

UBS immo *news*

01 **Propriété du logement : achat sur plan**
Les clients avisés sont exigeants et critiques

02 **Une baisse des prix se fait attendre**
Les prix des logements continuent d'augmenter

04 **Sécurité en toute saison**
Halte aux cambrioleurs!



Achat sur plan : les clients avisés sont *exigeants* et critiques

Si vous envisagez d'acheter un logement, vous devez faire attention à beaucoup de choses: l'emplacement, l'aménagement intérieur, le plan, le contrat de vente et encore quelques autres points. Acheter un appartement ou une maison qui n'existe encore que sur le papier constitue dès lors un véritable défi.

Franz Muster se croyait plus proche de réaliser son rêve d'accession à la propriété quand il a réglé un acompte de 20 000 francs au titre de frais de réservation. Concrètement, il s'agissait d'une nouvelle construction idéalement située en bordure de la ville: une vue splendide sur des espaces verts, un cadre agréable, calme et ensoleillé et tous les appartements répondant aux normes les plus élevées. La réservation a été conclue dans un simple pavillon de vente directement sur le chantier – derrière, à 100 mètres de là, les travaux de déblaiement pour les fouilles venaient tout juste de commencer. Beaucoup de questions délicates ne sont apparues que plus tard: le prix de la cuisine design que l'acheteur souhaite est-il compris dans le prix de vente? Peut-on prendre en considération des souhaits particuliers pour la salle de bain? L'appartement sera-t-il terminé à la date prévue?

Qui supporte les risques?

Souvent, ce sont des entrepreneurs généraux, des entrepreneurs de construction ou des promoteurs immobiliers professionnels qui achètent un terrain. Ils élaborent un projet de construction, font dessiner les plans, montent un dossier de vente et recherchent des acheteurs potentiels. Il est conforme aux usages du secteur que les acheteurs intéressés signent un



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée Suisse

Chères lectrices et chers lecteurs,

Dans de nombreux endroits en Suisse, la demande de biens immobiliers dépasse l'offre disponible. L'achat d'un logement devrait toutefois être abordé sans être pressé par le temps, sur la base d'un examen minutieux de l'objet et de tous les documents. Le projet devient particulièrement difficile si la maison ou l'appartement n'existe d'abord que sur le papier: est-ce que le projet présente réellement les propriétés et les qualités qui en justifient le prix?

Nous vous montrons dans le présent numéro d'UBS immo news quels sont les risques et ce à quoi vous devez faire attention avant de signer quoi que soit.

Vous avez des questions sur le concept de sécurité à la maison? A ce titre, ce ne sont pas seulement les fenêtres, les portes d'entrée et les portes secondaires qui jouent un rôle important, mais aussi l'éclairage. Rendez-vous à la page 4 pour en savoir davantage.

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

Une *baisse des prix* se fait attendre

Les conditions économiques demeurent favorables au marché immobilier. Cette année, nous attendons une croissance économique de 2,7% et un nouveau recul du taux de chômage à 3,2%. Par ailleurs, les relèvements de taux attendus de la Banque nationale suisse ne devraient augmenter que légèrement les coûts de financement cette année. Dans le même temps, la hausse du loyer de l'argent contribuera à réduire le risque d'une nouvelle surchauffe du marché immobilier suisse.

Les prix des logements continuent d'augmenter

Les prix de vente des appartements ont encore augmenté, à savoir de 1,2% par rapport au trimestre précédent et de 5,1% par rapport à l'an dernier. Pour les maisons individuelles, la tendance est similaire: les prix de vente ont progressé de 0,6% par rapport au trimestre précédent et de 4,4% en comparaison annuelle. Les prix de transaction (prix réellement payés) pour les appartements ont, quant à eux, enregistré une hausse nettement plus importante de 8,6% par rapport à l'année précédente.

Cette évolution est une fois encore attribuable à la solidité de la demande, qui a été alimentée avant tout par la poursuite de la croissance démographique (+0,3% au premier trimestre 2011, soit une hausse de 1% par rapport à l'an dernier) et par la bonne situation conjoncturelle.

