

UBS immo news



Sommaire

- 1 Immeubles locatifs – des perspectives de rendement intactes
- 2 Une plus-value pour le propriétaire d'un immeuble locatif
- 3 Evaluation UBS des immeubles locatifs
- 3 Conseil financier UBS pour immeubles locatifs
- 4 «Nous sommes en de bonnes mains chez UBS»

Immeubles locatifs – des perspectives de rendement intactes

Encore prononcée en 2004 et en 2005, la progression des prix moyens des immeubles de rapport a quelque peu ralenti en 2006, du moins provisoirement. Parallèlement à cette évolution, les loyers ont enregistré une hausse plus marquée l'année passée.

Ces dernières années, les immeubles locatifs en tant qu'objets de rapport ont suscité un engouement croissant non seulement de la part des fondations de placement et des caisses de pension, mais aussi des particuliers. Ces derniers souhaitent principalement diversifier leurs avoirs et profiter de la marge très intéressante qui existe depuis 2004 entre rendement et frais de financement.

Tendance à la hausse stoppée

La demande accrue d'objets a entraîné une augmentation sensible des prix de l'immobilier jusqu'à fin 2005. 2006 a marqué la fin – du moins provisoire – de cette tendance à la hausse. Depuis cinq trimestres, l'indice du prix des immeubles de rapport évolue dans une fourchette étroite; il indique un retour à des prix moyens plus stables. En 2004, l'indice croissait encore de 6% et en 2005 de 7,7%. Pourquoi ce revirement de tendance?

A cela deux raisons: la Bourse suisse a enregistré une année record en 2006, ce qui a permis aux investisseurs de réaliser de juteuses plus-values. En comparaison,

les placements immobiliers ont perdu en attractivité en raison de leurs perspectives de rendement plus modestes par rapport aux actions. De plus, les rendements bruts initiaux des immeubles de rapport ont récemment été soumis à une pression croissante en raison de la hausse des prix.

Des perspectives de rendement toujours intactes

En dépit de cette évolution, UBS estime que les perspectives de rendement des immeubles locatifs demeurent intactes, pour autant que la situation sur le front des taux ne réserve pas de mauvaises surprises. S'agissant des objets situés à de bons emplacements de second choix et au potentiel prometteur, on peut globalement s'attendre à une augmentation de la valeur de rendement. Associée à des conditions de financement intéressantes, cette situation indique qu'en 2007 aussi, la demande d'immeubles locatifs de la part des investisseurs se maintiendra à un niveau élevé. Les prix immobiliers devraient par ailleurs à nouveau s'inscrire légèrement à la hausse en raison d'une plus grande propension au risque des investisseurs.

Editorial



Daniel Zimmerli
Management marché
et vente Hypothèques

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

Posséder un immeuble locatif, voilà une idée qui exerce une grande fascination sur bien des particuliers. Les objets de rendement constituent une possibilité de placement fort appréciée et considérée comme sûre. «Loger gratuitement» dans l'appartement en attique de son propre immeuble locatif semble, émotionnellement, être la solution de prévoyance vieillesse quasi idéale.

Afin que ce rêve puisse se réaliser et corresponde aux aspirations du futur propriétaire, les défis à relever sont cependant nombreux. Il s'agit surtout de résoudre des problèmes concernant le bâtiment, les impôts, le financement et le maintien de la valeur. Ce n'est qu'après avoir sérieusement clarifié tous ces points que la «prévoyance» peut vraiment être «assurée».

La présente édition spéciale d'«UBS immo news» traite des questions relatives à l'immeuble locatif. Elle montre comment votre conseiller UBS peut vous soutenir dans vos démarches. Vous verrez aussi comment, chez UBS, les objets de rapport sont évalués, comment nous pouvons vous aider à les financer et quelles sont les perspectives de rendement des immeubles locatifs et la situation du marché. Nous vous souhaitons une bonne lecture.

Daniel Zimmerli

Une plus-value pour le propriétaire d'un immeuble locatif

Un immeuble locatif peut générer un profit intéressant, par exemple pour assurer ses vieux jours. Comment un propriétaire privé peut-il conserver la valeur de son bien immobilier et garantir un rendement adéquat à long terme? Organisé par UBS Baden et des partenaires locaux, le séminaire pilote «Une plus-value pour le propriétaire privé d'un immeuble locatif», qui a eu lieu le 15 mars 2007, a apporté des réponses à bien des questions.



