

UBS immo *news*

01 **Evaluation correcte des immeubles**

Il existe plusieurs méthodes pour évaluer les immeubles

02 **Marchés boostés par des taux planchers**

Les prix des logements continuent d'augmenter

04 **Chauffage moins énergivore**

Optimisez chauffage et eau chaude cet hiver



Evaluation *correcte* des immeubles

Qu'il s'agisse d'un achat, d'une vente, d'un financement ou du règlement d'une succession – nombreuses sont les situations qui exigent une évaluation de biens immobiliers.

Actuellement, le prix d'achat d'une maison bien située est souvent surfait. Dans les villes de Zurich et Genève en particulier, dans des sites convoités avec vue sur le lac, mais aussi dans de nombreux centres et agglomérations de taille moyenne, la demande dépasse actuellement l'offre. D'où l'envol des prix. Les acheteurs intéressés souhaitent évidemment savoir si le prix proposé correspond bien à la valeur de l'objet.

Ou inversement: celui qui souhaite vendre un appartement en copropriété ou une maison ancienne aimerait en retirer un juste prix. Les héritiers d'un bien immobilier qui entendent répartir équitablement les parts doivent également pouvoir définir la «juste» valeur de manière fiable. La valeur vénale ou marchande est à cet égard déterminante. Il s'agit de la valeur vénale objective d'un objet dans le cadre d'une vente dans des conditions normales, à savoir sans précipitation ni contraintes d'ordre personnel ou autre.

D'autres définitions existent à ne pas confondre avec la valeur vénale: la valeur de l'assurance immobilière correspond aux coûts de remise en état d'un immeuble en cas de sinistre, défini en tant que valeur à neuf ou valeur actuelle (coûts de construction sans terrain à bâtir). Les experts parlent de valeur de liquidation lorsque la vente a lieu dans l'urgence, en cas de liquidation précisément. La valeur fiscale se calcule généralement au moyen de formules et par classes de situation des différents cantons et est déterminante pour l'imposition du bien.

Suite à la page 3



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée Suisse

Chères lectrices et chers lecteurs,

Du fait de la forte demande et du bas niveau des taux d'intérêt, la valeur de bon nombre d'immeubles en Suisse a pris l'ascenseur ces dernières années.

Quelle est la véritable valeur d'une maison ou d'un appartement en copropriété? Une ferme délabrée mal située peut représenter aux yeux du vendeur un objet d'amateur de tout premier ordre. Toutefois, son estimation du prix est loin de la réalité. La prudence s'impose également pour les objets de qualité, souvent cédés au plus offrant à l'image d'une vente aux enchères. L'article en pages 1 et 3 vous en dira plus sur l'évaluation des biens immobiliers et sur les méthodes appliquées.

Votre facture de chauffage et d'eau chaude dépend largement de votre consommation d'énergie. Vous trouverez en page 4 quelques mesures simples et pratiques pour réduire votre consommation d'énergie et les frais annexes.

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

Au plus bas, les taux dynamisent les marchés

La politique monétaire expansionniste de la Banque nationale suisse (BNS) fait baisser les coûts de financement de la propriété du logement à un plus bas historique.

Le taux de swap sur cinq ans est ainsi passé de 1,8 à 1% depuis avril 2011. En conséquence, le financement d'une hypothèque à cinq ans d'un million de francs diminuera de près de 40000 francs au total sur les cinq prochaines années. Les coûts de financement pour une hypothèque fixe ont donc baissé de 25% en l'espace de quatre mois. D'où une volonté accrue de payer des prix d'acquisition plus élevés.



Evolution équivoque des prix des logements en propriété

Les prix des logements en propriété ont continué d'augmenter au premier semestre 2011. Avec une progression de 0,6% par rapport au trimestre précédent, les prix des appartements en copropriété se sont toutefois quelque peu tassés. Or les prix continuent à évoluer de manière inégale. Dans l'Arc lémanique, par exemple, la dynamique de prix des biens en copropriété a nettement faibli, ne progressant que de 2,3% par rapport au semestre précédent, alors qu'en Suisse orientale et à Zurich, les prix se sont envolés respectivement de 6,6% et de 5%. Si, à Zurich, cette évolution s'inscrit dans la tendance actuelle, en Suisse orientale, la dynamique n'a cessé de s'amplifier depuis le début de l'année. Raison pro-

vable de cette hausse: les prix élevés et l'offre restreinte sur le marché immobilier zurichois rabattent nombre d'acheteurs vers la Suisse orientale. Le marché immobilier en surchauffe de la région lémanique, quant à lui, s'est quelque peu calmé.

