

# UBS immo news



## Sommaire

- 1 Hypothèque UBS avec couverture d'assurance
- 2 Interview avec Reto Schüle, Product Management Hypothèques
- 3 Se prémunir au mieux contre les risques financiers

## Hypothèque UBS avec couverture d'assurance. Profitez de votre logement en toute sérénité.

**L'acquisition d'un logement constitue une étape importante de l'existence. Très souvent, les décisions à prendre ont des répercussions financières à long terme. Aussi, la prévoyance et la protection de votre famille contre les imprévus sont-elles des aspects importants dont il faut tenir compte.**

UBS vous offre désormais, dans le cadre du troisième pilier (prévoyance privée), une nouvelle solution globale, à savoir **l'hypothèque UBS avec couverture d'assurance**. L'objectif de ce produit, qui associe le financement hypothécaire UBS à une assurance risque décès – UBS Homelife –, est la protection optimale de la famille ou du partenaire en cas de décès de la personne assurant le revenu principal. UBS Homelife peut être combiné avec tous les produits hypothécaires UBS.

En effet, en dépit des prestations des premier (AVS/AI) et deuxième piliers (LPP/LAA), il n'est pas rare que le revenu subsistant après le décès de l'actif principal ne suffise pas à assurer le maintien du niveau de vie des survivants. L'hypothèque UBS avec couverture d'assurance vous permet précisément de remédier à cette incertitude par la couverture optimale de ce risque potentiel.

Comment fonctionne-t-elle? En cas de décès de la personne assurée, le capital-décès convenu dans UBS Homelife est versé aux survivants. Ceux-ci peuvent l'utiliser aux fins d'une réduction du financement hypothécaire, laquelle rend le financement du bien immobilier supportable et, partant, permet à la famille ou au partenaire du défunt de continuer à vivre dans un environnement familial.

Nous recommandons d'assurer au minimum l'hypothèque en 2<sup>e</sup> rang. Le montant de cette hypothèque étant intégralement remboursé au moyen de la prestation en capital, il est exonéré de la charge d'intérêts mais aussi de l'obligation d'amortissement.

Suite à la page 2

## Editorial



**Reto Schüle**  
Product Manager Hypothèques

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

Nous nous réjouissons de vous présenter la 1<sup>re</sup> édition spéciale de la newsletter «UBS immo news». Ces éditions spéciales paraissent à un rythme irrégulier à des occasions exceptionnelles et sont consacrées à des thèmes spéciaux.

La présente édition traite notamment des hypothèques UBS avec couverture d'assurance ainsi que de notre nouveau produit UBS Homelife qui sera lancé en mars 2006.

Je vous souhaite une agréable lecture!

Suite de la page 1

### Exemple de calcul:

#### Situation de départ

Famille avec 2 enfants, le mari âgé de 40 ans gagne l'essentiel des revenus	
Valeur vénale du logement	700 000 CHF
Financement hypothécaire (y compris l'hypothèque en 2 <sup>e</sup> rang d'un montant de 50 000 CHF)	500 000 CHF
Somme d'assurance UBS Homelife	200 000 CHF

#### Coûts mensuels théoriques du bien<sup>1</sup>

Prime mensuelle UBS Homelife (actif principal = personne assurée) **3083 CHF**

**62 CHF**

**3145 CHF**

Décès du mari à 45 ans

Versement du capital UBS Homelife (utilisé pour le remboursement de l'hypothèque) **200 000 CHF**

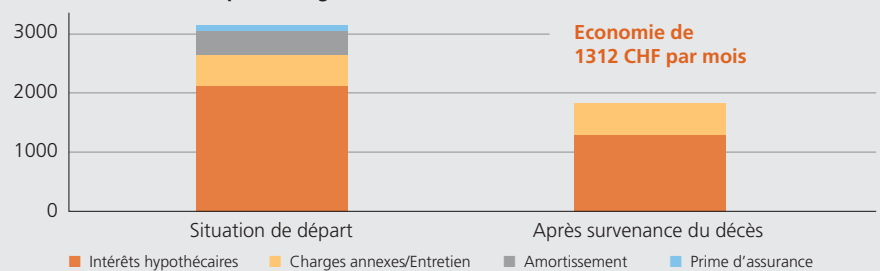
Coûts mensuels théoriques du bien<sup>1</sup> **1833 CHF**

