

UBS *immo news*

Logement en propriété

Comment le rêve d'accéder à la propriété devient réalité ?

Exploiter les potentiels

Agrandir, surélever et densifier

Immo Expert

Prix des logements en propriété – stagnation avec le signe « moins »



Comment le rêve d'accéder à la propriété *devient réalité* ?

Vu le nombre important de logements en propriété sur le marché et les taux d'emprunt bas, le rêve de devenir propriétaire de ses murs peut devenir réalité pour bien des personnes. Mais quelles sont les conditions à remplir ? Et comment calculer au mieux son budget ?

Les taux d'intérêt étant bas depuis plusieurs années, les intérêts hypothécaires et les amortissements grèvent souvent moins lourdement le budget d'un ménage que la location d'un appartement. Toutefois, devenir propriétaire implique de disposer d'un certain niveau de revenus et d'une épargne suffisante.

La banque commencera par vérifier la marge de manœuvre financière du candidat à l'achat sur la base de ses revenus réguliers garantis, à savoir son salaire brut annuel ainsi que les autres éléments de rémunération récurrents. Les ménages qui perçoivent deux salaires peuvent additionner les deux revenus à condition d'un engagement solidaire, c'est-à-dire d'être conjointement responsables.

Que puis-je me permettre ?

Les coûts fixes prévisionnels ne doivent pas représenter plus d'un tiers du revenu global pris en compte. On entend par coûts fixes les intérêts hypothécaires, les amortissements ainsi que les frais d'entretien et annexes qu'occasionne un logement en propriété. Il faut savoir que le coût du loyer de l'argent ne se calcule pas à partir du niveau d'intérêt actuel, mais d'un taux d'intérêt moyen de 5% à plus long terme. On additionne ensuite ce montant aux frais d'entretien, aux frais divers ainsi qu'aux amortissements et on obtient alors une charge d'environ 6 à 7% : c'est-à-dire bien plus que ce que l'on imaginait en se basant sur un calcul approximatif

basé sur un taux d'intérêt bas. Revenu disponible et apports personnels permettent de déterminer le prix d'achat d'un bien immobilier supportable pour le ménage. Pour s'acheter une maison ou un appartement d'un million de francs par exemple, il faut disposer d'un apport personnel d'environ 280 000 francs en plus d'un revenu brut de 150 000 francs.

D'où viennent les apports personnels ?

La « règle d'or » selon laquelle 80% du prix d'achat est financé par une hypothèque reste valable. Les 20% restants doivent être couverts par des fonds propres. Au moins 10% des apports personnels doivent être des apports « en dur », ce qui signifie que les avoirs des caisses de pension sont exclus. Les apports personnels « en dur » sont par exemple l'épargne, les donations, les avances d'hoirie, les fonds du pilier 3a (prévoyance liée) ou 3b (prévoyance libre) et les avoirs issus de la vente de titres. D'après les normes minimales actuelles de l'Association des banquiers, les prêts de membres de la famille ou de proches ne peuvent être pris en compte que s'ils ne sont ni productifs d'intérêt ni assortis d'amortissement.

Les jeunes candidats à l'achat ne disposent souvent pas de grosses économies et utilisent fréquemment les capitaux issus de la prévoyance comme apports personnels. Avant de recourir à un versement anticipé, il faut être bien conscient que ce type d'opération s'effectue au détriment du capital vieillesse et parfois aussi des prestations de risque de la caisse de pension. Informez-vous donc au préalable des conséquences possibles et parlez avec votre conseiller clientèle des autres solutions envisageables. Il peut vous suggérer par exemple de souscrire une assurance séparée pour une meilleure couverture.

Suite en page 2

Editorial



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée Suisse

Chère lectrice, cher lecteur,

Depuis des années, les taux d'intérêt sont bas. Financer son propre logement a rarement été aussi avantageux qu'aujourd'hui, et beaucoup en profitent pour accéder à la propriété. Avant de se lancer, il faut être parfaitement conscient des coûts dont il faudra s'acquitter, aujourd'hui et demain, des apports personnels exigés et avoir étudié le financement du prix d'achat. Dans l'article en pages 1 et 2, nous attirons votre attention sur les éléments à prendre en compte pour jouer la carte de la sécurité. Nos conseillers se feront un plaisir de vous conseiller tout au long du chemin qui mène à votre logement en propriété.

Agrandir, surélever ou densifier permet d'augmenter l'espace disponible au sein d'une maison. Vous pourrez lire en page 3 comment s'y prendre au mieux.

Bonne lecture !

UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline: 0800 884 555
www.ubs.com/immonews

Suite de la page 1

Épargner avec les piliers 3a et 3b

Si vos calculs démontrent que vos fonds propres disponibles sont encore insuffisants, il vous faudra économiser la somme manquante. Le compte Fisca UBS s'y prête parfaitement. Cette année, le montant des versements est plafonné à 6768 francs. Cette somme est entièrement déductible des impôts. Par ces versements annuels, non seulement vous vous constituez un patrimoine de façon ciblée, mais en plus vous réalisez des économies d'impôt. Cet avoir peut également être investi dans des fonds de placement UBS Vitainvest qui offrent des perspectives de rendement supérieures à plus long terme.

Si vous disposez de fonds libres supplémentaires, n'hésitez pas à les placer dans le pilier 3b. UBS propose à cet effet le compte de prévoyance libre 3b. Ce compte vous permet de placer jusqu'à deux fois le montant autorisé par un compte Fisca UBS. Il offre le même taux d'intérêt préférentiel que le compte Fisca UBS et les mêmes conditions de retrait. Toutefois, les versements ne sont pas déductibles des impôts. Dès que l'objectif d'épargne est atteint, les fonds économisés au sein du 3^e pilier peuvent être utilisés pour l'acquisition d'un logement en propriété.

Trouver le bien adéquat...

Procédez de façon ciblée pour trouver la propriété dont vous rêvez. Vous voulez faire construire ? Vous préférez acheter un bien existant ? Quelles sont vos exigences par rapport à ce bien ? A sa situation ? Votre conseiller clientèle peut vous aider à trouver des offres adéquates dans votre région et à les évaluer correctement. A l'aide du programme UBS Regio Tool, il est en mesure de vous fournir des informations détaillées pour plus de 2000 communes suisses, par exemple sur l'évolution des prix ou sur la charge fiscale.

... et l'estimer correctement

Dans l'environnement de marché actuel, il arrive souvent que les prix de vente demandés par les constructeurs et les agents immobiliers divergent des

estimations internes des banques ou des professionnels de l'évaluation de biens. Il faut noter à cet égard que, en cas de doute, ce n'est pas le prix de vente mais la valeur estimée par la banque qui sert de base au calcul du montant maximal de l'hypothèque. L'hypothèque octroyée par une banque permet alors de financer 80% de cette valeur estimée ; le reste, et l'éventuelle différence par rapport au prix d'achat, doivent être couverts par l'acheteur avec ses fonds propres.

La qualité de l'estimation est donc essentielle. En résumé, la valeur sur le marché d'un bien immobilier dépend essentiellement de sa localisation. Au cœur d'une grande ville, les prix des terrains et des immeubles sont 40 à 50% supérieurs à ceux en vigueur en périphérie. Au critère géographique s'ajoutent les caractéristiques du bien comme la surface habitable, le nombre de pièces, l'année de construction ainsi que le niveau et la qualité des aménagements intérieurs. Évaluer correctement tous les avantages et les inconvénients d'un appartement ou d'une maison nécessite une étude approfondie du bien. Il est indispensable de consulter les règlements sur les zones et les constructions ainsi que le registre foncier (voir page 3).

Prévoir des réserves

Les coûts d'entretien et les frais divers nécessaires pour maintenir le logement en bon état sur le long terme ne doivent pas être négligés. Même si la construction est neuve, il faut penser assez tôt à constituer des réserves pour de futures réfections et rénovations. Et quand on est propriétaire de son logement, les dépenses se succèdent et se multiplient (frais de raccordement, redevances publiques, assurances, réparations non prévues, petits travaux d'entretien...). Conclusion : pour réaliser son rêve d'accession à la propriété et profiter pleinement de son bien, il faut bien calculer et établir un budget sérieux.



Exploiter les potentiels : agrandir, surélever et densifier



Dans les villes, mais aussi à la campagne, sur de nombreuses parcelles accueillant une maison individuelle sommeille souvent un potentiel inexploité : surélever, aménager les combles ou construire une extension permet alors d'optimiser l'espace constructible. Mais il est essentiel de planifier minutieusement son projet et de s'entourer de personnes compétentes.

L'aménagement de combles est la solution d'agrandissement la plus courante. Il est souvent nécessaire de hausser le toit existant pour pouvoir poser le nouvel isolant thermique et garantir une hauteur de pièce raisonnable sous les combles. La surélévation du bâtiment d'un, voire de deux niveaux est une autre possibilité. L'intégration d'un balcon à la surface habitable est également une option, tout comme l'ajout de nouveaux balcons à l'extérieur.

Mais comment un particulier peut-il évaluer le potentiel de densification concret de sa parcelle ? Le nombre d'étages autorisé par le droit de la construction et l'indice d'utilisation, c'est-à-dire le rapport entre la surface bâtie et la surface du terrain, sont ici les points déterminants. Pour procéder à une première étude préliminaire, il convient de s'adresser au service des constructions ou à l'architecte du district compétent pour sa commune ou sa ville. Les indices d'utilisation et les hauteurs d'étage déterminants dans les différentes zones sont inscrits dans le règlement sur les zones et les constructions. Certains autres facteurs viennent s'ajouter au cas par cas, comme une réglementation sur la hauteur de construction ou sur les distances à la limite de la propriété. En général, il est recommandé de consulter également le registre foncier public au bureau du registre foncier pour, le cas échéant, prendre en compte d'autres détails comme les droits de passage des voisins ou une affectation déterminée de l'aménagement.

