

# UBS immo news



## Sommaire

- 1 Le marché immobilier en Suisse
- 2 Sélection des architectes: regard en coulisses
- 3 Les hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux
- 3 Calculateur d'hypothèque UBS
- 3 Présence d'UBS aux foires sur la propriété du logement
- 4 Conseils importants relatifs à la construction ou la transformation de votre logement

## Le marché immobilier suisse 2006

**Tout porte à croire que 2006 sera également une bonne année pour l'immobilier en Suisse. La propriété du logement et, en particulier, par étages, reste très prisée.**

Malgré l'intense activité dans le secteur de la construction, les prix négociés au cours des cinq dernières années ont enregistré une hausse de 17% dont 4% pour la seule année 2005. Il n'y a guère que les prix offerts depuis 2000 à avoir connu une hausse supérieure. L'offre actuelle pour le logement en propriété représente un renchérissement de quelque 30% par rapport à la pratique en vigueur il y a cinq ans. La différence de hausse constatée entre les prix négociés et offerts reflète dans une certaine mesure la marge de manœuvre dont disposent aujourd'hui les acheteurs potentiels. En dépit d'une demande vigoureuse et durable, le nombre de locaux vacants augmente dans la plupart des régions grâce à la forte activité dans le domaine de la construction. De la sorte, les acquéreurs voient s'élargir le champ des opportunités. Dans l'intervalle, les vendeurs ont réalisé qu'ils ne peuvent plus imposer leurs prix en toutes circonstances. C'est notamment le cas pour les appartements spacieux qui présentent quelques signes de saturation.

Malgré une hausse sensible, le marché suisse des logements en propriété ne paraît pas menacé de surchauffe. Les prix réels sont au niveau de 1985 ou de 1995. Même en considérant le pouvoir d'achat actuel des habitants et le coût du financement sur les fonds empruntés, le secteur de la propriété demeure globalement accessible en Suisse. Certaines régions restent cependant fort chères, en particulier les localités touristiques connues, le bassin lémanique et le Pfannenstiel dont les objets atteignent quasiment des prix d'amateur. A moyen terme, nous ne tablons pas sur un changement de situation. Portée par des perspectives conjoncturelles favorables, la demande immobilière ne devrait pas, en effet, se démentir. De même, les taux d'intérêt ne représentent à nos yeux qu'un risque bénin pour le secteur immobilier.

## Editorial



**Jörg Wyss**  
Gestion des segments et de la vente  
Clientèle privée

UBS SA  
Case postale  
8098 Zurich  
Customer Service 0800 884 555  
[immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

La période actuelle demeure favorable à l'acquisition d'un logement. Si les intérêts ont légèrement augmenté, ils restent peu élevés. Souhaitez-vous obtenir des informations sur la situation actuelle des taux et des tendances du marché immobilier? Nous nous ferons un plaisir de vous conseiller.

L'achat, la construction ou la transformation d'un logement en propriété requiert l'observation d'un certain nombre de points et implique quantité de décisions. A cet égard, lisez nos conseils sur la phase de construction et la réception de l'ouvrage ou tentez de dénicher l'architecte le mieux à même de répondre à vos besoins.

Je vous souhaite une agréable lecture.

## Regard derrière la façade offert à toutes les personnes en quête d'un architecte

Le choix pertinent d'un architecte est un élément déterminant pour la réalisation d'un projet de construction. L'approfondissement précoce de la matière conjugué aux contacts ciblés entre l'architecte et le maître de l'ouvrage bénéficie à tous les acteurs du processus de construction.



swiss-architects.com présente les caractéristiques de quelque 500 bureaux d'architectes suisses triés sur le volet. Non content de constituer un outil de recherche performant à l'intention des maîtres d'ouvrage soucieux de qualité, ce site offre de surcroît à tous les professionnels de la construction une vue d'ensemble sur les tendances et évolutions de l'architecture. Outre les architectes, il présente par ailleurs les architectes-paysagistes, les bureaux d'ingénieurs, les planificateurs de lumière, les photographes d'architecture ainsi que les services les plus divers.

