

# UBS *immo news*

## Rénovation

Planifier au plus tôt pour maîtriser les coûts

## Propriété par étages

Interview : une bonne planification est gage de rénovations réussies

## Expert immobilier

Combien coûte une hypothèque ?



## Rénovation : planifier au plus tôt pour maîtriser les coûts

**Qui souhaite rénover et assainir son logement doit savoir évaluer correctement la durée de vie des matériaux et les coûts. Il est donc crucial de s'informer à temps sur les dépenses occasionnées par de futures rénovations.**

Suivant les goûts personnels et l'état du logement, rénover peut signifier nouvelle cuisine, nouvelle salle de bains, voire agrandissement ou jardin d'hiver. Mais pour un particulier, il n'est pas simple de garder une vue d'ensemble et d'évaluer à quel intervalle il lui faudra effectuer de petits ou de gros travaux d'entretien, rénover ou remplacer des éléments techniquement dépassés – il se peut aussi qu'il soit mal préparé sur le plan financier.

### Que faut-il rénover ?

Les projets et les rêves de chacun jouent aussi un rôle essentiel. Le maître d'ouvrage veut-il uniquement réaliser les réparations les plus urgentes ? Ou souhaite-t-il améliorer la qualité du bien et augmenter sa valeur ? Nombre de bâtiments anciens ont en outre un grand potentiel d'optimisation car ils consomment souvent beaucoup d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude. Dans bien des cas, les réflexions énergétiques et écologiques constituent aussi l'occasion concrète de planifier et de réaliser un assainissement afin de réduire les coûts

énergétiques et les frais d'exploitation ainsi que d'améliorer l'atmosphère intérieure, le confort et la valeur.

### Planifier à long terme...

D'un point de vue statistique, chaque élément de la maison a une durée de vie et un comportement de vieillissement spécifiques. Des entretiens réguliers permettent de prolonger leur utilisation et de retarder leur remplacement.

#### Durée d'utilisation moyenne de parties d'immeuble

Toit en pente	de 40 à 50 ans
Toit plat	de 25 à 30 ans
Façade	de 40 à 55 ans
Salle de bain	de 35 à 50 ans
Cuisine	de 25 à 35 ans
Aménagement intérieur substance	de 35 à 50 ans
Aménagement intérieur surfaces	de 15 à 30 ans
Radiateurs/chauffage au sol	de 55 à 70 ans
Chauffage	de 20 à 30 ans
Electricité	de 45 à 55 ans
Fenêtres/portes extérieures	de 30 à 40 ans

Suite en page 2

# Editorial



**Roger von Mentien**  
Responsable Clientèle privée Suisse

**Chère lectrice, cher lecteur,**

La valeur de tous les biens immobiliers privés de Suisse est estimée à quelque 1600 milliards de francs. Pour que les propriétaires puissent continuer à profiter au fil des ans des beautés de leur bien, ils doivent entretenir cette valeur importante tant sur le plan émotionnel que financier.

Il leur faut donc réaliser des investissements réguliers pour préserver durablement la substance et les fonctions de l'immeuble. Les négliger, c'est s'exposer à des coûts ultérieurs ou à une baisse du prix de vente.

Mais quand faut-il rénover, par exemple la toiture ou la façade, ou acheter une nouvelle chaudière ? Généralement, les propriétaires ne disposent pas d'un carnet d'entretien qui leur fournisse des réponses à ces questions, et encore moins d'une stratégie de rénovation à long terme. L'article proposé en pages 1 et 2 vous montre comment tirer profit de l'expérience de spécialistes et bénéficier des conseils d'UBS.

L'interview en page 3 vous propose les conseils d'un gestionnaire et agent fiduciaire expérimenté pour assainir une propriété par étages.