Un grand intérêt: grâce à la diversité des thèmes, tous les participants ont reçu des informations adaptées à leurs besoins.

Les particuliers propriétaires d'un immeuble locatif ou qui envisagent de le devenir se posent moult questions: faut-il conserver l'objet en l'état ou le rénover? Comment établir une analyse coûts-bénéfices? Que dit le marché? Quels risques et opportunités doivent être pris en considération? Une chose est sûre: si un immeuble n'est pas bien entretenu ou n'est pas construit selon les standards de qualité actuels, il perd rapidement de sa valeur ou devient même une charge financière.

Séminaire pour les propriétaires d'immeubles locatifs

C'est le 15 mars 2007, dans le centre culturel et des congrès TRAFO de Baden, que cette manifestation enrichissante a eu lieu: en collaboration avec des spécialistes de l'immobilier, UBS a tenu un séminaire conçu par ses soins. Celui-ci portait notamment sur les trois grandes étapes suivantes: analyse, planification et réalisation pour les nouvelles et anciennes constructions. En exécutant ces trois opérations avec soin, les propriétaires privés sont à même de reconnaître à temps les tendances et les changements et peuvent ainsi garder la valeur de leur immeuble tout en s'assurant un rendement adéquat à long terme.

Les spécialistes d'UBS

Pour que les connaissances de nos experts profitent à un grand nombre de propriétaires d'immeubles locatifs, UBS y planifie des séminaires d'autres régions de Suisse.

Le projet pilote de Baden a été très apprécié, comme le montre un sondage: 90% des participants le recommanderaient.

Si aucun séminaire n'est organisé dans votre région, vous pouvez vous adresser directement aux spécialistes en immeubles locatifs d'UBS: ils effectuent des analyses détaillées pour déterminer la situation du marché dans votre région, calculent le rendement selon divers scénarios, évaluent le besoin de rénovation et clarifient aussi des questions juridiques et fiscales.

Beat Eiermann, client UBS:

«Aujourd'hui, j'ai obtenu plein de précieuses informations. Le thème consacré au financement était bien structuré et présenté, et j'ai appris énormément de choses.»

Roman Müller, Hasli Treuhand AG:

«Le séminaire a confirmé que l'avenir passe par Minergie. Un immeuble qui n'est pas construit aujourd'hui selon ce standard ne sera plus demandé sur le marché dans 15 ans.»

i Pour obtenir de plus amples informations et une liste de contrôle pour le financement d'immeubles de rapport, rendez-vous sur:
www.ubs.com/immeubles-locatifs

Evaluation UBS des immeubles locatifs

UBS applique un modèle élaboré avec un partenaire spécialisé, permettant de calculer des taux de capitalisation objectifs et reflétant la réalité du marché. Ainsi les experts peuvent évaluer les immeubles locatifs selon les régions et les spécificités des objets.

Lorsque UBS examine une demande de crédit, la méthode de la valeur de rendement sert de base à l'évaluation des immeubles locatifs. Elle permet aux experts UBS de capitaliser les rendements locatifs effectifs réalisables à long terme pour l'immeuble concerné. Les experts corrigent ces rendements en fonction du besoin de rénovation éventuel – à la charge du propriétaire et donc non imputable au locataire.

Le taux de capitalisation désigne le rendement brut escompté par l'investisseur type. Soucieuse de calculer des taux de capitalisation objectifs et proches du marché, UBS utilise un modèle de taux de capitalisation

développé en collaboration avec Wüest & Partner AG. Celui-ci est régulièrement actualisé sur la base des données du marché et du benchmark des coûts.

