

UBS immo news



Sommaire

- 1 Résidences secondaires fort convoitées
- 2 Le partenaire idéal pour un logement de rêve
- 2 Proposition œnologique UBS KeyClub
- 3 Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux
- 3 Une résidence secondaire de rêve: comment la financer?
- 4 Jardin et terrasse: pour habiter à l'extérieur

Résidences secondaires fort convoitées

Rares sont les cas où l'investissement dans une résidence secondaire ou une maison de vacances vaille vraiment la peine, financièrement parlant. Des études et l'expérience montrent en effet que de tels investissements doivent plutôt être considérés comme un placement dans un bien émotionnel.

L'acquisition d'une résidence secondaire est pour beaucoup une affaire de cœur, ce qui se conçoit aisément. Mais considérée avec pragmatisme, donc dans l'optique du rendement, une telle décision ne se justifie guère. Rares sont les cas où les rendements possibles couvrent les dépenses courantes (rémunération du capital propre et de tiers, impôts, taxes). Selon une étude de l'Université de Saint-Gall, un logement de 3,5 pièces dans un lieu touristique de moyenne importance en Suisse coûte près de 24 000 francs par an. Pour couvrir ce montant, vous devriez non seulement habiter ce logement pratiquement en permanence pendant les saisons d'été et d'hiver, mais également générer d'importants revenus en le louant à des tiers ou l'habiter aussi en basse saison.

Hausse de prix des résidences de luxe

Concernant la plus-value – qui, outre le rendement courant, constitue la deuxième composante de rendement –, il faut procéder à une évaluation différenciée. Dans le segment des résidences de luxe dans des communes touristiques importantes, nous avons pu observer une véritable

flambée des prix au cours des dix dernières années, avec des hausses pouvant parfois atteindre plus de 50%. Dans le segment moyen, les hausses de prix se sont par contre avérées plus modérées et n'ont donc pas pu compenser les rendements négatifs courants. En toute objectivité, une résidence secondaire ne s'est donc révélée un placement rentable que dans de rares cas.

Nous pouvons nous attendre à ce que la demande de résidences secondaires dans des stations où la neige est prétendument assurée reste forte à long terme et soutienne les prix. L'abrogation, actuellement en discussion, de la Lex Koller apportera sans nul doute une nouvelle dynamique sur le marché. Le plus grand soutien à la demande résulte cependant de la structure de la population. Le passé a montré que c'est justement dans le groupe de population des 50-70 ans, en constante augmentation, que l'on trouve la plus forte demande de résidences secondaires.

Editorial



Nadia Bebi
Product Manager Hypothèques

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

Pendant les vacances, nombreux sont les gens qui ont tout leur temps pour donner libre cours à leurs pensées et échafauder des projets. Et le rêve le plus souvent caressé est celui de posséder un logement de vacances bien à soi dans un lieu cher à son cœur.

Cette édition d'«UBS immo news» s'attache à montrer que le rêve d'une maison de vacances n'est pas obligatoirement inaccessible, mais qu'il peut tout à fait devenir une réalité. Vous trouverez dans ces pages nombre d'informations et de conseils vous permettant de transformer votre rêve de quatre murs en une maison de rêve.

En attendant, nous vous montrons dans cette édition comment aménager votre jardin ou votre terrasse en un lieu idyllique. Enfin, vous pourrez même commander un bon cru à déguster un soir d'été dans le jardin ou sur la terrasse de votre maison de vacances.

Je vous souhaite une agréable lecture.

Nadia Bebi

Le partenaire idéal pour un logement de rêve



Chandra Kurt

compte parmi les auteurs œnologues suisses les plus connus. Cette passionnée de vin fait entre autres partie de l'équipe de rédaction du guide des vins «Der kleine Johnson» de Hugh Johnson, ainsi que du «Oxford Weinlexikon» de Jancis Robinson. Vous trouverez plus d'informations sur Chandra Kurt à l'adresse www.chandrakurt.ch

Chandra Kurt, œnologue, a trouvé l'appartement de ses rêves au centre de Zurich – et en UBS le partenaire souhaité pour l'acheter.

