

UBS immo news

Accéder à la propriété – une partie de la prévoyance personnelle

Ce qu'il faut prendre en compte lors de la planification – page 1

Rénover, cela en vaut la peine

Tout commence par un état des lieux fiable – page 3

Immo Expert

Retraité certes, mais propriétaire ou locataire ? – page 4



Accéder à la propriété – une partie de la prévoyance personnelle

Il n'est jamais trop tôt pour commencer à épargner pour sa prévoyance. Que l'on soit propriétaire ou que l'on souhaite le devenir, il est recommandé d'adopter une approche structurée. Il convient par ailleurs de distinguer les phases d'achat, d'optimisation de patrimoine et de planification de la retraite.

L'achat d'un logement représente un investissement à vie et constitue donc une partie de la prévoyance. Si vous envisagez d'acheter une maison ou un appartement, vous devriez commencer par déterminer où vous en êtes dans la vie et identifier les objectifs que vous voulez atteindre. A 30 ou 35 ans, les priorités sont généralement différentes de celles que l'on a dès 50 ans. Le point de départ consiste à définir une stratégie de financement personnelle. Exactement comme en matière d'investissements, vous devez garder à l'esprit le principe de diversification optimale : en associant différents produits et différentes durées, vous réduisez le risque de devoir renouveler la totalité du financement en cas d'évolution défavorable des taux d'intérêts.

Etape 1 – Financer l'achat du logement et combler les lacunes de prévoyance

Lorsque l'on est encore jeune et que l'on rêve d'être propriétaire de son logement, l'idéal est de fixer le plus tôt possible un objectif concernant le patrimoine à constituer ; en effet, le prix maximal que vous pouvez payer pour un bien immobilier dépend de vos capacités financières. Selon les directives

financières actuellement en vigueur, il convient de s'assurer que vous seriez capable de supporter les frais courants liés à votre bien immobilier même en cas de hausse des charges d'intérêt. Aujourd'hui, l'achat ou la construction d'un logement nécessite 20 % de fonds propres. Au moins la moitié de ces fonds propres doit être « réelle » : épargne personnelle, titres, avoirs du 3^e pilier ou valeur de rachat de polices d'assurance. Sont également acceptés les avances d'hoirie ou encore les prêts accordés par des proches, à condition qu'ils ne soient ni rémunérés ni remboursés. Les 10 % restants peuvent provenir du retrait anticipé ou de la mise en gage de fonds de pension. Les autres 80 % sont généralement financés par la banque au moyen de prêts hypothécaires.

En tant que futur propriétaire, il convient également de penser à la couverture de sa famille. Et lorsque l'on utilise l'argent de la caisse de pension, il faut bien réfléchir aux conséquences : le règlement de l'institution de prévoyance peut prévoir une diminution des prestations en pareil cas.

Suite en page 2

Editorial



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée

Chère lectrice, cher lecteur,

Prenons l'exemple d'une personne de 35 ans. En l'état actuel du système, elle serait à la retraite dans environ 30 ans. Nous ne savons pas comment les taux d'intérêt et les prix vont évoluer d'ici là ni où les allocations de retraite en seront le moment venu. C'est pourquoi il est important de planifier ses finances de façon prudente et avec une vision à long terme. La prévoyance financière peut se composer pour partie d'un logement en propriété ou en copropriété. Notre article principal se concentre sur les thèmes et mesures les plus importants d'un plan financier selon les périodes de la vie.

En page 3, vous verrez comment mesurer l'efficacité énergétique et les points faibles d'une maison, en l'occurrence dans le cadre d'une rénovation programmée.

Je vous souhaite une agréable lecture.

UBS Switzerland AG
Case postale
8098 Zurich
☎ Hypoline: 0800 884 555
🌐 ubs.com/immonews

Suite de la page 1

Il est donc préférable de se renseigner auprès de sa caisse de pension sur les prestations prévues en cas d'invalidité ou de décès. Tout retrait anticipé implique une lacune dans la prévoyance vieillesse, qui peut être compensée par un rachat ultérieur dans la caisse de pension. Grâce à l'assurance-accidents obligatoire, les salariés sont relativement bien protégés contre la perte de revenus consécutive à un accident. En revanche, l'incapacité de gain et le décès consécutifs à une maladie entraînent souvent des pertes de revenus considérables.