**UBS SA**  
Case postale  
8098 Zurich  
Hypoline: 0800 884 555  
[www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

*Suite de la page 1*

Vous devez tenir compte des durées de vie différentes des divers éléments. Et pour certains travaux concernant le toit, les fenêtres, la façade ou la technique du bâtiment, gardez à l'esprit que leur remplacement ou leur rénovation doit être coordonné. A quoi bon en effet remplacer l'ancienne chaudière relativement volumineuse par une installation de taille comparable si vous prévoyez, dans quelques années, d'optimiser fenêtres et façade pour réduire vos besoins en énergie durant l'hiver ?

Les spécialistes établissent une distinction entre entretien et remise en état : cette dernière comprend les coûts du remplacement par un élément équivalent, tandis que l'entretien englobe les frais consentis pour l'entretien courant tel que les travaux de nettoyage du couvreur ou du chauffagiste.

### **... et maîtriser les coûts**

La stratégie d'entretien et d'assainissement à long terme doit coïncider avec la planification financière individuelle. Le propriétaire d'immeuble devrait évaluer de manière réaliste les frais auxquels il aura à faire face. Un principe qui s'applique tout autant au propriétaire d'un objet existant qu'à l'acheteur d'un bien immobilier. Quiconque acquiert une maison ancienne a intérêt, dès l'achat, à s'interroger sur les coûts à prévoir. En tenant compte de toutes les réparations et rénovations à venir, il pourra négocier les conditions et le prix sur une base raisonnable.

### **Se faire conseiller**

Lorsqu'ils sont calculés par un spécialiste, les coûts à envisager au fil des ans pour

### **Hypothèque «renovation» UBS**

Avec l'Hypothèque «renovation» UBS, vous ne payez aucune charge d'intérêt les six premiers mois. Cette solution permet de financer les travaux de rénovation du logement en propriété à usage propre. Elle se fonde sur une hypothèque fixe de 3 à 10 ans ; les conditions préférentielles s'appliquent aux coûts de la rénovation, de 100 000 à 250 000 francs au maximum.

**Vous trouverez davantage d'informations sur [www.ubs.com/hypotheques](http://www.ubs.com/hypotheques) → Offres spéciales.**

un logement sont souvent supérieurs à ce que bien des acheteurs imaginent au début. Demander conseil, c'est s'assurer les meilleures conditions pour jouir de son bien sans souci et en préserver durablement la valeur. Votre conseiller UBS vous aidera volontiers à déterminer le besoin statistique de rénovation.

### **Calculateur de rénovation UBS**

Grâce au calculateur de rénovation, votre conseiller UBS vous aide à évaluer le besoin de rénovation de votre maison familiale (ou d'un immeuble à acheter) sur la base de données statistiques. Pour ce faire, il doit disposer des détails généraux relatifs au bien concerné, comme la valeur de l'assurance immobilière, l'année de construction et la date de la dernière rénovation. Le calculateur convient pour les maisons individuelles.

**Pour plus d'informations : [www.ubs.com/renovations](http://www.ubs.com/renovations)**



# Propriété par étages : une bonne planification est gage *de rénovations réussies*

**Les communautés de propriétaires par étages doivent dès le départ constituer des réserves financières et, le moment venu, rénover ce qui doit l'être. Tel est le conseil de Johann Geisser\* de l'Association des propriétaires fonciers de Zurich (APF).**

*Monsieur Geisser, vous êtes un gestionnaire très expérimenté. Quelles sont les questions et problèmes récurrents dans la pratique ?*

On m'interroge parfois sur la manière de concilier des intérêts différents. Le propriétaire qui habite dans son unité d'étage a souvent des intérêts différents de celui pour lequel l'objet est un placement et qui le loue. Mais la question du financement des rénovations est toujours centrale.

*De quels montants parleriez-vous ?*

Lorsqu'il faut rénover différentes parties communes, on atteint rapidement 100 000 à 200 000 francs par appartement. Surtout lorsqu'il s'agit de la chaudière, du toit, de la façade, de descentes de gouttières ou des conduites.