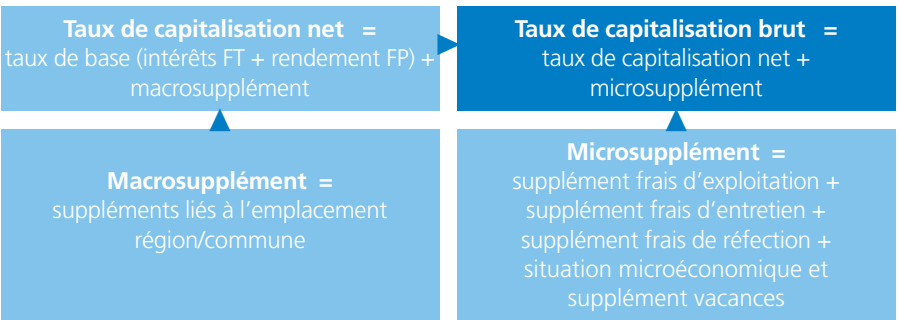
Ce modèle de taux de capitalisation permet aux experts UBS d'évaluer les immeu-

bles locatifs selon les régions et les spécificités des objets. Il constitue une base professionnelle pour chaque entretien de conseil portant sur le financement d'immeubles locatifs.

Méthode de la valeur de rendement

$$\text{Valeur de rendement} = \frac{\text{rendement locatif à long terme}}{\text{taux de capitalisation}} - \text{besoin de rénovation}$$

Modèle de taux de capitalisation



Conseil financier UBS pour immeubles locatifs

Les placements immobiliers ont la cote, notamment aussi en tant que prévoyance vieillesse privée. Il s'agit dans ce cas de veiller au maintien de la valeur et à l'obtention d'un rendement satisfaisant.

La pierre, en particulier les immeubles locatifs, peut représenter un placement intéressant et contribuer à une prévoyance vieillesse sûre. Mais il faut une planification et une stratégie prudentes et prévisionnelles, intégrant tous les aspects du maintien de la valeur et du rendement de l'immeuble locatif.

Une analyse minutieuse du bien immobilier

Afin de garantir à long terme le maintien de sa valeur et un rendement satisfaisant, tout bien immobilier doit d'abord être analysé en détail. Dans cette démarche, ainsi que pour le financement ultérieur, UBS est un partenaire compétent et fiable qui vous épaulé volontiers.

L'analyse minutieuse et détaillée conduite par nos experts englobe notamment :

- l'examen de la situation du marché dans votre région
- le calcul du rendement selon divers scénarios

- l'incidence fiscale pour les particuliers
- une estimation grossière du besoin de rénovation
- des solutions de financement sur mesure

Les avantages du conseil financier UBS sont :

- UBS vous garantit un conseil exhaustif grâce à ses experts en immobilier
- UBS vous assiste dans l'optimisation de votre rendement grâce à une analyse fondée et à un financement sur mesure

De l'analyse du bien immobilier à l'offre de financement sur mesure

Sur la base d'une analyse fondée du bien immobilier, vous pouvez, avec l'aide de spécialistes, en déduire les différentes manières d'agir nécessaires et judicieuses et les mettre en œuvre. Ce processus aboutit à une planification, détaillée et à moyen terme, des travaux d'entretien et de transformation ou des investissements pour la rénovation. Sans oublier l'optimisation de la structure de financement, qui dépend de la diversification de la fortune et de la situation fiscale. Dans le cadre d'un financement d'immeubles locatifs, vous pouvez bien sûr choisir parmi tous les produits hypothécaires UBS et les combiner à votre guise.

Prenez aujourd'hui encore rendez-vous avec votre conseiller UBS, afin d'élaborer avec lui une analyse et une offre de financement sur mesure gratuites.

Extrait d'une analyse réalisée dans le cadre du conseil en gestion financière UBS

Informations sur le marché

L'emplacement de votre bien immobilier est primordial. Les facteurs économiques d'ordre général ainsi que les tendances spécifiques à l'immobilier influencent notablement la valeur de votre immeuble locatif. Si vous souhaitez obtenir davantage d'informations sur votre commune ou région, adressez-vous à votre conseiller UBS qui se tient à votre disposition.

Comparaison des taux de vacances (2006)

Fribourg	2,02%
Cant. Fribourg	0,97%
Suisse	1,06%

Le taux de vacances correspond au pourcentage de logements inoccupés. Ce graphique illustre la tension du marché immobilier. Plus le taux de vacances est faible, plus la probabilité de location est grande.

«Nous sommes en de bonnes mains chez UBS»

Rita et Arnold Ackermann font construire deux immeubles locatifs à Ottenbach, dans le canton de Zurich. Pour le financement, ils font confiance à UBS, dont ils sont clients depuis de longues années.