«Séduisant, sobre, élégant, surprenant, plein de caractère» - Chandra Kurt a l'habitude de ces qualificatifs de par son activité, plutôt inhabituelle: elle est conseillère en œnologie et auteure d'ouvrages sur le vin. Le travail de Chandra Kurt l'oblige à être presque continuellement en déplacement: Italie, France, Londres, les voyages occupaient et occupent toujours la moitié de sa vie. Et c'est justement ce qui l'incitait à chercher un logement bien à elle où trouver le calme nécessaire à son activité créatrice et se ressourcer.

Le coup de foudre pour un appartement en attique

Il y a une année, elle a trouvé l'appartement de ses rêves en plein centre de Zurich. Les qualificatifs que l'on trouve dans ses articles sur les vins pourraient très bien également servir à le décrire. Livres, tableaux, meubles confèrent une note particulière à cette maisonnette sur le toit, située am Stauffacher. Au premier regard, Chandra Kurt n'a pas pu résister à son charme, alors même que les pièces étaient vides dans cet immeuble fraîchement rénové. «Ce fut le coup de foudre. Tout concordait avec mes attentes, y compris sa situation au centre ville, avec le tram devant la porte», se rappelle Chandra Kurt, encore enthousiaste. Elle décida d'acheter ce logement. Mais son conseiller financier de l'époque était sceptique et la mit en garde, compte tenu du grand investissement. Selon Chandra Kurt, sa réaction provenait peut-être aussi du fait que son institution bancaire ne s'occupait pas d'hypothèques. Quoi qu'il en soit, elle fut très déçue: «L'achat d'un nouveau logement était un pas important dans ma vie et je le savais. Mais j'avais

besoin d'un changement et de quelqu'un qui comprenne cela et me soutienne. Et le temps pressait, car je n'étais pas la seule personne intéressée.»

UBS – le partenaire pour franchir le pas

Par l'intermédiaire du propriétaire du logement, Chandra Kurt prit contact avec Thomas Knechtli, le conseiller UBS Clients commerciaux, dans le quartier Puls 5 à Zurich. Elle vit tout de suite qu'elle avait trouvé en lui un partenaire qui était d'accord de tenter le coup: «Ça a déjà bien commencé par le fait qu'il a sacrifié son samedi après-midi pour me recevoir. Puis il s'est donné du temps pour bien comprendre ma situation. J'avais approché d'autres banques pour avoir une hypothèque. Leurs conditions étaient certes semblables à celles d'UBS, mais ce qui me dérangeait, c'est que, en tant qu'indépendante, je représentais toujours de prime abord un risque pour la banque. Mon conseiller UBS par contre n'avait pas de parti pris et était prêt à considérer mon activité comme une chance. Il a analysé précisément mes possibilités financières et lorsqu'il a constaté que mon assise financière était stable, l'hypothèque fut mise sous toit.» Et une bonne bouteille de vin sur la table.

Proposition œnologique UBS Key Club

Voici deux vins de l'assortiment Movenpick recommandés par Chandra Kurt et réservés aux membres d'UBS Key Club qui peuvent les acheter à des conditions privilégiées:

- Brunello di Montalcino DOCG 2001/ Marchesi de' Frescobaldi, CHF 40.– au lieu de CHF 49.50;
- Quinta do Vale Meão Douro 2003, CHF 49.– au lieu de CHF 58.–.

Pour le paiement, 25 points KeyClub au minimum sont requis. A commander directement sur www.moevenpick-wein.com/ubs

Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux

Les prochains mois devraient être caractérisés par une hausse modérée des taux d'intérêt.

Conformément aux attentes, la Banque nationale suisse (BNS) a de nouveau élevé les taux de 0,25% en juin. Eu égard à l'évolution économique favorable, nous tablons sur de nouvelles interventions sur les taux de la BNS à hauteur de 0,25% en septembre et en décembre 2006. La fin provisoire du cycle de resserrement des taux devrait être atteinte à ce moment-là, puisqu'un ralentissement de la croissance

économique semble se dessiner pour 2007. Nous estimons, au regard des forwards, que les augmentations de taux anticipées par les marchés pour 2007 sont exagérées.

