

UBS immo *news*

01 Financer son logement en toute sécurité

Penser à une couverture suffisamment tôt.

02 Hypothèques fixes à long terme

Combien de temps les taux vont-ils rester si bas ?

04 Rente anticipée : la prudence est de mise

Entretien avec un spécialiste de la planification financière.



Propriété du logement : un *financement sûr* et une prévoyance intelligente

Nombre de Suisses réalisent leur rêve en accédant à la propriété. S'ils veulent être bien armés face aux situations financières les plus importantes, les propriétaires ont intérêt à songer suffisamment tôt à une couverture.

L'accession à la propriété d'un logement privé, qu'il s'agisse d'une unité d'étage ou d'une maison, s'inscrit dans une perspective à long terme. C'est pourquoi l'achat d'un bien immobilier doit reposer sur une base financière solide. L'acquéreur ne doit ni surestimer ses revenus ni sous-estimer les coûts. Conformément à la règle en usage actuellement, les intérêts, amortissements, frais d'entretien et frais annexes ne doivent pas excéder un tiers du revenu brut disponible. Dans ce calcul, il convient d'intégrer non pas le taux d'intérêt actuel, extrêmement faible, mais un taux moyen à long terme de 5%.

Pour être bien conseillé en matière financière sur le long terme, l'acquéreur ne doit pas envisager son financement hypothécaire de manière isolée. Il doit, au contraire, l'intégrer dans sa planification financière personnelle qui englobe la constitution de patrimoine pour atteindre d'autres objectifs financiers, la couverture et les aspects fiscaux.

Suite en page 3



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée Suisse

Chère lectrice, cher lecteur,

L'accession à la propriété est un rêve que de plus en plus de personnes en Suisse aimeraient voir se réaliser. Mais la vie n'est pas un long fleuve tranquille et il est impossible d'en planifier tous les détails. Des événements fortuits peuvent avoir des conséquences financières.

Dans la présente édition d'UBS immo news, vous découvrirez comment vous protéger, vous et vos proches, contre les risques, comment amortir correctement et quel rôle joue la prévoyance.

Vous avez tout intérêt à intégrer le financement actuel et futur de votre logement dans votre planification financière globale. Votre conseiller à la clientèle vous aidera à établir une « feuille de route » adaptée à vos possibilités financières individuelles, à vos objectifs de vie et à vos besoins de couverture.

UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline : 0800 884 555

Les hypothèques fixes à *long terme* sont-elles intéressantes ?

La performance des obligations de la Confédération à dix ans a doublé en un mois, passant d'un plus bas de 0,4% à 0,8% en décembre 2012. Cette évolution montre que les taux d'intérêt à long terme peuvent grimper très rapidement lorsque la propension au risque des marchés augmente.

Cependant, la politique monétaire extrêmement accommodante menée dans le monde empêche encore une nette hausse. Il n'y a donc rien d'étonnant à ce que les performances s'effritent à nouveau, atteignant 0,6% fin avril. En fin de compte, les taux d'intérêt restent à un niveau historiquement bas. Pour illustrer cette situation, il suffit de se rappeler que les « Confédérations » à dix ans affichaient encore un rendement supérieur à 2% mi-2011.

Au cours des 20 dernières années, un financement Libor était toujours plus intéressant qu'une hypothèque fixe à long terme. Etant donné qu'il est peu probable que les taux continuent à diminuer, cette situation ne peut pas durer éternellement. Pour pouvoir évaluer les coûts et les risques d'un financement hypothécaire, il est important que l'emprunteur s'inscrive dans une perspective à long terme. Notre scénario central se fonde sur un lent retour à la normale des taux d'intérêt. Cependant, nous envisageons aussi des scénarios avec taux d'intérêt élevés et taux d'intérêt faibles afin de modéliser les risques possibles. Dans la conjoncture actuelle, un financement à

long terme semble la stratégie la plus sûre. Comme nous prévoyons également que les taux des marchés monétaires restent quasiment nuls jusque mi-2015, les coûts des différentes stratégies de financement restent très proches les uns des autres.

Cependant, l'analyse de scénarios (voir le rapport de recherche UBS « Coûts des intérêts hypothécaires ») indique que c'est l'hypothèque fixe à dix ans qui présente le profil le plus attrayant, et de loin. Car, dans un scénario extrême de taux faibles, les économies cumulées possibles pour une hypothèque de 1 million de francs avec des hypothèques Libor se montent à quelque 65 000 francs, avec des surcoûts éventuels d'environ 190 000 francs. Par conséquent, une stratégie de financement à court terme est uniquement recommandée aux investisseurs pessimistes quant à l'évolution conjoncturelle à long terme.

L'analyse montre aussi qu'un passage d'une hypothèque Libor à une hypothèque à long terme en cas de hausse des taux entraîne de nets surcoûts. Dans l'exemple suivant, l'emprunteur qui, conformément à nos prévisions à partir de mi-2015, passe d'une hypothèque Libor à une hypothèque fixe à 10 ans, paie au total quelque 50 000 francs de plus que s'il choisissait dès à présent un financement à long terme. Pour réduire le risque de refinancement, il reste toutefois judicieux de combiner des hypothèques fixes à long terme de différentes durées.



Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions
Publication pluriannuelle en français, allemand, italien et anglais.
Abonnement: www.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 docu-

ment proviennent de sources dignes de foi. Cependant, nous déclinons toute responsabilité contractuelle ou tacite quant à l'exactitude ou l'exhaustivité des informations. Les opinions exprimées peuvent diverger de la position officielle d'UBS.

Que se passe-t-il en cas d'incapacité de gain ?

En cas d'incapacité de gain due à une maladie ou à un accident, d'importantes lacunes de financement doivent être comblées. En Suisse, l'incapacité de gain à la suite d'un accident est couverte, pour tous les salariés, par l'assurance-accidents obligatoire (LAA) à concurrence d'un revenu annuel de 126 000 francs. L'incapacité de gain consécutive à une maladie entraîne en revanche des lacunes supérieures. Prenons l'exemple de Monsieur et Madame Dupont qui ont acheté une maison au prix de 700 000 francs. Pour financer celle-ci, ils ont contracté une hypothèque d'un montant de 500 000 francs. Les coûts prévus s'élèvent à environ 37 000 francs par an. Leur revenu est composé de la façon suivante: le mari, qui en apporte la plus grande partie, gagne 110 000 francs bruts par an, tandis que l'épouse est femme au foyer et perçoit un revenu annexe de 8 000 francs. Il y a donc un bon équilibre entre les revenus et les frais fixes constitués par les intérêts, les amortissements, l'entretien de l'immeuble et les frais annexes. Il en irait tout autrement en cas d'incapacité de gain du mari (voir tableau).

Le manque à gagner serait encore plus important si le mari venait à décéder des suites d'une maladie. En effet, les rentes de veuve et d'orphelin de l'AVS et de la caisse de pension ne suffisent générale-



ment pas à couvrir les besoins de la famille ni à supporter, dans le même temps, les coûts de la propriété du logement. La famille Dupont analyse donc la situation avec son conseiller à la clientèle. La solution envisagée est de couvrir le risque financier par une assurance-vie pour le risque de décès et/ou d'incapacité de gain.

Chaque cas étant unique, le besoin de couverture de chaque client doit être évalué de manière individuelle. Dans certaines situations, il est pertinent de sous-

crire une assurance risque décès pour la majeure partie du volume hypothécaire. Les survivants ne devraient dans ce cas plus supporter qu'une faible dette hypothécaire et le logement resterait financièrement supportable en dépit de la faiblesse des revenus. UBS propose des solutions d'assurance individuelles avec les produits de Swiss Life.

Amortir correctement

Dans le cadre de la planification financière, il convient d'envisager d'autres événements, comme les diminutions du revenu en raison d'un changement d'emploi, du chômage, de l'agrandissement de la famille ou d'un divorce. En plus de la couverture, il importe donc aussi d'amortir l'hypothèque dans un cadre raisonnable. Lorsque les taux sont bas, le propriétaire qui dispose de fonds libres a intérêt à se constituer des réserves. Suivant l'hypothèque choisie, des amortissements extraordinaires sont aussi possibles afin de réduire la charge de l'emprunt, surtout au début. En vertu du système d'autorégulation des banques, entré en vigueur en 2012, les hypothèques doivent être réduites à au moins deux tiers de la valeur vénale en 20 ans.

Dans une optique financière et fiscale, il est recommandé d'opter pour l'amortissement indirect. Avec les amortissements effectués, la dette hypothécaire n'est pas amortie directement, mais dans un

Prestations et revenu en cas d'incapacité de gain due à une maladie

Il s'agit ici d'un exemple de calcul. Les prestations de rentes réelles varient suivant la situation individuelle. Base: les époux Dupont, un enfant.

1^{er} pilier	
Rente AI du mari	28 080 CHF
Rente pour enfant AI	11 232 CHF
2^e pilier (caisse de pension)	
Rente AI	30 000 CHF
Rente pour enfant AI	7 500 CHF
3^e pilier	
Rente pour incapacité de gain	-
Capital d'invalidité	-
Total des prestations de prévoyance	76 812 CHF
Revenu brut de l'épouse	8 000 CHF
Besoins pour de logement (capacité calculée)	-111 000 CHF
Lacune	-26 188 CHF

Source: planification financière UBS

compte de pilier de prévoyance 3a. De la sorte, la déduction des intérêts hypothécaires reste illimitée, ce qui est fiscalement avantageux. En outre, les versements dans le pilier 3a sont totalement déductibles du revenu imposable à concurrence de 6739 francs par an (pour les personnes affiliées à une caisse de pension). En cas d'amortissement indirect, les fonds du pilier 3a sont mis en gage auprès de la banque et utilisés au moment du départ à la retraite pour le remboursement de la dette hypothécaire. Le montant résiduel disponible ou en excès est versé au client.