Choix du partenaire pour la construction

Une fois connues les consignes et restrictions découlant du droit de la construction, la planification des travaux peut commencer. Il est préférable de travailler avec un architecte. L'architecte connaît bien le droit de la construction et saura conseiller le maître d'ouvrage. Il examine en détail l'espace disponible ainsi que les potentiels d'amélioration et étudie minutieusement la force portante des constructions ou l'application des

consignes en matière d'énergie. Ensuite, il recherche des solutions qui répondent aux besoins de son client et esquisse différentes variantes.

Clarifier le financement

Après avoir clarifié les obligations découlant du droit des constructions, choisi un partenaire pour la construction et planifié les travaux, on arrive à l'étape du financement du projet. Les coûts globaux et la charge d'intérêt future doivent évoluer dans le cadre des directives bancaires habituelles. Pour les bâtiments anciens, il ne faut pas oublier

que les coûts effectifs des travaux ne sont pas toujours reconnus dans leur intégralité comme une plus-value. Ils risquent donc de ne pas être financés par la banque. De ce fait, étudiez soigneusement l'impact des investissements prévus sur la valeur du bien et la part de ces coûts que la banque peut financer. La valeur estimée du bien après transformation est déterminante pour l'octroi d'un prêt. En conséquence, pour le financement, il vaut la peine de solliciter suffisamment tôt les services de son conseiller clientèle.

Entretien avec Thomas Ammann*, Association suisse des propriétaires fonciers

« La réussite du projet tient au planificateur sélectionné »

Monsieur Ammann, les travaux d'agrandissement et de transformation sont très complexes. Que faut-il pour qu'un tel projet réussisse ?

Dans les bâtiments anciens, il faut quasiment toujours s'attendre à l'une ou à l'autre surprise : souvent, on se rend compte que la charpente ou la cave est en moins bon état que prévu seulement une fois que les travaux de transformation ont commencé. La réussite du projet tient au niveau de qualification du planificateur. Le planificateur ou l'architecte mandaté doit être capable d'évaluer correctement la substance bâtie existante et de gérer les imprévus. Il a besoin pour cela d'une solide formation et d'expérience.

Des interventions d'une grande ampleur sont-elles rentables ?

Une extension équivaut à une construction neuve et coûte à peu près aussi cher. Soit 600 à 800 francs par mètre cube d'espace transformé, selon le standard utilisé. Transformer un grenier en combles habitables

coûte entre 50 à 100% de ce prix, selon que l'on puisse ou non utiliser la charpente existante.

Envisager d'emblée la construction d'un nouveau bâtiment sur le terrain disponible ne serait-il pas plus intéressant ?

Une grosse intervention revient souvent aussi cher au mètre carré qu'une nouvelle construction. Si l'on arrive à la conclusion que, pour la même somme d'argent, voire un peu plus, on peut avoir un bâtiment neuf, il ne faut pas écarter cette option. Mais cela dépend aussi de la réserve d'utilisation, des distances à la limite de la propriété, des éventuelles obligations imposées par le service des monuments historiques et enfin des besoins actuels et futurs du propriétaire de la maison.

* Thomas Ammann, arch. dipl. HES, est responsable du département Génie énergétique et Technique de construction auprès de l'Association suisse des propriétaires fonciers. Il a travaillé auparavant chez Viridén + Partner AG.

Immo Expert: prix des logements en propriété – stagnation avec le signe « moins »



Elias Hafner
Chief Investment Office
Swiss & Global Real Estate

L'abandon du cours plancher EURCHF a dégradé les perspectives du marché suisse des logements en propriété. Cette année, les prix risquent même de baisser pour la première fois. Les taux d'intérêt devraient rester bas et les conditions de financement avantageuses.

Pour 2015, nous prévoyons une croissance de l'économie de 0,5%. Une période de récession (deux trimestres consécutifs de croissance négative) n'est toutefois pas exclue. Dans ce contexte, la demande d'emplois devrait diminuer nettement et l'immigration légèrement. La population devrait encore s'accroître de 0,9%. L'évolution de l'environnement économique influencera également le marché suisse de l'immobilier.