Quel que soit le profil individuel du propriétaire de logement, nous recommandons de conclure la majeure partie d'un financement sous la forme d'hypothèques fixes à long terme. La hausse désormais modérée des taux d'intérêt au cours des prochains mois permet en outre de profiter des taux d'intérêt intéressants des hypothèques Libor à court terme pour une partie du financement.

i Vous trouverez de plus amples informations sur les produits hypothécaires UBS ainsi que les graphiques actuels des taux dans la brochure «Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux» sur: www.ubs.com/immonews

Une résidence secondaire de rêve: comment la financer?

Une maison d'été dans un lieu tranquille où vous détendre. Une vue imprenable sur le lac ou les montagnes, de préférence sur l'Eiger, le Mönch et la Jungfrau ou sur le Cervin. Et ce depuis votre propre logement de vacances. Franchement, n'en avez-vous pas déjà rêvé?

Posséder une résidence secondaire est le rêve de beaucoup de gens. Ils sont également prêts à délier tout grand les cordons de leur bourse pour le réaliser. Si les résidences de vacances ont indubitablement leur charme, elles peuvent cependant – et surtout dans les régions touristiques – être sujettes à des fluctuations de valeur.

Les particularités des logements de vacances

En principe, UBS recommande de financer les logements de vacances de la même manière que la résidence principale. Pour un logement de vacances, assurez-vous surtout qu'il soit négociable, et, par là, finançable. Lors de l'examen des possibilités financières, prenez en compte les hypothèques existantes et les dépenses courantes annuelles de la résidence principale. Examinez la possibilité de tirer un revenu de ce logement en le mettant en location. Enfin, n'omettez pas de confier la gestion de votre logement à un professionnel (par exemple une agence immobilière) lorsque vous êtes absent.

En règle générale, voici les principes en vigueur concernant le financement de logements de vacances:



- UBS accorde en principe un financement à hauteur de 60 % du prix d'achat. L'amortissement se monte à 2% par an.
- Selon la loi, les logements de vacances ne peuvent pas être financés au moyen de la prévoyance professionnelle ou du pilier 3A assorti d'avantages fiscaux, qui sont réservés au financement de la résidence principale.
- Vous vous acquittez de l'impôt sur la valeur locative du logement de vacances dans le canton où il est situé (qui, en règle générale, n'est pas le même que celui du domicile). Il s'ensuit donc une répartition fiscale intercantonale.
- Le total de vos dépenses pour votre domicile et pour le logement de vacances ne devraient pas dépasser un tiers de votre revenu brut.

Avantages d'un logement de vacances

Des vacances dans son propre logement comportent de nombreux avantages. Par exemple, vous n'avez pas à vous plier à des règles, telles que les horaires de repas. Vous êtes donc plus indépendant. De plus en plus nombreux sont les gens recherchant le calme et la détente pour se ressourcer pendant leurs vacances. Une tendance qui marque le recul des grands complexes hôteliers, souvent bruyants et bondés. N'aimeriez-vous pas, vous aussi, comme beaucoup d'autres gens, pouvoir profiter de vacances tranquilles et reposantes? Pourquoi pas dans votre propre logement de vacances?

i Votre conseiller UBS est à votre disposition pour vous aider à réaliser le rêve de votre vie. Appelez-le sur sa ligne personnelle ou au 0800 884 555, le numéro d'UBS, pour convenir d'un premier entretien sans engagement.

Jardin et terrasse: pour habiter à l'extérieur

Dans le jardin ou sur la terrasse, le bien-être et un certain style de vie sont aussi de mise. L'espace extérieur est aménagé pour être aussi confortable qu'un salon à l'intérieur de la maison. Le jardin sert principalement à vivre agréablement, et le traditionnel jardinage perd du terrain.