Du côté de l'offre, nous observons pour le dernier trimestre 2010 une forte augmentation des appartements en construction (environ 12% par rapport à l'année précédente). Les chiffres actuels indiquent cependant une stagnation de la demande de construction au premier trimestre 2011.

Ralentissement de la croissance des hypothèques

A 4,5%, la croissance des crédits hypothécaires était en légère baisse au premier trimestre 2011. Les craintes de la Banque nationale suisse d'une croissance non contrôlée du crédit semblent ainsi pour le moment ne pas se vérifier. Certes, la Suisse affiche le taux d'endettement hypothécaire des ménages par rapport au produit intérieur brut le plus élevé au monde (environ 105%), avec les Pays-Bas et le Danemark, mais cette situation s'explique en premier lieu par le droit fiscal, à savoir à la possibilité de déduire des revenus les intérêts de la dette, ce qui rend un endettement élevé attrayant au plan financier.



Ralentissement de la dynamique des prix

Pour l'année en cours, nous ne comptons que sur un ralentissement minime de la dynamique des prix. La probabilité d'une correction des prix, en particulier dans les régions surchauffées, est très faible en raison de la robustesse des fondamentaux. Comme nous l'avons déjà évoqué, le facteur le plus décisif sera le relèvement progressif des taux qui est attendu. Ainsi, les taux pour les hypothèques à long terme ont déjà augmenté par rapport au début 2011 et cette évolution va se poursuivre, ce qui calmera aussi quelque peu la demande.

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions
Parution: plusieurs fois par an en français, italien et allemand.
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 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

accord de réservation et versent un acompte (paiement de réservation). Le contrat de réservation consiste en un pré-contrat, qui doit répondre aux mêmes exigences de forme que le contrat principal. D'après la loi, les contrats de vente portant sur des biens immobiliers doivent être authentifiés par un acte officiel, faute de quoi l'accord de réservation n'est juridiquement pas contraignant pour les deux parties. Or, le signataire d'un tel accord de réservation ne connaît souvent pas la situation financière de son partenaire contractuel.

Le vendeur qui est aussi l'entrepreneur a besoin du versement d'acomptes afin de pouvoir financer et exécuter le projet. Le risque commercial du projet de construction est ainsi réparti entre plusieurs personnes. La prudence s'impose donc au moment des réservations. Du point de vue de l'acheteur, l'acompte devrait être aussi bas que possible, mais au maximum de 10 000 à 20 000 francs. Il convient par ailleurs de se renseigner sur le sérieux et les références de son partenaire contractuel.

« On devrait se réserver suffisamment de temps pour examiner tous les documents. »

Même si les documents de vente semblent en ordre, ils sont, tout comme un appartement témoin, juridiquement non contraignants. C'est le contrat officiellement authentifié par-devant notaire qui

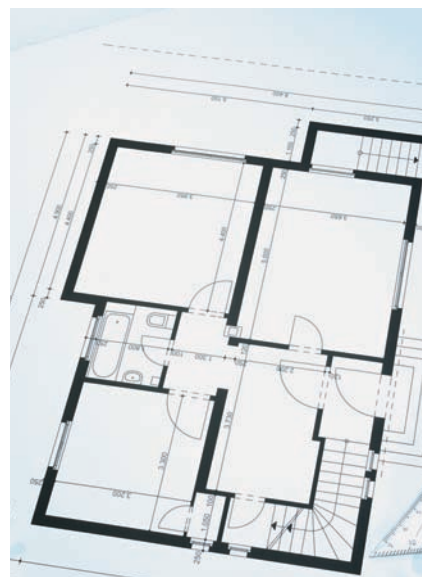
régit ce que l'acheteur reçoit véritablement pour son argent. Il comprend également la description de la construction si elle fait partie du contrat de vente. Si des qualités, des propriétés ou des éléments d'équipement sont importants, ils doivent être garantis par écrit dans le contrat.