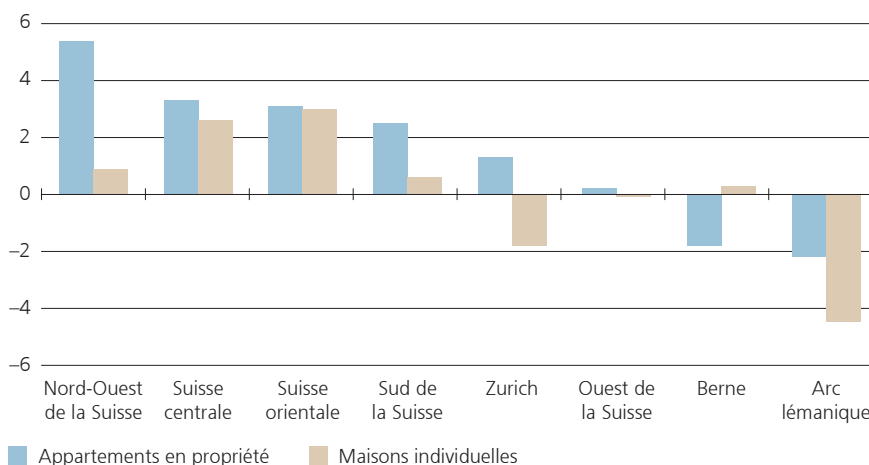
Menace d'effondrement des prix en cas de forte récession

Au cours des douze derniers mois, les prix sur le marché suisse des logements en propriété ont encore perdu en dynamisme. Entre le 4^e trimestre 2013 et le 4^e trimestre 2014, les prix des appartements ont progressé de 2,0%, ceux des maisons individuelles de seulement 0,4%. Tandis que la valeur des biens immobiliers augmentait nettement dans le Nord-Ouest, le centre et l'Est du pays, la correction se poursuivait autour du lac Léman. Pour 2015, nous prévoyons pour la première fois une baisse des prix, après seize années consécutives de hausse et une augmentation moyenne de 70% dans toute la Suisse. Nous tablons sur un recul de 0,5% des prix des appartements en propriété et de 1,0% des prix des maisons individuelles.

La situation pourrait encore se dégrader: le niveau actuel des prix des loge-

Le Nord-Ouest de la Suisse se rattrape

Taux de croissance des prix des logements en propriété (4^e trim. 2013 au 4^e trim. 2014), en pourcentage



Source: Wüest & Partner, UBS

ments en propriété n'est soutenable à moyen terme que si la conjoncture est bonne. Les augmentations de prix des dernières années ne sont pas entièrement dues à des facteurs fondamentaux (faibles taux d'intérêt, forte croissance de la population). Nous estimons que les prix sont en moyenne supérieurs de 10% à la juste valeur. Une récession radicale entraînerait une chute des prix pouvant atteindre les 15% dans toute la Suisse au cours des trois prochaines années.

Le logement en propriété comme placement

Parallèlement à la libéralisation du cours EURCHF, la BNS a baissé les taux d'intérêt dans la zone négative, si bien que les rendements des obligations de la Confédération avec une durée jusqu'à seize ans sont tombés dans le négatif. Certes, les intérêts ont depuis légèrement remonté. Néanmoins, nous pensons que les taux d'intérêt – du court au long terme – se maintiendront à un très bas niveau au moins pour les douze prochains mois et donc que les conditions de financement resteront extrêmement avantageuses.

Les faibles taux d'intérêt et l'absence de possibilités de placement font des logements en propriété des investissements attrayants. Le nombre de demandes de crédits hypothécaires chez UBS pour des biens non destinés à un usage personnel direct a beaucoup augmenté

pour atteindre, fin 2014, son plus haut niveau à 18,8%. Cette demande soutient les prix et contrecarre légèrement les fondamentaux très faibles.

Augmentation du nombre de logements neufs vacants

Le nombre de logements neufs vacants a augmenté au cours des deux dernières années, atteignant 8% en 2014. L'offre de logements est excédentaire principalement dans les régions les plus chères bordant le lac de Zurich, dans la région de Saint-Gall et dans les secteurs touristiques, où le boom de la construction consécutif à l'initiative sur les résidences secondaires a laissé des traces. L'offre en logements neufs restera sans doute excédentaire en 2015. Les délais de commercialisation devraient s'allonger et faire baisser les prix initialement envisagés.

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions
Publication pluriannuelle en français, allemand, italien et anglais
Abonnement: www.ubs.com/immonews

Cette publication a été établie à titre purement informatif et ne constitue en aucun cas une recommandation, une offre ou une incitation. Avant de prendre une décision, faites appel à un conseiller financier professionnel. Veuillez noter qu'UBS se réserve le droit de modifier ses prestations, ses produits et ses prix à tout moment et sans préavis. Certains produits et services font l'objet de restrictions juridiques et ne peuvent donc être offerts sans limitation au niveau international. Toute reproduction, totale ou partielle, sans l'autorisation d'UBS est interdite.

© UBS 2015. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.