*On entend dire que les rénovations d'envergure des propriétés par étages sont bloquées faute de majorité lors des assemblées. Quelle est votre impression ?*

On peut éviter de telles situations en préparant soigneusement les rénovations en plusieurs étapes. Tout d'abord, il est capital de constater à temps le besoin de rénovation en fonction des détériorations, usures et défauts. L'âge de l'immeuble ou les dommages au toit, à la chaudière ou à la façade ainsi que les dégâts des eaux sont un indice pour évaluer celui-ci.

La communauté des propriétaires doit par ailleurs demander une étude de projet et autoriser le crédit pour celle-ci, ce qui ne demande qu'une majorité simple. Cette analyse détermine les

travaux indispensables et fournit des fourchettes de coûts.

*Et si aucune majorité ne se dégage ?*

Dans ce cas, retour à la case départ ! Personnellement, j'essaierais d'identifier la cause des réticences. Est-ce une question d'argent ou la communauté n'est-elle tout simplement pas prête pour la rénovation ? Si tel est le cas, je conseille de planifier à nouveau les travaux, peut-être en plus petites étapes. Et si la raison est financière, le mieux est de discuter des possibilités de financement.

*Recommanderiez-vous un fonds de rénovation aux propriétaires par étage ?*

Oui. Le mieux est de constituer ces réserves dès les premières années. Juste après l'emménagement, on peut concevoir que la situation financière des acheteurs soit plutôt tendue. Je dirais cependant qu'il faut constituer le maximum de réserves le plus tôt possible. L'argent épargné dans le fonds de rénovation constituera la condition principale qui permettra ultérieurement le financement effectif des indispensables rénovations. Grâce à lui, la décision sera plus aisée à prendre que si les différents propriétaires doivent ponctionner un

montant conséquent sur leur fortune propre.

*Y a-t-il un déficit en rénovations dans les propriétés par étages ?*

Selon moi, non. La plupart des immeubles sont bien entretenus, car ils sont la propriété des habitants – l'entretien et, lorsqu'elles sont nécessaires, les rénovations sont dans l'intérêt de ceux-ci.

*Comment définissez-vous le rôle du gestionnaire dans la propriété par étages ?*

Le gestionnaire doit être proactif. Il lui incombe d'attirer l'attention des propriétaires sur les rénovations requises. Il doit informer, déposer des demandes et définir le calendrier possible et les étapes de la rénovation. La collaboration avec des spécialistes de la construction est en outre décisive pour la réussite du projet.

---

## Impressum

Editeur : UBS SA, Lending Solutions  
Publication pluriannuelle en français, allemand, italien et anglais.  
Abonnement : [www.ubs.com/immonews](http://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 autre produit spécifique que ce soit. Les informations et opinions du présent document 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.

\* Johann Geisser est agent fiduciaire BF et gestionnaire d'immeubles. Dans le cadre d'APF Zurich, il encadre au total 27 communautés de copropriétaires.



# Expert immobilier: combien coûte une hypothèque?



**Elias Hafner**  
Chief Investment Office  
Swiss & Global Real Estate

**Quiconque veut souscrire une hypothèque doit se poser deux questions: quelles sont mes attentes quant à l'évolution des taux? Et comment ai-je envie de diversifier le risque de taux et le risque de refinancement?**

## Prévisions des taux à long terme et scénarios de risque

La prévision de l'évolution des taux à dix ans est assortie d'une grande incertitude. Pour identifier les éventuels risques et opportunités de financement de portefeuilles hypothécaires, nous avons défini, en plus de notre prévision, un scénario de taux élevés et un scénario de taux bas reflétant, avec une grande probabilité, la fourchette d'évolution possible des taux d'intérêt.