Ainsi, pour que la propriété du logement reste supportable financièrement par la famille en cas d'incapacité de gain ou de décès du soutien de famille, une police de risque décès à la hauteur de l'hypothèque de second rang peut être souscrite, auquel cas la somme d'assurance versée permettrait de réduire la dette. Il faudrait également s'assurer que les prestations du premier pilier (AVS) et du deuxième pilier (caisse de pension) suffiraient à satisfaire aux obligations financières. Si ce n'est pas le cas, d'autres mesures devraient être prises.

Etape 2 – Planifier les dépenses et optimiser le patrimoine

A l'étape suivante, l'essentiel est de garder une vision financière globale. Ainsi faut-il penser aux frais d'entretien des bâtiments, à toutes les réparations éventuelles ou encore au risque de hausse des taux d'intérêt. Une recommandation prévaut: ce que l'on peut épargner aujourd'hui à la faveur de taux d'intérêts historiquement bas ne doit pas être consommé dans les dépenses courantes ni utilisé à autre chose. Il faut au contraire mettre de côté ces économies afin de disposer d'un « matelas de sécurité » au cas où les taux d'intérêt remonteraient.

Lors de l'étape 2, la prévoyance financière consiste également à optimiser le patrimoine. Le plus important est de garantir les dépenses courantes et les liquidités, puis de constituer des fonds libres pour les amortissements ou les placements en dehors du bien immobilier. Lorsque l'on a toujours des lacunes de prévoyance à combler (suite à des retraits anticipés des caisses de pension), il faut également prendre en compte cet aspect dans la planification. Enfin, l'interaction entre la dette (montant de l'hypothèque) et la charge fiscale joue

elle aussi un rôle. Certains propriétaires conservent une partie de leur dette afin de pouvoir en déduire les intérêts (en compensation de l'imposition des loyers) de leur impôt. Toutefois, cela ne se justifie pas toujours et doit donc être considéré au cas par cas.

Etape 3 – Préparer la retraite

Les rentes versées par l'AVS et la caisse de pension ne suffisent généralement pas à maintenir le niveau de vie habituel. Lorsque l'on atteint l'âge de 65 ans, les revenus subissent souvent une baisse supérieure à 20% par rapport à ceux que l'on percevait lorsque l'on était actif. C'est pour cette raison que vous devriez d'une part (faire) estimer les rentes prévisionnelles que vous toucherez une fois à la retraite et d'autre part établir un budget. Il est préférable de s'intéresser à la planification de sa retraite à partir de 50 ans déjà. Les lacunes éventuelles peuvent être comblées par des rachats dans la caisse de pension, par la prévoyance privée du 3^e pilier ou par la constitution de patrimoine en dehors du bien immobilier. Gardez cette devise en tête: le plus tôt sera le mieux.

Une des erreurs les plus courantes concerne le montant de l'hypothèque à la retraite. La plupart des gens apprécient la qualité de vie dans leur propre logement et veulent arriver à la retraite en ayant à supporter la dette hypothécaire la moins élevée possible. Veillez à ne pas sous-estimer le coût de votre vie quotidienne. A la retraite, les dépenses ont tendance à s'accumuler, que ce soit pour les réparations et adaptations à entreprendre dans le logement, les soins ou les prestations médicales. Dans la mesure où les rentes issues de l'AVS et de la caisse de pension sont inférieures aux revenus perçus lorsque l'on est actif, il est souvent difficile d'augmenter ultérieurement l'hypothèque, car la charge financière serait trop difficile à supporter. L'hypothèque ne doit donc être amortie que si la capacité financière est prouvée et si le besoin de liquidités est envisagé de façon raisonnable. A plus de 65 ans, cela ne sert à rien d'avoir un patrimoine immobilier dont on peut se vanter, mais dont on a du mal à assumer les dépenses courantes.