Risque croissant

Vu l'environnement macroéconomique difficile, la BNS engagera d'autres mesures d'affaiblissement d'un franc mesure fortement surévalué et ne pourra, dans un avenir proche, tenir compte de l'évolution sur le marché immobilier suisse. L'UBS Swiss Real Estate Bubble Index affiche actuellement une valeur de 0,65, ce qui correspond au niveau « boom » !

Au deuxième trimestre, l'indice n'a progressé que lentement, ce qui reflète le ralentissement de la hausse des prix de l'immobilier résidentiel. En revanche, la part des hypothèques en cours par rapport au revenu n'a cessé de s'accroître. En raison de la baisse susmentionnée des coûts de financement, la tendance vers un endettement croissant devrait se poursuivre.

Si l'évolution des prix devait de nouveau s'accélérer au fil des prochains trimestres, nous risquons d'entrer bientôt dans une zone de risque accru. Reste à savoir comment l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) interviendra sur le plan réglementaire.

Nous continuons à tabler sur une hausse des prix supérieure à la moyenne pour les 12 prochains mois: près de 5% pour les appartements en copropriété et 4% pour les maisons individuelles. Nous recommandons aux acheteurs potentiels de logements d'étudier les offres attentivement et, le cas échéant, de faire appel à un expert.

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions
Parution: plusieurs fois par an en français, italien et allemand.
Abonnement: 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 opinions du présent document proviennent de sources dignes de foi. Cependant, nous déclinons toute responsabilité contrac-

tuelle ou tacite quant à l'exactitude ou l'exhaustivité des informations. Les opinions exprimées peuvent diverger de la position officielle d'UBS.

Si vous avez des questions ou des suggestions concernant la newsletter, veuillez envoyer un courrier électronique à l'adresse: immonews@ubs.com

Les clients bancaires sont aussi confrontés à la question de l'évaluation du bien lors de l'acquisition, pour la première fois, d'une maison individuelle ou d'un appartement en copropriété. UBS a mis au point à cet effet différents modèles et fonctions d'évaluation déterminants pour l'octroi de crédits ou la valeur de nantissement:

- méthode hédonique ;
- valeur réelle ;
- valeur de rendement.

Méthode hédonique

S'agissant de l'estimation des biens à usage propre, on recourt le plus souvent à un outil informatique, développé par UBS avec le concours d'une entreprise de conseil externe Wüest & Partner. Cette méthode dite hédonique repose sur l'estimation de certaines caractéristiques, comme la situation du bien, la surface habitable ou le volume, l'année de construction ainsi que le standard d'aménagement. Compte tenu des prix du marché, le logiciel peut attribuer une valeur donnée à ces facteurs et estimer ainsi la valeur globale.

« Le secteur haut de gamme requiert souvent une évaluation individuelle. »

Valeur réelle

La valeur réelle d'un immeuble obéit à d'autres principes: elle se compose de la valeur du terrain et de la valeur actuelle de l'immeuble. La valeur actuelle découle des frais de construction de l'immeuble,

auxquels s'ajoutent les aménagements extérieurs ainsi que les frais accessoires de construction (permis de construire, charges, assurances, etc.) moins la dépréciation due à l'âge. Les frais de construction dépendent naturellement du standard d'aménagement; on utilise pour les maisons le prix au mètre cube et pour les appartements en copropriété un prix défini par mètre carré d'habitation. Cette méthode prend aussi en compte la déduction pour vétusté ainsi que les éventuelles rénovations.

Valeur de rendement

La détermination de la valeur de rendement est importante pour les immeubles de rapport, p. ex. les immeubles locatifs. La valeur de rendement d'un immeuble est essentielle. Autrement dit, les revenus locatifs annuels sont calculés moyennant un taux de capitalisation donné. Le taux de capitalisation dépend du coût du capital, de l'emplacement, de l'affectation et d'autres caractéristiques propres à l'immeuble. Exemple: pour 210 000 francs de revenus pour un immeuble locatif, la valeur de rendement se monte à 3,172 millions de francs (210 000 francs répartis selon un taux de capitalisation de $6,62\% \times 100$). Il faut déduire l'éventuel besoin de rénovation.

La prudence s'impose

Le conseiller à la clientèle compétent applique les différentes méthodes d'estimation. Grâce aux systèmes internes, il peut voir si un financement est conforme ou non aux directives. Outre l'évaluation du bien, d'autres aspects entrent en ligne de compte, comme la capacité financière du client. Dans certains cas (objets de luxe, p. ex.), l'avis d'un expert s'impose.