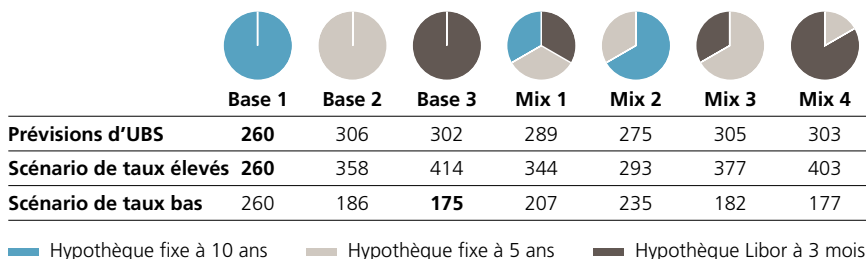
*Prévision de taux d'UBS:* selon nous, la faiblesse des taux du marché monétaire se maintiendra jusqu'à début 2016. Pour les taux à long terme, nous tablons sur une normalisation progressive vers des valeurs moyennes.

Le scénario de taux élevés part de l'hypothèse d'une forte hausse de l'inflation mondiale ou des prévisions d'inflation – principalement due aux excédents de fonds des banques centrales.

Le scénario de taux bas se fonde quant à lui sur une évolution pessimiste de l'économie mondiale. L'Europe et la Suisse traversent une période de plusieurs années de croissance faible, ce qui empêche les taux d'intérêt et l'inflation d'augmenter.

## Aperçu des intérêts cumulés pour différents portefeuilles d'hypothèques

Intérêts cumulés sur 10 ans pour une hypothèque de 1 000 000 CHF, basés sur nos prévisions d'intérêt, en milliers de francs



Source: UBS. Les frais hypothécaires ont été calculés sur la base d'un débiteur de premier ordre et peuvent différer fortement en fonction de la situation. Les suppléments de coûts dus aux taux d'intérêt peuvent également varier à l'avenir.

## Coûts hypothécaires prévus

Sur la base de notre prévision des taux d'intérêt et de nos deux scénarios de risque, nous calculons les coûts pour une hypothèque Libor à trois mois et pour une hypothèque fixe à cinq et dix ans ainsi que pour des combinaisons des deux (voir graphique). Cette analyse se limite à dix ans.

*Prévision de taux d'UBS:* les coûts d'une hypothèque à dix ans sans autre diversification (base 1) sont environ 15% inférieurs à ceux d'une hypothèque Libor ou d'une hypothèque fixe à cinq ans.

*Scénario de taux élevés:* l'hypothèque fixe à dix ans occasionne, de loin, les coûts les plus bas (base 1). Avec une hypothèque Libor (base 3) et deux hypothèques fixes à cinq ans consécutives (base 2), les coûts sont nettement plus élevés. Dans un tel scénario, les intérêts d'une hypothèque Libor sont 50% plus élevés que ceux d'une hypothèque à dix ans.

*Scénario de taux bas:* dans ce cas, c'est l'hypothèque Libor qui constitue la variante de financement la plus favorable (base 3). Par rapport à l'hypothèque à dix ans, l'économie réalisée est d'environ 35%. Avec ce scénario, les portefeuilles d'hypothèques diversifiés sont eux aussi moins coûteux. La combinaison d'une hypothèque Libor et d'une hypothèque à cinq ans est une variante attrayante (mix 3 et mix 4).

## Synthèse

- Les prévisions de taux et l'analyse des risques pour les divers portefeuilles hypothécaires montrent que l'hypothèque fixe à dix ans reste favorable. Pour réduire le risque de refinancement, l'hypothèque à dix ans devrait être combinée avec d'autres hypothèques fixes à long terme.
- La stratégie de financement Libor pure a moins d'attrait depuis le trimestre dernier. Au vu des surcoûts éventuels, cette stratégie est uniquement indiquée pour les emprunteurs enclins au risque. Les emprunteurs optant pour des hypothèques Libor doivent notamment pouvoir supporter d'éventuels surcoûts.
- Etant donné la grande fourchette d'évolution possible des coûts, il est recommandé de diversifier largement le risque de taux via un mix d'hypothèques à long terme et du marché monétaire.

