

UBS immo news

Mon appartement en PPE – un placement ?

Acquérir et louer un appartement
en propriété – page 1

En sécurité dans ses quatre murs

Prévention et bonne couverture
d'assurance – page 3

Immo Expert

« Buy-to-let » : une stratégie d'investissement
risquée – page 4



Mon appartement en PPE, un placement ?

Est-il intéressant d'acquérir un logement pour le louer ? Les perspectives de rendement ne sont souvent pas aussi attrayantes qu'on l'imagine. Pour chaque cas, il faut étudier minutieusement les opportunités et les risques.

En cette période de taux extrêmement bas, il est difficile de trouver des placements combinant rentabilité et sécurité. Étant donné que des placements sûrs comme les obligations d'État ont un rendement nul, voire livrent des intérêts négatifs, nombre d'investisseurs privés recherchent des alternatives. Pourquoi ne pas placer son capital dans un appartement en vue de le louer ? À une époque, plus de 20% de toutes les nouvelles hypothèques dans le domaine de la propriété du logement étaient demandées pour des biens que l'acheteur n'occupait pas personnellement. Ce chiffre affiche aujourd'hui à nouveau une légère baisse. Néanmoins, Kathrin Strunk, économiste à l'Association des propriétaires fonciers (APF), confirme cette tendance en matière de placements immobiliers privés : « Il arrive par exemple, et plus souvent qu'auparavant, que des particuliers acquièrent très tôt une propriété par étages où ils vivront pendant leur retraite. »

Les promoteurs du secteur de la construction constatent des tendances similaires : un nombre étonnamment élevé d'acheteurs achète un bien à des fins de placement. Ultérieurement,

les enfants ou l'acheteur y emménageront peut-être. Un autre groupe de propriétaires a acquis depuis longtemps déjà un bien immobilier, mais ils n'y habitent pas pour des raisons personnelles, par exemple en raison d'un changement d'emploi ou d'un séjour à l'étranger. Au lieu de revendre ce bien, ils préfèrent le louer.

La location continuera-t-elle à être intéressante ?

Mais qu'en est-il de la rentabilité d'un tel investissement ? Les chiffres des dernières années sont attrayants. Premièrement, parce que l'achat du bien a pu être financé à des conditions favorables. Et deuxièmement, parce que la valeur du bien n'a cessé d'augmenter. Les rendements dégagés devraient excéder nettement ceux de placements sûrs comme les obligations de la Confédération (voir page 4). En fonction de la situation, du marché immobilier, des atouts et faiblesses de l'objet, le résultat peut cependant être tout autre.

Suite en page 2

Editorial



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée

Chère lectrice, cher lecteur,

Depuis toujours, l'immobilier représente une part importante de la fortune globale des particuliers. Et ces derniers temps, ils sont de plus en plus nombreux à acheter des biens immobiliers qu'ils considèrent comme un pur placement et qu'ils n'occupent donc pas eux-mêmes. Que vous louiez temporairement ou durablement un bien, il convient de prendre divers aspects en considération pour adopter cette stratégie d'investissement.

Il n'est pas certain que l'investissement immobilier continuera à être intéressant à l'avenir. Le rendement à long terme d'un placement immobilier dépend fortement des revenus locatifs et des prix du marché. Or, les prix sur le marché immobilier suivent une évolution cyclique et sont, après des années de hausse, plus susceptibles de baisser que de continuer à monter. Découvrez dans notre article principal quels sont les opportunités et les risques des placements immobiliers.

Dans l'article en page 3, nous vous indiquons quelle couverture d'assurance est conseillée pour votre maison ou votre appartement.

Je vous souhaite une agréable lecture.

UBS Switzerland AG
Case postale

8098 Zurich

☎ Hypoline: 0800 884 555

🌐 ubs.com/immonews

Suite de la page 1

Différents facteurs détermineront si les placements immobiliers à des fins de location resteront intéressants à l'avenir. « Tout acquéreur doit savoir que l'évolution des prix de l'immobilier est cyclique », souligne Kathrin Strunk de l'APF. Actuellement, ils se situent à un niveau relativement élevé. Or, plus le prix d'achat est élevé, plus il grève les rendements puisque les loyers ont progressé moins rapidement que les prix des biens. Nombre d'analystes et d'observateurs du marché estiment que, après une longue phase de boom, les prix de l'immobilier devraient plutôt baisser que de continuer à monter. Si le bien perd de la valeur, le « business plan » n'est donc bien évidemment plus aussi intéressant. Qui plus est, si les coûts de financement venaient à augmenter et que les revenus locatifs devaient baisser du fait de la conjoncture ou de l'état du marché du logement, le rendement s'en ressentirait bien sûr également.