Bruno Flach, partenaire immobilier au sein de Wealth Management UBS à Zurich nous éclaire sur l'évaluation des biens immobiliers.

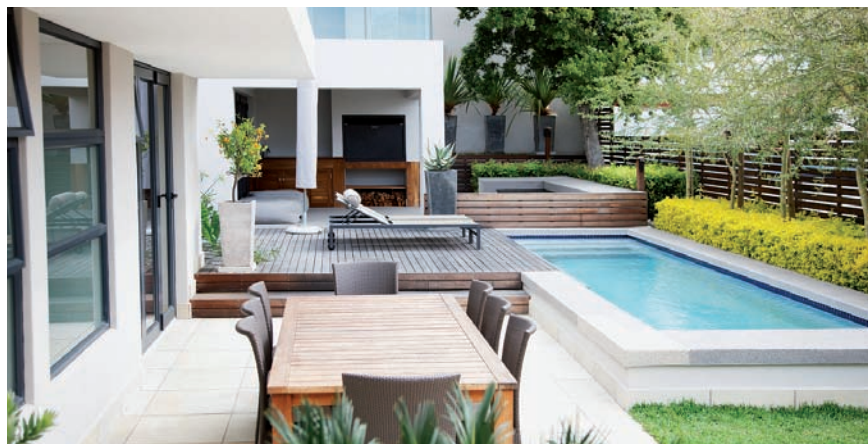
Monsieur Flach, le prix de vente d'immeubles bien situés obéit aujourd'hui au principe du plus offrant. Qu'est-ce que cela signifie? Cette façon de faire est fréquente dans le segment du haut de gamme. Le courtier communique un prix minimal et les personnes intéressées soumettent leur offre dans un délai donné. Souvent, la procédure se répète avec les meilleures offres.

Les prix augmentent avec la qualité de l'emplacement. Un propriétaire peut-il supposer que la valeur de son bien immobilier augmente elle aussi au fil des ans? Les prix ont augmenté même sur les sites de deuxième ou de troisième ordre. Sur le marché actuel, il est possible que le prix d'un bien de luxe ou bien situé soit supérieur de 10 ou 15% à son prix deux ans plus tôt. Il est toutefois délicat de conclure qu'un objet a vu sa valeur augmenter dans la même mesure ou qu'on puisse relever l'hypothèque dans cette proportion.

Aujourd'hui, la valeur des objets standard est estimée par une application informatique. Quand cette méthode ne convient-elle pas? Le segment haut de gamme exige un examen individuel, plus approfondi que ne le permettent les outils standard. Une grande piscine, une très grande part de terrain ou un jardin particulièrement sophistiqué sont difficiles à estimer correctement.

Est-il possible que des objets déjà anciens ne connaissent pas de plus-value en raison de la dépréciation due à l'âge? Il est tout à fait possible que la vétusté et l'appréciation due à l'évolution du marché se compensent. En règle générale, nous appliquons un facteur de vétusté de 0,5 à 1%. Il est évident que si le propriétaire possède une liste des investissements réalisés, celle-ci sera prise en compte.

UBS peut-elle également apporter son soutien dans l'évaluation de biens dans d'autres cas, lors de location ou de succession? Dans tous les cas, elle peut conseiller. Toutefois, lors d'une succession, nous recommandons, pour des raisons d'indépendance, de confier l'estimation de la valeur vénale à deux experts.



Economies d'énergie et d'argent par un chauffage futé

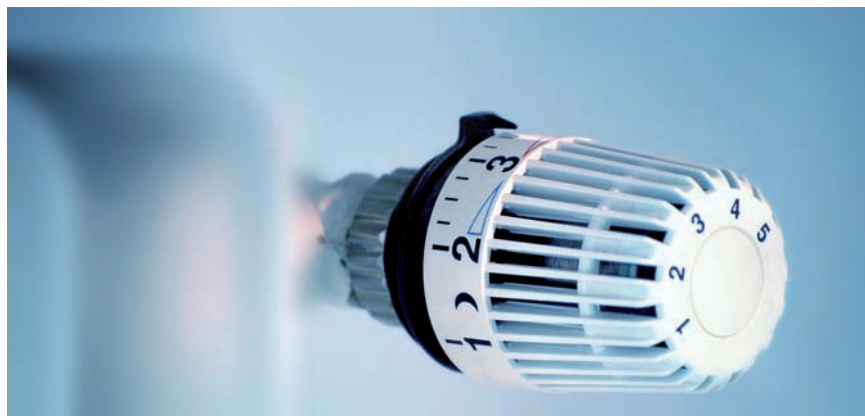
Optimiser la consommation d'énergie du chauffage et de l'eau chaude avant que ne démarre la saison froide: les frais en sont étonnamment bas et l'opération porte ses fruits. Les techniciens du bâtiment et les spécialistes estiment qu'on peut abaisser ainsi la facture d'énergie de 20% environ.