Lorsque les jours se font plus longs et les soirées plus douces, nous sommes tous attirés dehors. Sur le balcon, sur la terrasse ou dans le jardin. La tendance des dernières années persiste en 2006, car sous nos latitudes, nous voulons profiter pleinement de la saison chaude, de la première à la dernière minute. C'est pourquoi l'espace extérieur prend de plus en plus d'importance. D'innombrables possibilités s'offrent aux propriétaires de logements, et toutes ont le même objectif: faire de l'espace extérieur un espace habitable.

A l'extérieur comme à l'intérieur

Les frontières entre l'extérieur et l'intérieur ont de plus en plus tendance à disparaître. Les portes coulissantes prolongent les pièces intérieures vers l'extérieur et inversement. Les meubles de jardin ne se différencient de ceux du salon que par leur résistance aux intempéries. L'esthétique et le confort en plein air correspondent toujours davantage à ceux de l'habitation proprement dite. On habite le jardin et la terrasse: on y discute, on y lit, on y cuisine, on y mange, on y joue, on y nage. Bref, on en profite pleinement. Suivant cette tendance, le marché propose de plus en plus des meubles résistant aux intempéries et toutes sortes d'accessoires pour l'extérieur offrant les mêmes qualités: canapés, cuisines, chaises en bois, jouets, parasols, et autres.

Tendance: l'eau...

Pour la planification et la transformation du jardin également, l'imagination est sans limites. La tendance est de plus en plus marquée pour tout ce qui a trait à l'eau. Par exemple, les pièces d'eau et



les fontaines de toutes sortes. La pièce d'eau illustre bien l'usage qui est fait de l'espace extérieur: un lieu de bien-être où il fait bon vivre. Au premier coup d'œil, elle ressemble à n'importe quel étang de jardin, mais elle sert de piscine et on y nage comme en pleine nature. Et sans agents chimiques, comme c'est le cas dans les piscines traditionnelles.

... et les jardins à l'asiatique

Les terrasses et les jardins à l'asiatique et obéissant aux principes du Feng Shui ont aussi la cote. Tout est réduit à l'essentiel, ce qui se retrouve dans les formes et les lignes pures, ainsi que dans le choix du matériau. L'eau et les pierres sont des éléments primordiaux de l'aménagement. Les jardins asiatiques sont fort appréciés, surtout par les gens qui y recherchent un lieu de méditation.

Un plaisir immédiat

Le plaisir est un élément essentiel également pour tous les commanditaires de grands projets privés d'aménagement paysagiste. Il faut pouvoir en profiter dès la fin des travaux. Cela concerne surtout

le segment de prix plus élevé, où les clients souhaitent toujours davantage que leur jardin «ait déjà une histoire». Ils ne veulent pas, par exemple, attendre dix ou vingt ans que les arbres aient la taille désirée, mais commandent tout de suite des arbres plus vieux et de taille respectable.

Simon Schöni, architecte paysagiste HES FSAP et copropriétaire de 4d AG Landschaftsarchitekten à Berne, confirme cette tendance: «La plupart de nos clients ont des idées très claires quant à l'aspect définitif de l'aménagement qu'ils souhaitent. C'est alors à nous de proposer la solution optimale correspondant aux besoins du client et tenant compte de l'histoire et du cadre de l'endroit tout en restant dans les limites du budget.»

i **Faites-vous conseiller par des paysagistes professionnels.**

Fédération suisse des architectes paysagistes
www.fsap.ch

Association suisse des horticulteurs
www.traumgaerten.ch

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Products
Photos: page 1 à gauche, Baumann baut Gärten AG, 8800 Thalwil / page 1 à droite, 6952 Canobbio / page 3, Leuthold Gärten AG, 8842 Oberrieden / page 4, Agentur Rohner GmbH, 8730 Uznach
Parution trimestrielle en français, allemand, italien et anglais
Abonnement: www.ubs.com/immonews

Cette publication est uniquement valable pour le marché immobilier 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