Lire les contrats, demander conseil

Les spécialistes constatent sans cesse que de nombreux acheteurs signent des contrats dans l'enthousiasme du moment ou sous la pression du temps sans en connaître véritablement la portée ou sans en avoir compris entièrement les détails. Dominik Romang, avocat et président de l'Union suisse des copropriétaires par étage, le confirme: « D'après mon expérience, neuf acheteurs sur dix placent leur signature à la fin du contrat sans l'avoir vraiment lu. » Pour se protéger, on devrait se réserver suffisamment de temps pour examiner tous les documents et demander conseil auprès d'une personne indépendante. Un architecte neutre qui n'est pas engagé dans le projet peut vous aider à examiner à la loupe le rapport qualité-prix, les plans et la qualité technique. Un juriste de l'immobilier peut s'avérer précieux pour déceler les pièges éventuels dans le contrat. Enfin, l'acheteur peut également s'adresser au notaire, car il relève de ses obligations professionnelles d'informer les parties contractantes des différentes dispositions du contrat.

La qualité du plan

Le plan d'un appartement ou d'une maison mérite une attention particulière. Il n'est en effet pas rare de voir des appartements conçus sans soin, par exemple avec des pièces trop petites dans lesquelles les emplacements des fenêtres et les proportions de l'espace ne permettent pas un ameublement raisonnable. Une



pièce suffisamment grande possède au minimum une superficie de 12 mètres carrés et devrait idéalement permettre de disposer les meubles de plusieurs façons possibles. Songez également au fait que ce qu'on attend d'un appartement peut changer au fil du temps: après le départ des enfants, une chambre d'enfant peut devenir par exemple un bureau ou une chambre d'amis. C'est pourquoi les chambres sont presque plus importantes qu'une grande salle de séjour qui, bien souvent, est peu utilisée au quotidien. L'architecte responsable peut vous renseigner sur la possibilité de déplacer ou de supprimer des cloisons. Un indice sûr d'un plan de très grande qualité réside dans un agencement bien visible des zones privées, semi-publiques et publiques. Au cours des dernières années, les espaces extérieurs ont également gagné en importance, qu'il s'agisse d'une loggia vitrée, d'un balcon ou d'une terrasse. Enfin, un espace de rangement suffisant et plusieurs salles d'eau (par exemple une salle de bain complète plus une douche/WC) jouent un rôle important.

Achat sur plan: liste de contrôle

- Acomptes: effectuez les paiements seulement en fonction des progrès de la construction. Les frais de réservation ne doivent pas être virés directement sur le compte de l'entrepreneur, mais sur un compte bloqué.
- Contrat: ne signez rien que vous n'avez pas lu ou compris.
- Accords clairs: les coûts, la date et les prestations doivent être détaillées et définies avec précision. Tous les documents qui décrivent l'appartement doivent faire partie intégrante du contrat. La prudence est de mise si la description de la construction est beaucoup trop courte ou imprécise.
- Prix: ne vous fiez pas à des promesses concernant des tarifs fixes ou forfaitaires. De nombreux détails relatifs à l'équipement ne sont pas compris dans le prix de départ ou alors des modifications peuvent vous être facturées excessivement cher par la suite.
- Réclamation pour défauts: les défauts doivent être bien documentés et faire l'objet d'une réclamation écrite par lettre recommandée immédiatement après leur découverte. Pour faire pression sur l'entrepreneur ou l'ouvrier, il faut que vous lui fixiez un délai et, en cas de nécessité, que vous lui adressiez, par le biais d'un tiers, une demande de suppression du défaut à ses propres frais.
- Divergences par rapport au contrat: si le vendeur se réserve le droit d'imposer des modifications minimales, vous devez lui demander de quoi il retourne et exiger une définition écrite plus précise.

Halte aux *cambricoleurs!*

Pendant les vacances d'été ou à la tombée du jour en hiver, les cambriolages se multiplient. Cependant, une bonne prévention et des mesures adaptées pour la maison permettent de dormir tranquille.

Un gros outil sous le bras, vêtus de noir et cagoulés, ainsi se représente-t-on les cambrioleurs. Où, quand et comment ils frappent, nul ne le sait. Markus Stauffer, responsable du service de consultation pour la sécurité de la police cantonale de Berne, le confirme: «Les cambriolages ne sont pas l'apanage des seuls quartiers résidentiels, mais aussi des appartements normaux.» Ce que beaucoup de profanes ne veulent pas voir, c'est que nombre de fenêtres, portes d'entrée d'appartement ou de balcon vendues dans le commerce et extrêmement solides en apparence sont forcées par des voleurs «professionnels» en 10 ou 20 secondes ou cèdent au premier coup d'épaule. Des conseillers privés en matière de sécurité et des services de conseil de la police estiment qu'une bonne protection au niveau de la construction de la maison est prioritaire, à savoir des fenêtres et des portes qui satisfont à des exigences de sécurité élevées.

