagnation attendue
Page 4



Logement : ce que les couples en concubinage doivent savoir

Les couples en concubinage sont désavantagés par la loi et en matière de prévoyance par rapport aux couples mariés. C'est pourquoi il est important, avant d'acheter un bien, d'examiner attentivement les points les plus importants et de les régler dans un contrat.

Quand un couple non marié achète un bien et contracte une hypothèque ensemble, il est en général responsable solidairement de la dette hypothécaire. Les deux partenaires sont des contractants auprès de la banque. Comme tout autre emprunteur, ils doivent fournir 20 % minimum de la valeur du bien en biens propres pour financer leur logement. Au moins 10 % du financement doit être composé de fonds ne provenant pas de la prévoyance professionnelle. La capacité économique du couple en concubinage est examinée pour s'assurer que l'hypothèque est supportable. Le revenu brut total disponible doit satisfaire aux règles de viabilité. Avec un taux de 5 %, en incluant les amortissements et un pourcentage de la valeur du bien pour l'entretien et les coûts auxi-

liaires, les coûts calculés pour le logement ne devraient pas dépasser un tiers de ce revenu brut. En principe, tous les revenus réguliers et documentés du couple sont pris en compte.

Trois possibilités

La loi prévoit trois types de propriété : la propriété exclusive, la copropriété et la propriété commune.

En cas de propriété exclusive, un partenaire est inscrit comme unique propriétaire au registre foncier. Il ou elle peut ainsi disposer librement de la propriété, ce qui ne correspond pas à l'idéal des couples dans la pratique. Si l'autre partenaire n'a aucun droit sur le bien habité conjointement, il faudrait même, strictement parlant, en réglementer l'utilisation plus en détail et, par exemple, conclure un contrat de location.

Suite à la page 2

Éditorial



Chère lectrice, cher lecteur,

Les couples en concubinage n'ont pas les mêmes avantages que les couples mariés. Quasiment rien n'est prévu par la loi les concernant et il en va de même lors de l'achat d'une résidence commune.

Pour que le projet bénéficie de bases solides, un couple en concubinage doit planifier l'achat d'un bien immobilier et son financement avec précaution. Que faut-il entreprendre pour se protéger financièrement de manière optimale ? À quels cas s'adressent les prestations de l'assurance-accidents et des assurances sociales ? Quels points régler par un contrat de concubinage ou par testament ? Notre article principal répond à ces questions essentielles et vous offre des conseils pratiques.

Notre Chief Investment Office s'attend à une stagnation globale des prix sur le marché immobilier cette année : les maisons individuelles enregistrent une augmentation modérée, les appartements en propriété, quant à eux, indiquent un léger recul. Découvrez-en plus page 4.

Nous vous souhaitons une intéressante lecture.

Roger von Mentlen
Responsable Personal Banking

UBS Switzerland AG
Case postale
8098 Zurich
☎ Hypoline : 0800 884 555
🌐 ubs.com/immonews

Suite de la page 1

Dans la plupart des cas, les couples se décident pour la copropriété. Ce faisant, chaque partenaire dispose à son gré de la part dont il est titulaire. Les parts des partenaires sont inscrites distinctement au registre foncier, très souvent assorties d'une quote-part de 50-50 ; un partage différent est aussi envisageable. La variante de copropriété est utilisée quand l'avoir de prévoyance du 2^e ou du 3^e pilier est investi. Si, par exemple, un partenaire effectue un retrait anticipé de l'avoir de caisse de pension, le montant de cette part doit être inscrit au registre foncier.

En cas de propriété commune, les deux concubins sont inscrits au registre foncier comme propriétaires égaux. Le bien immobilier leur appartient à part égale, même si un partenaire investit plus de fonds propres que l'autre. En propriété commune, les partenaires sont dépendants l'un de l'autre et ne peuvent décider qu'ensemble de vendre leur logement. Le retrait d'avoir de prévoyance est impossible pour un couple non marié en cas de propriété commune.