Conclusion: en anticipant sa prévoyance, on s'assure, une fois à la retraite, de pouvoir profiter de la vie dans son propre logement, à l'abri des soucis financiers. ●

Rénover, cela en vaut la peine

Pour le chauffage et la production d'eau chaude, bien des maisons anciennes consomment quatre à cinq fois plus d'énergie qu'une nouvelle construction. Pour planifier les travaux de rénovation, vous avez besoin d'un état des lieux fiable, par exemple l'officiel CECB® (Certificat énergétique cantonal des bâtiments). Vous trouverez ici les réponses aux principales questions portant sur ce sujet.

Quels sont les points faibles typiques d'un bâtiment ?

Les éléments critiques d'un bâtiment sont le toit, les murs ou l'isolation thermique, les fenêtres, les planchers, les installations techniques. De très nombreux bâtiments sont encore chauffés à l'énergie fossile.

En tant que profane, on n'est souvent pas en mesure d'évaluer correctement l'enveloppe du bâtiment ou les installations techniques. Rien qu'une vieille chaudière au fuel mal dimensionnée et mal réglée peut entraîner une surconsommation énergétique importante.

Comment peut-on procéder à un état des lieux de sa propre maison ?

Parmi les différentes analyses possibles, l'officiel CECB®, c'est-à-dire le Certificat énergétique cantonal des bâtiments, vous donne des informations fiables sur l'efficacité énergétique actuelle de l'enveloppe du bâtiment et du bâtiment dans son ensemble. Il vous indique également le potentiel d'amélioration de l'enveloppe du bâtiment et des installations techniques. A l'image des célèbres étiquettes énergétiques des appareils électroménagers, le CECB® répartit les bâtiments en différentes classes énergétiques, qui vont de A à G.

Quelles sont les normes qu'une construction neuve doit respecter aujourd'hui ?

Selon la réglementation technique en vigueur, une nouvelle construction

ne doit pas consommer plus de 4,8 l d'équivalent mazout par m² par an, ce qui correspond aujourd'hui à la classe énergétique B. Dans les années à venir, les cantons vont progressivement durcir la réglementation technique en matière de construction.

En quoi les différentes classes énergétiques se distinguent-elles les unes des autres ?

Elles présentent d'énormes différences. Une maison ancienne qui a besoin d'être rénovée et qui appartient à la classe énergétique F ou G consomme souvent quatre à cinq fois plus d'énergie qu'une maison neuve pour le chauffage. L'objectif serait alors de la rénover afin qu'elle passe au moins dans la catégorie C.

Est-il exact que les constructions anciennes sont encore très nombreuses à obtenir de très mauvais résultats ?

Les bâtiments classés F ou G consomment trop d'énergie, souvent entre 15 et 20 litres d'équivalent mazout par m², et ont donc urgemment besoin d'être rénovés. Nous estimons que cette catégorie compte entre 1 et 1,5 million de logements.

Chaque année en Suisse, seul 1% des bâtiments sont complètement rénovés – une proportion bien trop faible. Pourquoi n'y a-t-il pas plus de rénovations ?

Beaucoup de gens se basent sur des suppositions erronées et n'ont pas conscience que les travaux d'amélioration énergétique ont un intérêt économique. Et l'on oublie souvent que l'immobilisme a un coût. En effet, lorsqu'un bâtiment n'est pas entretenu et pas rénové régulièrement, il perd de sa valeur.

Un conseiller énergétique peut-il remplacer le CECB® ?

Un conseiller énergétique est assurément capable d'évaluer une maison avec professionnalisme, mais seul le CECB® attribue clairement une classe énergétique tout en donnant des informations sur les améliorations possibles concernant l'enveloppe et les installations techniques du bâtiment. Il constitue également un outil de planification idéal. Le



CECB® Plus vous fournit par ailleurs un rapport encore plus détaillé, qui formule des propositions de rénovation concrètes et soumet jusqu'à trois variantes en fonction de la situation personnelle du propriétaire de la maison.

Dans quelle mesure les très anciennes maisons peuvent-elles passer des pires classes énergétiques aux meilleures ?