Il n'est pas rare de voir des locataires ou propriétaires ouvrir les fenêtres pour évacuer une chaleur excessive. Autant jeter l'argent par les fenêtres, car ils chauffent ainsi l'extérieur. Dans la plupart des logements, des thermostats permettent d'adapter la température de chaque pièce. Veillez à les régler correctement. Dans le séjour, 21 à 23° C suffisent en général alors que dans les chambres à coucher, on peut se contenter de quelques degrés de moins.

« Il vaut souvent la peine de se faire conseiller par un spécialiste en énergie. »

Quid de l'équilibrage thermo-hydraulique ?

L'essentiel est un bon réglage de son installation. D'autant plus s'il s'agit d'un chauffage au sol. Selon Robert Diana de l'Association de la technique du bâtiment



suissetec, « il arrive parfois que, sous la pression des délais et des coûts, le chauffage au sol soit incorrectement paramétré dans les logements fraîchement bâtis. » Ce calibrage (on parle d'équilibrage thermohydraulique) n'est pas aisé, même pour les spécialistes, car les émissions de chaleur varient selon les caractéristiques du bâtiment et la longueur des circuits de chauffage. Il s'agit en l'espèce d'équilibrer la circulation d'eau dans le chauffage au sol, variable d'une pièce à l'autre, pour que la bonne quantité de chaleur soit diffusée dans chaque pièce. Une opération que le fournisseur, l'installateur ou un autre spécialiste se chargent d'effectuer. Cette mesure entraîne une réduction de la consommation d'énergie pouvant aller jusqu'à 20%.

Dans le cadre de l'entretien régulier de la chaudière ou de la pompe à chaleur, il faudrait aussi demander à l'installateur de vérifier les paramétrages. En règle générale, il vaut mieux souscrire un contrat

d'entretien à cet effet. Il importe surtout de contrôler la température de l'eau au départ, celle qui distribue dans toute la maison la chaleur produite par la chaudière ou la pompe à chaleur. « Il faut songer que toute amélioration de la maison, notamment l'installation de nouvelles fenêtres ou une meilleure isolation thermique, peut nécessiter des ajustements », souligne Robert Diana. Dans les maisons modernes ou remises à neuf, il suffit d'abaisser légèrement la température de départ pour que l'habitation soit thermiquement confortable. Celui qui veut aller encore plus loin remplacera son circulateur par un nouveau, plus efficace. L'investissement s'amortira en l'espace de quelques années.

Bilan énergétique chez soi

Comptabiliser les dépenses d'énergie, rien de tel pour se faire une idée de la consommation effective et la comparer d'une année à l'autre. On peut la déterminer par le compteur de gaz, le compteur d'électricité ou grâce au livret de chaufferie mentionnant les quantités de fioul livrées. Pour les pompes à chaleur, il suffit de relever la consommation d'électricité une fois les frimas passés. Le recours à un spécialiste en énergie vaut d'ailleurs souvent la peine. Car quoi de plus gratifiant que de voir ses efforts porter leurs fruits par une facture plus légère.

Les bons trucs

- **Contrôle**: il est souvent utile de parcourir toute la maison et la chaufferie pour vérifier que des meubles ou des rideaux ne bloquent pas la diffusion de chaleur des radiateurs ou des surfaces de chauffe.
- **Nettoyage**: est-ce que vous nettoyez régulièrement la chaufferie ? La poussière entrave la combustion et augmente le risque de panne du brûleur.
- **Eau chaude**: l'eau chaude ne doit pas dépasser les 55 à 60° C. Contrôlez le thermostat du chauffe-eau ou la température de l'eau au sortir d'un robinet.
- **Ajustement**: veillez à ne pas chauffer excessivement au printemps et à l'automne. Les installations modernes effectuent d'ordinaire ce réglage automatiquement. Il est souvent utile d'abaisser la température de 1 à 3 degrés la nuit.
- **Aération**: ouvrez plusieurs fois par jour toutes les fenêtres quelques minutes. Des fenêtres légèrement entrouvertes n'aèrent pas vraiment et provoquent de grandes déperditions de chaleur.

Action «Prime cash»

Nous vous offrons une prime pouvant aller jusqu'à 8500 francs pour toute rénovation écologique. Pour en savoir plus, rendez-vous sur : ubs.com/renovation.