Un bon éclairage peut être dissuasif. C'est un constat qui s'applique particulièrement à l'entrée de la maison, au garage

et à la cage d'escalier. Le soir ou à la tombée du jour, s'il y a de la lumière dans la maison, les cambrioleurs potentiels supposent que quelqu'un s'y trouve. Il est cependant important que stores et rideaux empêchent de jeter un coup d'œil précis à l'intérieur. Il existe également des mesures efficaces, selon les spécialistes, en termes d'éclairage (voir encadré).

«Même de très bonnes fenêtres et portes ne sont pas une protection absolue.»

Protéger les accès potentiels

Un cliché veut que les cambrioleurs se glissent de nuit et par temps de brouillard par les lucarnes et soupiraux – c'est vrai en partie. Pourtant, les criminels tentent aussi parfois de pénétrer dans les maisons privées en plein jour, par la porte principale. Ce sont les portes des balcons et celles du rez-de-chaussée, mais aussi du premier étage qui sont les plus menacées. Il faut donc les protéger, sans oublier les soupiraux de la cave, les accès au garage et les pièces attenantes, ainsi que les fenêtres des WC et salles de bain.

Même de très bonnes fenêtres et portes ne sont pas une protection absolue. Mais cela fait une nette différence s'il faut plus qu'un gros tournevis pour forcer une porte de balcon. Le commerce spécialisé offre une foule de systèmes de surveillance et d'alarme. Pourtant, même un dispositif ultramoderne est inutile si des portes ou des fenêtres sont le point faible. Le conseiller Markus Stauffer précise: «Un dispositif d'alarme sans protection du bâtiment au niveau de la construction n'est à conseiller que sous réserve.»



La protection adéquate au niveau de la construction

- Portes de maison ou d'appartement : elles devraient au moins remplir les critères de la classe 2 de résistance. Surcoûts pour une construction neuve: de 400 à 500 francs. De même, des équipements supplémentaires (fermeture avec barre de sécurité ou verrou de sûreté à pêne dormant, renforcements avec des verrous massifs en acier) sont disponibles pour 600 à 700 francs. Un dispositif de verrouillage multiple ou une serrure multipoints ainsi que le battant de la porte et le chambranle sont importants. Une fenêtre ou porte de qualité doit résister à une pression d'une tonne.
- Fenêtres: le surcoût pour des fenêtres avec des ferrures de sécurité, un bon système de fermeture et un verrouillage multiple s'élève, selon les spécialistes, à environ 500 francs par fenêtre (respecter aussi la classe de résistance 2). L'équipement d'une porte de balcon à deux vantaux avec une barre de sécurité ou des renforcements supplémentaires coûte entre 600 et 700 francs.
- Eclairage: les mesures les plus avantageuses sont les programmeurs d'éclairage vendus à partir de 20 francs dans le commerce de détail ou les magasins de construction. Les programmeurs font s'allumer et s'éteindre plusieurs sources d'éclairage, ainsi que des appareils radio et TV.
- Dispositif d'alarme: une bonne centrale d'alarme peut être obtenue dans le commerce à partir de 1000 francs (sans capteurs sismiques ou de vibrations). Elle peut parfois être combinée avec un détecteur d'incendie ou de débit d'eau ou encore à une alarme d'urgence pour personnes âgées. L'alarme se déclenche dès que le détecteur enregistre des mouvements ou des vibrations aux fenêtres et aux portes. Des systèmes plus sophistiqués ou la transmission de l'alerte à une centrale d'alarme, etc., coûtent davantage. Des sociétés spécialisées reconnues et certifiées figurent sous www.swiss.ch.
- Conseil: la police cantonale offre en général une consultation gratuite sur la sécurité. Vous trouverez de nombreux conseils utiles dans la brochure «Echec aux cambrioleurs!» publiée par la Prévention suisse de la criminalité: www.skppsc.ch.