Autre question importante : dans quelle mesure le bien et le site se prêtent-ils à une location ? Vous parviendrez à une conclusion différente pour les centres, les agglomérations ou les sites touristiques affichant une demande stable de logements que pour les régions structurellement faibles et mal desservies. Parfois, il n'est pas simple de pouvoir estimer correctement le public cible potentiel : une situation ou un quartier s'adressera-t-il plutôt aux familles ou aux célibataires ? Attirera-t-il des étudiants ou des ménages à haut revenu ? Si les hypothèses envisagées initialement ne se réalisent pas, vous avez intérêt à disposer d'un plan B ou de réserves vous permettant de supporter une éventuelle vacance du bien.

Ce que le bailleur doit savoir...

Louer un logement requiert un certain savoir-faire et un investissement en temps – et les nombreuses dispositions juridiques et formelles recèlent quelques pièges.

Dès le début du bail, il convient de régler les questions liées aux conditions contractuelles, aux coûts annexes, à la caution de loyer, au procès-verbal et à la remise. Quelques cantons ont instauré la formule obligatoire : au début du bail, il faut communiquer le montant du loyer payé par le locataire précédent. Une caution de loyer à titre de sûreté peut

être exigée que si cela est convenu et les coûts annexes doivent eux aussi être définis par contrat. Pour fixer le loyer, le bailleur peut se référer aux loyers usuels dans le quartier et dans la localité, ou faire valoir ses coûts et débours. Il faut toujours vérifier quels coûts peuvent être répercutés ou non selon la loi.

... et comment il doit faire ses calculs

Dans son calcul, le bailleur doit prendre en compte les intérêts hypothécaires, les intérêts sur les fonds propres investis ainsi que l'entretien, les amortissements, les impôts et les assurances. Il lui faut aussi envisager les implications fiscales : la valeur de l'appartement ou de la maison doit être déclarée comme patrimoine et les recettes locatives comme revenus, les intérêts hypothécaires ainsi que certains frais d'entretien et annexes étant déductibles. Attention : en cas de doute, le propriétaire doit pouvoir prouver qu'il n'a pas obtenu de rendement excessif. Dans de nombreux cas, il est utile de se faire conseiller et de faire estimer la valeur locative par un expert.

Dans vos réflexions, intégrez aussi les futurs coûts pour les rénovations, les transformations, etc. Et pensez au risque de vacance : si votre bien reste inoccupé, vous ne percevrez pas de recettes mais devrez malgré tout faire face à certaines dépenses. Souvent, le portefeuille d'un particulier est seulement composé d'un ou de quelques logements. Dans ce cas, chaque période où le bien est inoccupé peut avoir des conséquences lourdes, ce qui n'est pas le cas pour les investissements dans des immeubles locatifs. ●



En sécurité dans ses quatre murs

L'eau, la tempête, la grêle, les cambrioleurs – autant de menaces pour votre habitation au fil du temps. La prévention et une bonne couverture d'assurance sont donc indispensables.

On constate un pic de cambriolages deux fois par an : pendant l'hiver, lorsque la nuit tombe très tôt et durant les mois d'été, lorsque beaucoup de gens sont en vacances. La police conseille des mesures préventives très efficaces : de l'extérieur, la maison ne doit pas donner l'impression d'être inhabitée. Des minuteries qui allument en alternance les lampes dans différentes pièces contribuent à améliorer la sécurité. Il en va de même si l'on demande à un voisin de veiller sur la maison de temps en temps, de relever le courrier et de donner de la lumière.

Adapter les assurances

Par sécurité, tout propriétaire devrait vérifier périodiquement sa couverture d'assurance – surtout en cas de changement de sa situation personnelle, comme un déménagement, la mise en ménage d'un couple, la naissance d'un enfant, etc. « Même en cas de grosses acquisitions, il est conseillé de consulter son conseiller en assurances », précise Stephan Günther, responsable Assurance ménage et bâtiment à la Mobilière. Bien que les profanes aient du mal à y répondre, une question est essentielle : la somme assurée par l'assurance ménage correspond-elle à la valeur réelle des biens ? Souvent, on a tendance à sous-estimer la valeur globale du mobilier et des effets personnels. Il faut pourtant garder à l'esprit que le ménage est généralement assuré à la valeur à neuf, suivant la compagnie d'assurances et la police. Si l'on veut jouer la carte de la sécurité, il convient d'établir un inventaire avec son conseiller en assurance. Comme alternative, la plupart des assureurs proposent des questionnaires et outils sur leur site Internet.