En général, les gens ignorent que, même dans le cas d'une rénovation, il faut respecter certaines exigences minimales en ce qui concerne les éléments de construction, par exemple les fenêtres. Avec une rénovation qui respecte ces exigences, même une maison ancienne peut être classée C. Si la maison est dotée d'une très bonne isolation thermique et que les installations techniques sont converties à l'énergie renouvelable, elle peut même être classée A. Et si la maison produit de l'électricité grâce à des panneaux photovoltaïques installés sur le toit, elle peut atteindre le niveau d'une maison à énergie positive. Selon les cantons, il existe différentes subventions destinées à favoriser les initiatives en faveur d'un relèvement de la classe énergétique.

Une rénovation complète coûte relativement cher. Peut-on procéder par étapes ?

L'essentiel est de respecter une bonne logique. Par exemple, il vaut mieux commencer par le toit, puis rénover l'enveloppe du bâtiment et enfin, un an plus tard, rénover le chauffage et les installations techniques. Commencer par les installations énergétiques serait une erreur, dans la mesure où, sans rénovation préalable de l'enveloppe du bâtiment, l'installation d'un nouveau système de chauffage s'avère souvent inadaptée et surdimensionnée.

Informations détaillées: Ulrich Nyffenegger, président du comité directeur de l'association CECB®. Pour obtenir la liste des experts autorisés à délivrer un certificat énergétique, rendez-vous sur ► cecb.ch. ●

Profitez d'une prime cash pouvant atteindre 650 CHF

Si vous souscrivez une nouvelle hypothèque chez nous ou si vous augmentez ou prolongez une hypothèque existante, nous participons aux coûts de votre conseil en énergie CECB® par le versement d'une prime cash unique pouvant atteindre 650 CHF. Nous restituons ainsi à nos clients le remboursement de la taxe d'incitation sur le CO₂. L'offre est valable jusqu'à épuisement total du montant d'environ 300 000 francs, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2016. Pour en savoir plus sur les primes cash, rendez-vous sur ► ubs.com/geak.

Immo Expert

Retraité certes, mais propriétaire ou locataire ?

Etre propriétaire de son logement une fois à la retraite représente une certaine sécurité financière. Malgré les intérêts hypothécaires actuellement bas, il ne faut pas sous-estimer le risque inhérent à tout achat immobilier. Il convient par ailleurs de comparer minutieusement les coûts de l'achat et de la location.

Le niveau historiquement bas des taux d'intérêt actuels incite à vouloir posséder son propre logement. Cependant, les dépenses courantes liées à la propriété d'un logement ne se résument pas aux intérêts hypothécaires. Les facteurs suivants entrent également en jeu :

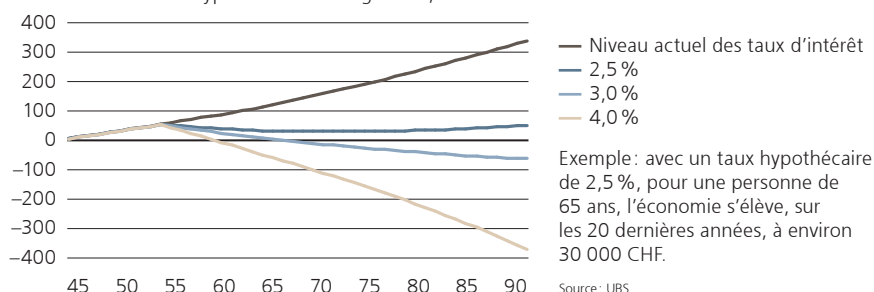
- Lors de l'achat de son logement, il faut évaluer à la fois les frais d'entretien, les charges ainsi que les impôts (valeur locative, taxe foncière), sans oublier les frais de rénovation, souvent sous-estimés.
- Dans la mesure où seuls 80 % du prix d'achat peuvent provenir d'un financement par fonds de tiers, il est important de disposer de fonds propres relativement élevés. Cela immobilise des capitaux, qui ne peuvent alors plus être placés. Un retrait anticipé des fonds de la caisse de pension peut financer une partie des capitaux propres, mais cela a pour effet de diminuer le capital retraite et donc les futures rentes.
- L'hypothèque dépassant les deux tiers de la valeur de gage du bien immobilier doit être remboursée au plus tard en 15 ans.