Prime mensuelle UBS Homelife: **supprimée**

**1833 CHF**

Economie par mois **1312 CHF**

#### Coûts mensuels théoriques du logement en CHF



1) Base de calcul pour l'exemple: taux d'intérêt théorique de 5%, amortissement de 1% du montant de l'hypothèque (si financement en 2<sup>e</sup> rang), charges annexes 1% de la valeur vénale

La couverture d'assurance peut être définie individuellement. En fonction de vos besoins et souhaits, vous disposez des compléments suivants, en plus de la couverture décès pure:

- l'assurance risque décès complétée par une épargne-prévoyance fiscalement privilégiée, cette combinaison pouvant être utilisée en vue d'un amortissement indirect (pilier 3a).

- l'assurance risque décès complétée par une assurance invalidité et par une épargne-prévoyance fiscalement privilégiée, cette combinaison pouvant être utilisée en vue d'un amortissement indirect (pilier 3a).

**Votre conseiller UBS vous présentera volontiers les différentes possibilités et élaborera pour vous une recommandation individuelle.**

## Interview avec Reto Schüle, Product Management Hypothèques.

### L'assurance UBS Homelife, que couvre-t-elle exactement?

UBS Homelife est une assurance risque décès pure. Le client a la possibilité de couvrir contre le risque décès un montant partiel, de 100 000 CHF à 600 000 CHF, maximum de son financement UBS.

### Pourquoi proposez-vous désormais une assurance risque décès en combinaison avec le financement de la propriété du logement?

Lors de l'acquisition d'un logement, l'aspect de la prévoyance et de la protection de la famille ou du partenaire est souvent négligé. En lançant le produit combiné «hypothèque UBS avec couver-

ture d'assurance», nous proposons de combler cette lacune.

### Quels avantages l'hypothèque UBS avec couverture d'assurance offre-t-elle?

UBS offre à ses clients un conseil global incluant le financement et la couverture d'assurance. L'examen de la proposition d'assurance s'effectue sur la base de six questions de santé simples.

En dépit de la combinaison de ces produits, la situation demeure des plus transparentes pour le client puisque la charge d'intérêts et la prime d'assurance sont décomptées séparément. La prime

d'assurance convenue à la conclusion du contrat demeure inchangée pour une durée de dix ans environ. Les clients ont cependant la possibilité de résilier à tout moment UBS Homelife pour la fin d'une année sans avoir à supporter de frais supplémentaires.

Précisons par ailleurs que la prestation en capital versée par l'assurance ne sert pas automatiquement de garantie pour l'hypothèque UBS. Le bénéficiaire reste libre de décider comment utiliser ce capital d'assurance.

Suite à la page 3

### Est-ce que seuls le conjoint et les enfants sont couverts ou puis-je également conclure une assurance en faveur de ma concubine ou de mon concubin?

Il est évidemment possible de désigner comme bénéficiaire son concubin ou sa concubine ou une personne tierce.

Précisons cependant que le versement de la somme assurée est imposé séparément.

### Jusqu'à quel âge UBS Homelife peut-il être conclu et quand la couverture d'assurance prend-elle fin?

UBS Homelife peut être conclu jusqu'à l'âge de 55 ans. La couverture d'assurance prend fin au plus tard à l'âge de la retraite AVS.

### A part la couverture du risque décès, existe-t-il d'autres possibilités d'assurance?

Les clients peuvent compléter l'assurance risque décès par un amortissement/une épargne-prévoyance à fiscalité privilégiée

(pilier 3a) ou y intégrer une assurance invalidité.

### L'assurance peut-elle être conclue a posteriori lorsque le client dispose déjà d'une hypothèque UBS?

Oui, bien sûr. Notre nouvelle offre de produit «Hypothèque UBS avec couverture d'assurance» s'adresse également aux propriétaires existants en leur donnant l'occasion de revoir leur situation de prévoyance. C'est très volontiers que les conseillers UBS assisteront nos clients dans cet examen.