Inventaire du ménage et responsabilité civile

Les dégradations sur les bâtiments et le mobilier peuvent engendrer des coûts très élevés contre lesquels vous pouvez vous prémunir à titre individuel. Avec l'assurance ménage, tous les actifs corporels et objets mobiliers sont assurés



contre l'incendie, les événements naturels, l'eau et le vol par effraction. Pour les bijoux, l'argent liquide et d'autres objets, il existe la plupart du temps des montants maximaux assurables qui varient suivant la compagnie d'assurances. Dans de nombreux cas, les bijoux ne pourront pas être assurés au-delà de 25 000 francs ou uniquement dans des conditions déterminées – par exemple, si le propriétaire conserve les objets de valeur chez lui dans un coffre-fort.

Moyennant une petite prime, il est possible de couvrir à concurrence de millions des prétentions à titre de dommages corporels et matériels en souscrivant une assurance responsabilité civile privée. Conformément à la loi, les propriétaires de biens immobiliers sont par exemple responsables des accidents survenant sur leur terrain, imputables à un manque d'entretien – si le facteur glisse en hiver sur le perron verglacé ou si quelqu'un est blessé par la chute d'une tuile. Pour les maisons et appartements occupés par leurs propriétaires (sans utilisation commerciale), l'assurance responsabilité civile intègre en règle générale l'assurance responsabilité civile immeubles. Il est capital que l'étendue de l'assurance et les prestations correspondent à la situation des propriétaires et de leurs proches.

Assurance immobilière

Les propriétaires ont intérêt à souscrire une assurance dégât d'eaux du bâtiment. Cette assurance couvre les dommages occasionnés par l'écoulement d'eau depuis l'intérieur de l'immeuble, par exemple, en cas de

conduites défectueuses. « Les assurances complémentaires à souscrire sont fonction de la situation individuelle », souligne Stephan Günther. Souvent, des assurances bris de glace séparées sont souscrites, pour les fenêtres, la vitrocéramique, les vitres spéciales, etc. Parfois, une assurance des alentours est indiquée. Celle-ci couvre les dommages aux plantations et à l'inventaire du jardin occasionnés par un événement naturel comme une inondation.

La souscription d'une assurance immobilière contre les dommages occasionnés par des événements naturels (feu, eau, tempête, etc.) est obligatoire dans la plupart des cantons. Exceptions : Valais, Genève, Tessin et Appenzell Rhodes-Intérieures. Hormis cette assurance, le propriétaire immobilier peut décider librement s'il souhaite conclure une assurance ménage, une assurance responsabilité civile privée, etc. et auprès de quel assureur. L'étendue des prestations et les primes varient fortement selon la compagnie. C'est pourquoi il est essentiel de s'informer et de comparer les offres. ●

Impressum

Editeur : UBS Switzerland AG, Lending Solutions
Paraît plusieurs fois par an en allemand, français, italien et anglais.

Cette publication a été établie à titre purement informatif et ne constitue en aucun cas une recommandation, une proposition, une offre ou une incitation. Avant de prendre une décision, vous devriez faire appel à un conseiller professionnel. Veuillez noter qu'UBS se réserve le droit de modifier ses prestations, ses produits et ses prix à tout moment et sans préavis. Certains produits et services font l'objet de restrictions juridiques et ne peuvent donc être proposés sans limitation au niveau international. Toute reproduction, totale ou partielle, sans l'autorisation d'UBS est interdite.
© UBS 2016. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.

Immo Expert

« Buy-to-let » : une stratégie d'investissement risquée

La location d'un appartement en PPE promet des rendements nettement supérieurs à ceux des emprunts d'Etat par exemple. Mais ce meilleur rendement implique des risques accrus.

La stratégie d'investissement « buy-to-let » (acheter pour louer) a fortement progressé ces dernières années. Logique, puisque dans le contexte de faiblesse des taux d'intérêt, les rendements « buy-to-let » semblent extrêmement attractifs. Actuellement, le rendement brut initial moyen – soit le loyer possible par rapport au prix d'achat – est d'un bon 3%. En comparaison : les rendements des obligations de la Confédération jusqu'à une durée de 15 ans évoluent actuellement en terrain négatif.