Équilibrer les différences

Dans le cas des trois variantes de propriété, les partenaires doivent savoir que des parts de capitaux propres fortement différentes peuvent avoir des conséquences. Lors de l'octroi de l'hypothèque, la banque accepte soit un débi-

teur unique soit une responsabilité solidaire, sans tenir compte du type de propriété réel. Si l'un des partenaires apporte 20 % des fonds, mais est responsable à 50 % de la dette, cela peut entraîner des discussions. Dans un tel cas, il est recommandé que les partenaires équilibrent les différentes parts de capitaux propres, par exemple, au moyen d'un contrat de prêt privé.

Régler contractuellement les détails

Alors que le Code civil (CC) contient de nombreuses dispositions sur le mariage, il n'existe quasiment aucun droit ni devoir pour le concubinage. Des questions essentielles sur la séparation ou le décès d'un partenaire ne sont pas ou insuffisamment réglementées. De nombreux experts conseillent aux couples non mariés de conclure un contrat de concubinage avant l'achat d'un logement. Ce dernier devrait contenir les points suivants :

- **Propriété** : transcription précise du partage du bien, à savoir la forme de propriété, les quotes-parts et les voix des deux partenaires, l'origine du capital apporté.
- **Coûts** : répartition pour les dépenses courantes comme les taux d'intérêt, les coûts auxiliaires, l'entretien, les rénovations à parts égales ou selon les revenus.



- **Séparation** : procédure et partage, au cas où le couple se sépare plus tard. Qui peut prendre en charge la propriété du logement ou continuer à y vivre et à quelles conditions ?
- **Héritage/testament** : puisque le concubinage n'est pas réglementé par le droit successoral, il vaut mieux rédiger un contrat de concubinage ainsi qu'un testament. Le testament règle les parts successorales en tenant compte des éventuelles réserves légales des autres héritiers (parents, enfants). Toute autre réglementation avec d'autres héritiers est définie par un pacte successoral supplémentaire.

Selon la situation et les souhaits du couple, d'autres points s'y ajoutent tels que la propriété du mobilier ou d'autres objets, l'activité d'un ou des deux partenaires, les obligations alimentaires envers les enfants, etc.

Connaître les risques et les assurer

Les couples en concubinage doivent également envisager des événements imprévus. Que se passerait-il si un partenaire se retrouvait en incapacité de travail, suite à un accident ou à une invalidité ? L'incapacité de travail suite à un accident est bien couverte par l'assurance-accidents (LAA). En revanche, celle due à une maladie est statistiquement plus fréquente, mais souvent moins bien assurée. Il est donc conseillé d'identifier les lacunes de prévoyance et

de les combler avec une rente d'incapacité de gain, par exemple.

Les conséquences d'un décès sont à prendre tout particulièrement en considération. Les couples en concubinage devraient se protéger avec une police d'assurance-vie. Grâce à elle, un montant suffisant serait versé en cas de décès d'un partenaire, ce qui permettrait de réduire l'hypothèque considérablement, par exemple. La somme assurée devrait être telle que le partenaire puisse continuer à assumer financièrement le logement. Bilan : pour combler d'éventuelles lacunes de prévoyance en cas d'accident, d'invalidité ou de décès, faites appel à un conseil professionnel. Le traitement des couples en concubinage par les caisses de pension ou la prévoyance professionnelle (LPP) est considéré comme un cas particulier. Les prestations de rente dépendent des dispositions de la réglementation de chaque caisse de pension. Le partenaire survivant doit remplir au moins l'une de ces conditions pour être considéré comme ayant droit. Par exemple, la vie commune doit avoir duré au moins cinq années continues, ou bien la personne décédée soutenait considérablement son partenaire sur le plan financier. Dans le cadre de l'analyse de prévoyance, il est donc conseillé de se renseigner auprès des caisses de pension pour savoir si et dans quelles conditions les prestations seraient versées.