Pour cette variante, UBS utilise différents instruments:

- compte Fisca UBS: pour l'épargne fiscalement privilégiée dans la prévoyance liée (pilier 3a);
- dépôt Fisca UBS: placement en titres pour le capital de prévoyance constitué. Six fonds de placement sont disponibles;
- compte UBS et dépôt UBS prévoyance libre 3b: épargne supplémentaire et placement pour la prévoyance privée.

« Les retraits anticipés des avoirs de caisses de pension sont susceptibles de réduire les rentes. »

Bon à savoir

Tous les efforts d'épargne réalisés dans le cadre du pilier 3a fiscalement privilégié peuvent aussi être utilisés ultérieurement pour le logement à usage propre, par exemple lorsque l'on envisage des rénovations importantes ou que l'on souhaite amortir l'hypothèque. Compte tenu des avantages fiscaux, il est possible que les intérêts des placements dans le 3^e pilier soient supérieurs aux intérêts hypothécaires, actuellement bas. L'emprunteur réalise alors une double économie et dispose de la marge de manœuvre nécessaire pour réduire ultérieurement l'hypothèque si les intérêts remontent.

Interview de René Knoblauch, expert en planification financière d'UBS

Monsieur Knoblauch, pour beaucoup, l'acquisition d'un logement est un moment charnière de l'existence. Dans le cadre du conseil, n'est-il pas compliqué d'aborder à la fois la planification financière, la prévoyance et les conséquences d'une invalidité?

René Knoblauch: Au début, le conseil se concentre sur le financement, et plus particulièrement sur l'origine des fonds propres, le choix de la stratégie de financement et la capacité financière. Actuellement, les acquéreurs doivent par exemple apporter au moins 10% de fonds propres, qui ne doivent pas provenir de la caisse de pension. En cas de versement anticipé du capital de prévoyance, il faut toujours garder à l'esprit qu'il faudra verser des impôts sur le capital libéré et qu'il existe des risques de lacunes de prévoyance. Suivant la caisse de pension, il faut en effet tabler sur une réduction des prestations en cas d'invalidité ou de décès de l'assuré.

Le cas des célibataires ou des couples sans enfants est-il différent de celui des familles avec enfants?

Absolument, il y a une grande différence, et le conseil varie suivant les spécificités de chacun. Si une famille avec enfants vit principalement des revenus d'un seul parent, les conséquences du décès ou de l'invalidité de celui-ci pour la famille sont terribles. En revanche, s'il s'agit d'un couple constitué de deux personnes qui travaillent à temps plein et n'ont pas d'enfants, les conséquences financières sont moins graves.

La planification de la prévoyance est-elle un thème important surtout pour les familles et les jeunes primo-accédants ou l'est-elle aussi pour d'autres segments de clientèle?

La prévoyance et la planification financière peuvent être autant d'actualité dans une autre phase de la vie ou une autre situation. Les questions relatives à l'amortissement ou à la prévoyance vieillesse ultérieure doivent être envisagées régulièrement. Les caisses de pension sont sous pression, ce qui pourrait se traduire à l'avenir par une réduction des rentes vieillesse LPP. Les personnes ayant opté pour des versements anticipés de leur caisse de pension doivent réfléchir à la manière de combler les lacunes de prévoyance créées. Il faut en effet savoir que si, au moment du départ à la retraite, l'avoir de prévoyance a été amputé de 200 000 francs, cela représente, avec un taux de conversion de 6,8%, une perte de rente annuelle de 13 600 francs, et ce, tout au long de la vie.

Publications UBS

Nous proposons à nos clients suisses un large éventail de publications intéressantes (versions papier et en ligne) sur l'immobilier, l'évolution des taux, les placements et la conjoncture économique.

UBS Real Estate Focus (publication annuelle)

Aborde les principaux thèmes liés au marché immobilier suisse.

→ Publication: à commander auprès de votre conseiller à la clientèle ou par e-mail à sh-iz-ubs-publikationen@ubs.com.

Plateforme clients d'UBS CIO WMR Research (publication plusieurs fois par an)

Propose un large éventail de publications clients. Thèmes: couverture de toutes les catégories de placement, informations générales sur des sujets économiques, etc.

→ PDF: www.ubs.com/research; login sous UBS CIO & Research Services via UBS e-banking (condition: contrat UBS e-banking).

UBS Swiss Real Estate Bubble Index (publication trimestrielle)

Indique le risque de bulle immobilière sur le marché suisse du logement en propriété – avec carte régionale des risques.

→ PDF: www.ubs.com/research; UBS Swiss Real Estate Bubble Index.

UBS Regio Tool (publication semestrielle)

Aperçu de chacune des 2408 communes suisses en matière d'impôts, de revenus, de fortune, de population, d'activité de construction et d'immobilier.

→ PDF: à commander auprès de votre conseiller à la clientèle UBS.