Fruit de la collaboration avec UBS, la rubrique «Immofinance» aborde le financement des objets immobiliers. Projets de référence des régions suisses, informations et autres guides sont à la disposition des maîtres d'ouvrage privés et institutionnels. Par l'intermédiaire des rubriques «Ouvrage de la semaine» qui présente les constructions actuelles et «Product Libra-

ry» assistée par Architonic.com, plus de 10 000 produits de design de premier plan sélectionnés sont évalués par catégories.

Plus de 220 000 maîtres d'ouvrage, architectes, ingénieurs, designer et personnes intéressées par l'architecture recourent chaque mois à [swiss-architects.com](http://swiss-architects.com) et quelque 22 000 abonné(e)s lisent la newsletter mensuelle.

Derrière [swiss-architects.com](http://swiss-architects.com) se profile la petite et indépendante maison d'édition zurichoise PSA Publishers (qui renvoie à Profiles of Selected Architects), laquelle exploite sous [world-architects.com](http://world-architects.com) d'autres plates-formes en Allemagne, Autriche, Belgique, Italie, Finlande, aux Etats-Unis et au Japon.

Article rédigé par la maison d'édition PSA Publishers

Photo en haut:  
les architectes Schneider&Schneider, Aarau

Photo en bas:  
les architectes EM2N, Zurich



## Les hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux

Comme prévu, la Banque nationale suisse a une nouvelle fois relevé l'objectif pour le Libor à trois mois de 1/4% à 1,25%, le 16 mars 2006. Parallèlement, elle s'est réservée le droit de procéder à de nouvelles interventions sur les taux sous réserve que la croissance reste saine et généralisée.

Eu égard à l'évolution économique actuellement favorable de la Suisse et à l'environnement européen meilleur que prévu, nous tablons sur deux nouvelles interventions sur les taux de la Banque nationale durant l'année en cours. Le taux Libor à trois mois serait ainsi relevé à 1,5% en juin et à 1,75% en septembre. La fin provisoire du cycle de resserrement des taux devrait cependant être atteinte à ce moment-là, puisqu'un ralentissement de la croissance économique semble déjà se dessiner pour 2007.

En dépit de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires fixes d'environ 0,5% au

cours des derniers mois, ceux-ci restent à un niveau intéressant. Pour les mois à venir, nous ne tablons plus que sur une légère hausse des taux d'intérêt d'environ 0,25% pour les durées plus longues, puis sur une évolution latérale des taux d'intérêt jusqu'aux alentours de la fin 2007.

Quel que soit le profil individuel du propriétaire de logement, nous recommandons toujours de conclure la majeure partie d'un financement hypothécaire sous la forme d'hypothèques fixes à long terme d'une durée de 5 à 8 ans. Les baisses temporaires des taux d'intérêt devraient toujours être mises à profit pour la fixation

précoce des taux d'intérêt (hypothèques forward). La hausse désormais limitée des taux d'intérêt, prévue au cours des prochains trimestres, permet en outre de profiter des taux d'intérêt intéressants des hypothèques Libor à court terme pour une partie du financement.

## Hypothèques UBS sur Internet: calculez le financement de votre logement avec le calculateur d'hypothèque UBS

**C'est le moment. Si les intérêts hypothécaires ont légèrement augmenté, ils restent peu élevés. Voilà une bonne opportunité pour envisager l'achat d'un logement.**

En règle générale, la construction ou l'acquisition d'un logement entraîne d'importants changements au niveau de votre situation financière. Parmi les éléments à considérer, il y a la charge maximale supportable. Comparez votre loyer actuel et les charges annexes aux coûts qu'engendrerait l'achat d'un logement.