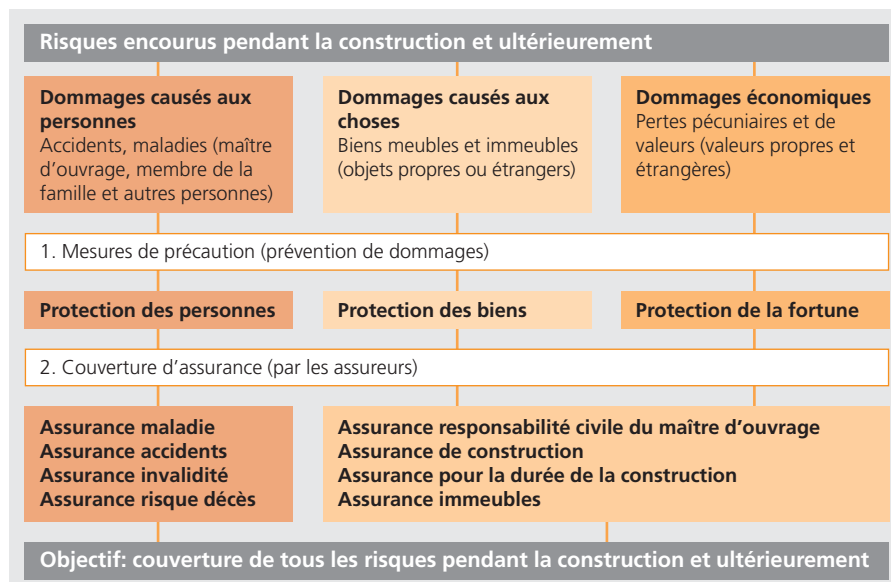
## Se prémunir au mieux contre les risques financiers. Avec une couverture d'assurance adéquate.

La construction d'un logement vous expose à divers risques, même ultérieurement. Il vaut la peine de les analyser, de les prévenir et de les couvrir de manière optimale. L'assurance responsabilité civile du maître d'ouvrage, l'assurance de construction et l'assurance pour la durée de la construction offrent une protection contre des dommages imprévus causés au bâtiment. Une fois achevée la construction de votre propriété, il s'agit d'assurer au mieux les dégâts causés au bâtiment, la responsabilité civile du propriétaire immobilier, l'inventaire du ménage (incendie, dégâts des eaux et autres dommages) ainsi que les risques personnels.

### Assurer le financement

Suite à une grave maladie, un accident, une invalidité ou un décès, l'on est confronté à des pertes de revenus et des manques à gagner. Les annuités de l'hypothèque et le financement des coûts immobiliers devraient également être garantis dans pareils cas. Les prestations des assurances sociales prévues par la loi (AVS, AI, AC, LAMal, LAA, LPP) se révèlent souvent insuffisantes pour répondre à tous les engagements contractés dans le cadre du financement d'une propriété par des fonds de tiers. Il est donc indispensable de conclure des assurances complémentaires. Nous vous conseillons de calculer comme suit vos besoins en assurances:

En calculant les coûts théoriques de votre propriété et les dépenses à couvrir pour assurer votre train de vie habituel et en comparant ces deux chiffres avec vos revenus réguliers, vous pouvez évaluer le déficit de couverture à combler si vos revenus devaient cesser à la suite d'un décès, d'un accident, d'une maladie ou d'une invalidité. Comme l'obligation de versement du salaire par l'employeur est régie par des dispositions contractuelles ou par la loi, les revenus provenant d'une activité lucrative sont assurés pour une période limitée.



Bon nombre d'entreprises proposent des contrats collectifs à leurs employés pour les assurances maladie, indemnités journalières pour maladie et risques décès. Celles-ci ne couvrent cependant qu'une partie des dépenses liées au coût de la vie. Une protection supplémentaire par assurance semble dès lors particulièrement judicieuse.

En cas de décès ou d'invalidité de l'actif principal, l'hypothèque UBS avec couver-

ture d'assurance (UBS Homelife) vient compléter de manière idéale les assurances traditionnelles et ce, à des conditions avantageuses en termes de coûts et de fiscalité en vous mettant à l'abri de soucis financiers causés par de tragiques coups du sort. Elle équivaut donc à une bonne prévoyance.

Article rédigé par Max Schweizer, consultation de construction et d'entreprise.

### Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Products  
Parution 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.