Sur leur terrain à Ottenbach, Rita et Arnold Ackermann élaborent les projets de construction de deux immeubles locatifs avec leur conseiller à la clientèle d'UBS, Roger Stäheli (à dr.).

Les époux Ackermann n'ont pas l'habitude de faire les choses à moitié, telle l'entreprise d'électricité qu'ils ont fondée en 1981 et dirigée conjointement durant 25 ans. S'ils ont dû s'investir à fond dans cette affaire, le succès a été au rendez-vous. «Début 2006, c'était le bon moment de passer la main», constate Arnold Ackermann, content qu'un collaborateur de longue date ait repris les rênes. Mais comme les Ackermann ne sont pas du genre à se tourner les pouces, lui continue à travailler au sein de la société... comme employé, et elle est conseillère communale depuis un an, une fonction qui exige beaucoup d'engagement. Ils ont pourtant dorénavant davantage de temps l'un pour l'autre, sont moins stressés et s'avouent «personnellement satisfaits».

Pourquoi ne pas faire construire?

Ce tournant professionnel fournissait une occasion de réfléchir à l'avenir. Les Ackermann se sont demandé s'ils allaient conserver leur maison. Pour Rita Ackermann, la réponse était négative: «Je rêvais d'un grand appartement neuf, le plus en hauteur possible.» Son mari a alors pensé faire construire. Les conditions s'avéraient idéales. Les Ackermann avaient acquis un terrain il y a près de 30 ans, dont leur entreprise et leur maison occupaient déjà une partie. Le reste, d'abord classé zone agricole, était devenu constructible voilà quatre ans, suite à une modification du plan des zones. Les Ackermann n'avaient certes pas le projet de construire, mais «la prochaine occasion ne se serait peut-être pas présentée avant vingt ans».

Rita et Arnold Ackermann sont d'abord allés chez un architecte qui a réalisé les plans d'un ensemble construit. Peu après, l'automne dernier, ils ont rencontré, à Affoltern am Albis, le conseiller à la clientèle d'UBS, Roger Stäheli, rentré de vacances exprès pour eux. Le projet des Ackermann étant complexe, ce premier rendez-vous a été suivi de plusieurs autres. Il s'agissait notamment d'analyser les conséquences sur les impôts du revenu et de la fortune ainsi que sur les impôts spéciaux. Il fallait aussi répondre à diverses questions, par exemple: les appartements devaient-ils être loués ou vendus? Que pouvait valoir le mètre carré? Quelle charge financière était supportable? Comment la situation de prévoyance personnelle se présentait-elle?

La confiance décisive

Roger Stäheli a effectué une «analyse entrepreneuriale», il a pris à plusieurs reprises le temps de fournir des conseils détaillés à ses clients et a fait appel à un expert fiscal d'UBS. «Il nous a accompagnés dès le début, nous expliquant les relations complexes entre les différents éléments, se souvient Rita Ackermann. J'avais entièrement confiance en lui.» Même chose pour Arnold Ackermann, qui affirme satisfait: «Je me sens en de très bonnes mains à UBS.»

Plusieurs banques ont manifesté leur intérêt pour le financement, confesse Rita Ackermann, ajoutant aussitôt que «UBS aurait encore eu une chance, même si un concurrent avait fait une superoffre». Lors d'une première phase, les Ackermann font bâtir deux immeubles de cinq appartements chacun. L'un est destiné à la vente; dans l'autre, un appartement leur est réservé au dernier étage. Dès que le permis de construire aura été accordé, rien ne devrait entraver la réalisation de leur rêve. Ils s'en réjouissent beaucoup.

Financement flexible d'immeubles locatifs.

Le financement d'un objet de rendement requiert le concours d'un partenaire expérimenté. Que vous construisiez, achetiez ou renouveliez le financement d'un objet existant, demandez une offre de financement individuelle à votre conseiller UBS ou téléphonez au **0800 884 555**.

www.ubs.com/hypo

You & Us



i Votre conseiller à la clientèle d'UBS vous aide volontiers à réaliser votre rêve de logement en propriété. **Vous pouvez le joindre à son numéro direct ou au 0800 884 555** afin de convenir d'un rendez-vous pour un premier entretien sans engagement.

© UBS 2007. Tous droits réservés.

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