Après les années dorées, les années risquées

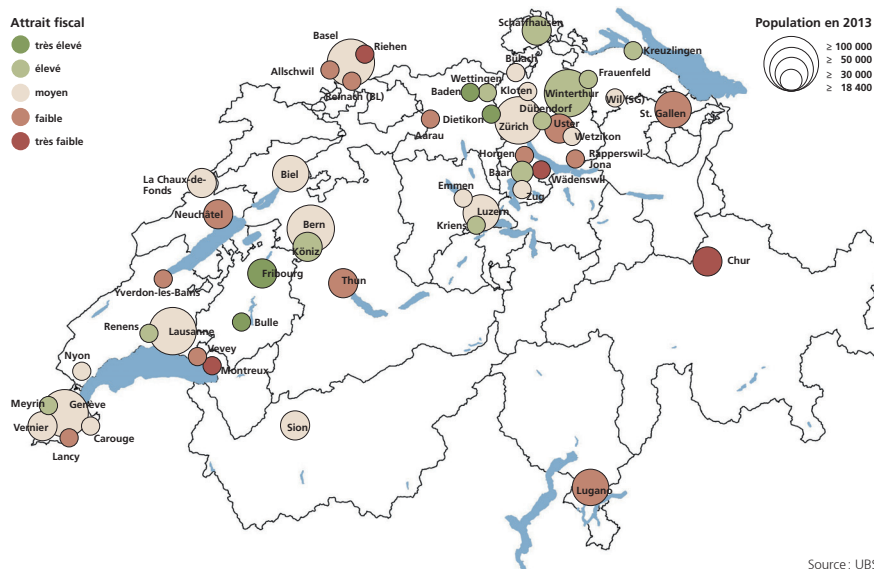
Autre raison du succès de cette stratégie : sa très bonne rentabilité dans le passé. Fin 2002, un appartement en propriété suisse moyen coûtait environ 450 000 francs. Depuis lors, la contre-valeur est passée à quelque 700 000 francs. Si le propriétaire a loué son appartement à un tiers durant toute cette période, puis l'a vendu, le rendement annuel était supérieur à 7%. L'emprunt permettait d'accroître encore considérablement ce rendement.

Néanmoins, un rendement élevé dans le passé ne fournit aucune garantie pour les résultats futurs. En effet, ce rendement était essentiellement dû au boom du marché immobilier et à l'augmentation des prix qui en a résulté. Mais il est très peu probable que la valeur des logements en propriété continue à augmenter, ce qui supprime le principal moteur des dernières années. Par ailleurs, un potentiel de correction s'est constitué au cours des dernières années ; c'est un argument essentiel pour évaluer de manière plus critique de tels investissements.

De nombreux facteurs constituent un risque

Les perspectives de succès dépendent de plus en plus du rendement des loyers. Cependant, il sera à l'avenir nettement plus difficile d'augmenter les loyers, car une forte activité dans la construction et

Attrait des investissements des 50 plus grandes communes suisses (villes)



Source : UBS

des perspectives économiques incertaines accroissent considérablement le risque de vacance. Il convient aussi de prendre en considération le fait que les loyers sont généralement couplés à l'inflation à hauteur de 40% seulement. Un examen net – c'est-à-dire compte tenu des frais de remise en état et autres – devrait donner un rendement moyen des loyers nettement inférieur à 3%.

Une analyse rendement-risque détaillée doit encore prendre en compte des pierres d'achoppement typiques des investissements « buy-to-let » :

- **illiquidité** : réinvestir l'argent de l'immobilier dans d'autres placements coûte du temps et de l'argent ;
- **vacance** : des locataires insolvables ou un logement ne trouvant pas de locataire durant une longue période peuvent rapidement peser sur le rendement ;
- **conflits d'intérêts** : les transformations et rénovations présupposent l'accord de la majorité des copropriétaires d'une communauté des propriétaires par étage. Des intérêts divergents, des négociations ennuyeuses, etc. engendrent souvent retards et surcoûts ;
- **fiscalité** : les intérêts de la dette et les frais d'entretien sont certes fiscalement déductibles, mais les recettes des loyers sont imposées comme revenu supplémentaire. Les investisseurs

privés sont susceptibles de passer dans une tranche d'imposition plus élevée ;

- **diversification** : toute personne qui investit une grande partie de sa fortune dans l'immobilier n'est pas suffisamment diversifiée. Des pertes sévères ne sont pas exclues en cas de corrections du marché.

Les perspectives de succès varient fortement en Suisse

Les perspectives de succès varient aussi selon la situation géographique, comme le montre une étude des 50 plus grandes villes. Dans certaines villes de taille moyenne, les prix pour les appartements en PPE sont excessifs par rapport aux revenus locatifs. C'est le cas à Coire, Riehen, Montreux et Wädenswil. Dans les villes situées au bord de lacs en particulier, la location ne permet quasiment pas de rendements attractifs. Par contre, dans des villes comme Fribourg, Baden, Bulle ou Dietikon, les rendements de départ sont relativement élevés et les risques de vacance limités. Les rendements dans des grandes villes comme Zurich, Genève, Bâle, Lausanne et Berne sont en revanche plutôt faibles. ●

E-Newsletter UBS immo news
S'abonner gratuitement sur
► ubs.com/immonews