Hypothèque « first home » UBS

Propriétaire pour la première fois ? Notre hypothèque « first home » est la solution idéale : pendant la durée de crédit totale de votre hypothèque fixe (allant de 3 à 10 ans), vous profitez de rabais de taux avantageux. Outre de nombreux autres avantages, vous bénéficiez d'un paquet bancaire gratuit la première année, par exemple.

Avantages du 3^e pilier

Pour leur prévoyance, les concubins disposent d'une grande marge de manœuvre aux 2^e et 3^e piliers. En cas de décès, un conjoint et ses descendants directs sont favorisés dans le cadre du pilier 3a. S'il n'y a pas de conjoint, un concubin peut en bénéficier à condition que la vie commune ait duré cinq années continues au minimum. Un concubin peut aussi être avantagé dans le cadre d'une assurance-vie (pilier 3b, prévoyance libre) ; ici, l'avantage est déterminé librement. Aussi bien au 2^e qu'au 3^e pilier, il est important de communiquer l'avantage par écrit à l'institution de prévoyance. Autre point déterminant : les couples doivent être parfaitement informés et prendre les mesures appropriées pour être assurés dans tous les cas. ●

Concubinage : check-list

Analyse de prévoyance : d'après la loi, les concubins ne sont pas bénéficiaires ou seulement sous certaines conditions de l'assurance-accidents, l'AVS et la caisse de pension. Lors d'un décès, quelles dispositions sont utiles ? N'hésitez pas à recourir à un conseil professionnel.

Propriété : laquelle des trois formes vous convient le mieux ? En cas de copropriété, réglemenez précisément les quotes-parts de la propriété.

Quote-part : pour le partage de la propriété, certains facteurs sont décisifs. Qui peut apporter du capital propre et à quel montant ? Qui peut contribuer aux frais courants et dans quelle mesure ? Quelles sont les conséquences fiscales étant donné que les taux hypothécaires peuvent être déduits du revenu ?

Contrat de concubinage : bien qu'un contrat écrit ne soit pas obligatoire, il peut prévenir les conflits liés aux frais, à la propriété ou à la séparation. Un contrat de concubinage doit en général être établi individuellement. Pensez-y suffisamment tôt.

Contributions aux frais : tenez une comptabilité des investissements faits dans la propriété (frais d'entretien, etc.) et documentez qui a payé et combien. Archivez les justificatifs. Sur cette base, il sera possible de reconstituer plus tard, si besoin, qui a contribué et dans quelle mesure à la propriété commune, aux investissements et aux ajouts de valeur. Si rien n'est documenté, les quotes-parts inscrites au registre foncier s'appliquent.

Maciej Skoczek, Chief Investment Office WM

Pronostics : stagnation des prix immobiliers

La dynamique du marché immobilier suisse est toujours en baisse au premier trimestre 2018. Dans l'ensemble, une stagnation des prix est prévue cette année. Le prix des maisons individuelles est en légère hausse tandis que les appartements en propriété connaissent un léger recul.

Comparé à l'an passé, on enregistre une correction de 2 % pour les appartements en propriété ; les maisons individuelles augmentent de 1,6 %. Les taux de modification de prix sont nettement plus faibles que l'année précédente.

Corrections régionales des prix

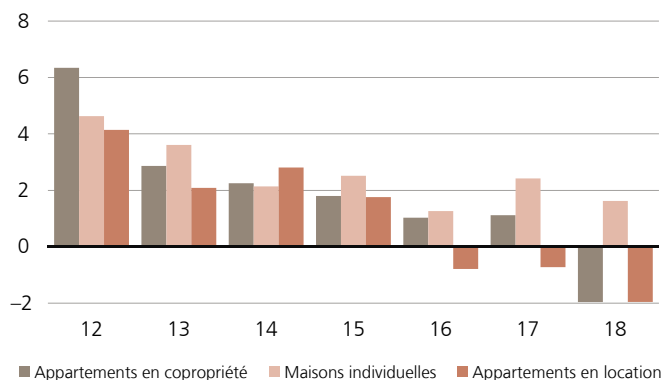
Une correction des appartements en propriété a été mesurée dans presque toute la Suisse. L'année dernière, les prix ont chuté le plus fortement en Suisse méridionale et orientale. Seules les régions de Zurich et de Suisse romande font état d'une augmentation de prix notable allant jusqu'à 2 %. Les maisons individuelles sont mieux loties que les appartements en propriété sur le plan régional aussi. L'augmentation du prix des maisons individuelles a été de presque 6 % en Suisse orientale, de 4 à 5 % au bord du lac Léman et au nord-ouest de la Suisse tandis que Zurich et la Suisse romande connaissent une légère baisse.