Evolution des coûts

La famille Müller (parents âgés de 45 ans avec deux enfants) souhaitent emménager, dans une ville suisse de taille moyenne, dans un nouveau logement, où les parents devraient passer également leurs vieux jours. Les Müller pourraient acheter une maison à 1 million de francs suisses, faisant l'objet d'un taux d'avance à concurrence de 80 % et financée à moyen et long terme (intérêts hypothécaires entre 1 et 1,5 %). Ici, un objet loué comparable coûte 3000 CHF par mois. Compte tenu des facteurs évoqués ci-dessus, les dépenses courantes relatives à un logement en propriété représentent annuellement plus de 5000 CHF de moins qu'une location.

Economies cumulées par rapport à la location

En fonction des taux hypothécaires à long terme, en milliers de CHF



Mais pour déterminer la meilleure stratégie financière à adopter sur le long terme pour un logement en propriété, il faut aussi s'intéresser à l'évolution des taux d'intérêt et de la valeur du bien.

Evolution des taux d'intérêt

Dans notre exemple, nous partons du principe que les économies annuelles par rapport à la location sont investies de manière rentable. En outre, les Müller alimentent un fonds de rénovation à hauteur de 8000 CHF par an (soit 0,8 % du prix d'achat) qui rapporte par ailleurs des intérêts. 20 ans plus tard, c'est-à-dire juste avant leur retraite, les Müller procèdent à une rénovation complète de leur logement pour un montant de 200 000 CHF.

Dans l'exemple, l'achat en propriété est plus favorable aux Müller tant que les intérêts hypothécaires ne dépassent pas de manière significative et durable les 2,5 %. La marge de manœuvre peut donc aller jusqu'au doublement des coûts hypothécaires. Dans ce scénario, l'épargne restante suffit à financer la rénovation 20 ans plus tard. Si les intérêts hypothécaires atteignaient les 3 %, la rénovation serait toujours couverte, mais les coûts totaux seraient, au final, moins élevés dans le cas d'une location. Par contre, si les intérêts hypothécaires atteignaient ou dépassaient de façon durable les 4 %, la rénovation serait compromise et le coût du logement en propriété excéderait d'un tiers les revenus perçus à la retraite. Le financement ne serait alors possible qu'à condition de réduire de façon significative sa consommation.

Evolution de la valeur

Pour répondre à la question « propriétaire ou locataire ? » il faut prendre en

compte, outre les considérations sur les coûts, la fluctuation de la valeur du logement en propriété. Certes, il existe une barrière contre l'inflation dans l'immobilier ; ces 15 dernières années, les acheteurs ont bénéficié d'une hausse des prix considérable (+60 % en valeur réelle depuis 2000). Il est cependant peu probable de connaître une nouvelle hausse des prix ; un recul des prix compte tenu de la conjoncture, de l'attractivité du lieu ou d'une hausse significative des taux d'intérêts, n'est donc pas à exclure. Actuellement, l'avantage de la propriété sur la location peut être garanti à hauteur de 5000 CHF par an sur dix ans, représentant une marge tampon d'environ 5 % en cas de baisse des prix. Cela n'est pas suffisant si la chute des prix atteint 40 % (déjà observée par le passé). Pour éviter des dettes aux Müller – ou à leurs enfants en cas d'héritage – en cas de vente forcée due aux frais, on recommande donc de n'acquérir un logement à la retraite que si l'on dispose assez de fonds supplémentaires ou si l'on a suffisamment amorti l'hypothèque. ●

E-Newsletter UBS immo news

S'abonner gratuitement sur
ubs.com/immonews.

Impressum

Editeur : UBS Switzerland AG, Lending Solutions
 Paraît plusieurs fois par an en allemand, français, italien et anglais.

Cette publication a été établie à titre purement informatif et ne constitue en aucun cas une recommandation, une proposition, une offre ou une incitation. Avant de prendre une décision, vous devriez faire appel à un conseiller 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 proposés sans limitation au niveau international. Toute reproduction, totale ou partielle, sans l'autorisation d'UBS est interdite.

© UBS 2016. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.