Utilisez à cet égard notre calculateur d'hypothèque pour vos premiers calculs: [www.ubs.com/hypo](http://www.ubs.com/hypo)



Calculateur d'hypothèque UBS	
Prix d'achat de l'objet	500.000 CHF
Revenu annuel brut	100.000 CHF
Les fonds propres	100.000 CHF
Coûts mensuels/capacité financière	2.417 CHF
BAS HAUT 29 % calculés avec un taux d'intérêt théorique de 5%	
Coûts mensuels actuels	1.693 CHF
calculés avec le taux d'intérêt hypothécaire intéressant de 2,64% qu'UBS propose	

## Présence d'UBS aux foires sur la propriété du logement

Venez-nous rendre visite à notre stand à l'une des foires ci-après:

28 au 30 avril 2006

**ImmoExpo Aarau AG**

29 au 30 avril 2006

**IMEX Zurich ZH**

5 au 7 mai 2006

**Immo-Expo Bienne BE**

12 au 13 mai 2006

**Immparade Teufen AR**

13 mai 2006

**14<sup>e</sup> marché immobilier UBS, Schaffhouse SH**

Nous nous réjouissons de vous rencontrer.



## Conseils importants relatifs à la construction ou la transformation de votre logement

La préparation, la planification et la construction ou la transformation d'un logement en propriété peuvent être émaillées d'erreurs coûteuses. Des conseils professionnels et des contrôles appropriés durant toutes les phases d'un projet de construction permettent d'éviter des défauts et des différends avec les partenaires contractuels.



Indépendamment du type de construction et des modalités du contrat passé avec l'architecte, l'entrepreneur général ou total, la construction d'un logement en propriété impose de prendre des décisions de principe et de traiter une foule de détails. Si la préparation, la coordination et le contrôle en la matière sont effectués comme il se doit, les erreurs de planification, défauts, problèmes et coûts supplémentaires peuvent être évités. Choisir les bons partenaires contractuels constitue le b. a.-ba en matière de construction.

### Phase de construction

Les bureaux d'architectes s'appuient sur des contrats d'honoraires et de planification (ordres) et des contrats individuels avec les artisans. Les maisons contiguës ou logements en propriété sont régis par des contrats d'entreprise ou de vente conclus avec des entrepreneurs généraux ou totaux.

Dans les dispositions contractuelles, il faut tout particulièrement tenir compte des points suivants:

- éviter les hypothèques légales des artisans et entrepreneurs;
- garantie des paiements par acomptes;
- impôts sur les plus-values immobilières;
- conséquences d'une réception tardive;
- travail de garantie après l'achèvement des travaux.

La garantie du contrôle de la construction, de la qualité et des coûts ainsi que l'actualisation permanente des frais de construction constituent également des points importants.

### Réception de l'ouvrage

Il ne devrait exister en la matière aucune contrainte de temps ni d'action, liée par exemple à une échéance de déménagement. Il doit être possible d'ajourner ladite

réception. L'examen commun de la construction a lieu après l'avis d'achèvement. Les défauts de l'ouvrage sont à consigner dans un procès-verbal de réception. Les éventuels défauts d'un objet sont difficilement détectables pour un profane de la construction. Les experts eux-mêmes sont parfois divisés sur ce point. Le recours à un spécialiste indépendant peut s'avérer judicieux, d'autant qu'il importe souvent dans une telle situation de déterminer le cadre contraignant ainsi que le délai afférent pour remédier aux carences constatées. Dans le contrat d'entreprise ou de vente devraient figurer les retenues appropriées en cas de problème. Le versement de ces retenues n'interviendra qu'après l'élimination de tous les défauts. Il faut vérifier par ailleurs que tous les bons de garantie de construction ont été produits.

La complexité inhérente à la construction est souvent sous-estimée par les profanes, mais parfois également par les spécialistes. Les malentendus et divergences d'interprétation peuvent être évités par l'établissement de budgets, de contrats en bonne et due forme, de descriptions de construction, d'illustrations, de photos, de plans et l'instauration de contrôles appropriés. Les conseillers professionnels sont à même de contribuer à une réalisation optimale de la construction.

*Article rédigé par Max Schweizer, conseil en construction et en entreprises*

---

### Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Products  
Parution trimestrielle en allemand, anglais, français et italien  
Abonnement: [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

Des questions ou des suggestions concernant la newsletter? Dans l'affirmative, envoyez un courrier électronique à: [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

---

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.