Une évolution des prix atténuée

Les conditions de financement toujours attractives et la reprise économique soutiennent la demande de logements en propriété. Être propriétaire semble toujours plus intéressant qu'être locataire, car avec un achat, il est possible d'économiser 10 à 15 % des frais courants par rapport à un bien locatif similaire. Pour un bien d'1 million de francs, cela représente environ 4000 francs par an. Cependant, la capacité financière de nombreux acheteurs privés reste tendue et limite le potentiel de hausse des prix. De plus, les taux hypothécaires légèrement en hausse et l'intensification de la concurrence avec les appartements locatifs vacants atténuent l'évolution des prix.

La dynamique des prix diminue dans tous les segments

Les modifications de prix de l'offre au premier trimestre de cette année par rapport à l'année précédente, en %



Source: Wüest Partner, UBS

Boom des constructions, faible évolution démographique

Les constructions sur le marché immobilier ne montrent aucun signe de ralentissement. Lors des quatre derniers trimestres, 59 000 demandes ont été déposées et 54 000 permis de construire délivrés au total. Plus de permis de construire ont été délivrés au cours du premier trimestre 2018 que lors des premiers trimestres des trois dernières années. Au total, la Suisse pourrait voir se construire des appartements pour 110 000 personnes environ cette année.

D'après les données provisoires récemment publiées par l'Office fédéral de la statistique (OFS), la population suisse a augmenté de presque 0,7 % (env. 63 000 personnes) en 2017, ce qui est la plus faible croissance enregistrée ces dix dernières années. Les cantons de Neuchâtel et du Tessin sont les plus touchés par ce recul. La population y est même légèrement en baisse. Les cantons de Zoug, de Genève et de Thurgovie ont enregistré les plus fortes croissances.

Étant donné la baisse de l'immigration et la hausse de l'émigration, l'immigration nette s'est élevée à 51 000 personnes, un recul de 30 % par rapport à 2016, soit 20 000 personnes. Le solde migratoire est même négatif dans les cantons de Neuchâtel et du Tessin.

Les loyers deviennent attrayants

Les données du premier trimestre 2018 indiquent une stabilisation de l'évolution de la migration à un niveau actuel plus faible selon le Secrétariat d'État pour la migration. Cela corrobore nos pronostics d'un taux de vacance en hausse d'1,7 % d'ici juin 2018 (1,5 % en 2017) et d'1,8 % d'ici juin 2019. Le marché locatif continue d'être le premier touché par ce phénomène. Mais il est impossible de prévenir un renversement de pression sur les prix du marché des logements en propriété, car la baisse des loyers de logements neufs améliore l'attrait relatif des biens locatifs comparé aux biens en propriété. ●

Newsletter UBS immo news

Abonnez-vous gratuitement sur
ubs.com/immonews.

Mentions légales

Éditeur : UBS Switzerland AG, Lending Products & Channels. Paraît quatre fois par an en français, italien, allemand et anglais. Cette publication a été établie à titre purement informatif. Elle ne constitue en aucun cas une recommandation, offre ou incitation, ni un conseil juridique ou fiscal. Faites appel à un conseiller financier professionnel avant de prendre une décision. UBS se réserve le droit de modifier ses prestations, ses produits et ses prix à tout moment et sans préavis. Certains produits et services sont soumis à des restrictions juridiques. Ils ne peuvent donc pas être proposés sans limitation au niveau international. Toute reproduction, totale ou partielle, sans l'autorisation expresse d'UBS est interdite.
 © UBS 2018. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.