

UBS immo *news*

01 Paré à toute éventualité.

Acheter une maison et y vivre heureux avec sa famille, c'est le rêve de beaucoup d'entre nous.

02 La phase des taux bas touche à sa fin.

Depuis l'éclatement de la crise financière, les taux d'intérêt se sont maintenus à leurs plus bas niveaux en comparaison historique.

04 La performance énergétique en un coup d'œil.

L'emplacement et la taille d'un bien immobilier en déterminent la valeur, mais ce ne sont plus les seuls facteurs.



Paré à toute éventualité.

Acheter une maison et y vivre heureux avec sa famille, c'est le rêve de beaucoup d'entre nous. Mais que faire si tout ne se déroule pas comme prévu? René Knoblauch, spécialiste en planification financière d'UBS, nous explique les précautions à prendre.

A quels aspects faut-il songer?

René Knoblauch: Il y a certains événements auxquels le futur propriétaire immobilier devrait songer. Ainsi, si un couple se sépare, si l'un des conjoints décède ou n'est plus en mesure d'exercer une activité lucrative du fait d'une invalidité, il y aura nécessairement des impasses financières. La retraite est aussi un autre point auquel il faut penser, car les revenus ne seront plus les mêmes.

Que se passe-t-il si celui qui gagne le plus gros salaire est frappé d'incapacité de travail ou décède?

Cela dépend de la cause de l'incapacité ou du décès: la maladie est une cause nettement plus fréquente que l'accident. Par ailleurs, la plupart des gens sont mieux assurés financièrement contre les conséquences d'un accident, car les rentes versées consécutivement à une incapacité de travail dans ce cas sont souvent d'un niveau suffisant. Par contre, si l'invalidité ou le décès est occasionné par une maladie, la couverture d'assurance est souvent insuffisante. Si l'on ne prend pas de précautions et qu'un tel risque se réalise, il arrive souvent que les familles ne soient rapidement plus en mesure de financer leur bien immobilier. Financièrement, les conséquences du décès sont plus faciles à calculer que celles de l'incapacité de travail, car l'invalidité s'accompagne souvent de dépenses supplémentaires, par exemple parce qu'il faut transformer la maison pour l'adapter à l'invalidité ou parce qu'il faut alors recourir à une aide externe pour les travaux dans le ménage, le jardin ou les soins infirmiers qu'exige l'invalidité.

(Suite à la page 3)

Editorial



Roger von Mentlen
Responsable Clientèle privée Suisse

Chère lectrice, cher lecteur,

Achat ou location? C'est l'éternelle question. A l'heure où les taux hypothécaires sont bas et les loyers élevés, bon nombre de familles songent à devenir propriétaires. Pas seulement pour obtenir une meilleure qualité de vie, mais aussi pour abaisser les dépenses courantes.

Certes, à première vue, les arguments pour l'achat sont nombreux, mais il ne faut pas se précipiter et s'engager à la légère. Mieux vaut mûrement réfléchir avant de sauter le pas. Il faut bien vérifier que l'objet, sa situation et le voisinage correspondent aux attentes.

L'achat d'un bien immobilier s'accompagne aussi d'un engagement financier à long terme. Il ne suffit donc pas de juger de la capacité financière aujourd'hui, mais aussi demain. Le revenu actuel compte autant que le revenu futur, qui n'est pas toujours prévisible, pas plus que les mouvements des taux hypothécaires.

Dans la présente publication, nous vous montrons les aspects à considérer à l'achat d'un bien immobilier et nous vous accompagnons sur le chemin de l'accession à la propriété.

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

Impressum

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

Abonnement: www.ubs.com/immonews

La phase des taux bas touche à sa fin.

Depuis l'éclatement de la crise financière, les taux d'intérêt se sont maintenus à leurs plus bas niveaux en comparaison historique. Mais c'est justement ce qui a permis à la conjoncture suisse de se ressaisir. A l'heure actuelle, le gardien monétaire s'inquiète plutôt de la vigueur du franc suisse. Si la reprise se confirme ces prochains trimestres, les taux d'intérêt devraient peu à peu remonter.

Dans le cadre de sa dernière appréciation de la situation économique et monétaire, la Banque nationale suisse a annoncé qu'elle allait rester sur sa lancée expansionniste. Elle laisse donc le Libor à trois mois à 0,25%, une politique monétaire qu'elle pratique depuis le 12 mars 2009 pour stimuler la conjoncture. En mars 2003, elle avait déjà abaissé son taux directeur à ce même niveau. Il a fallu ensuite attendre cinq trimestres consécutifs, avant qu'elle ne le relève. Le taux d'intérêt maximal du cycle conjoncturel a été atteint en septembre 2007 avec un objectif de fluctuation du Libor entre 2,25 et 3,25%.

L'inflation n'est pas (encore) d'actualité

Les taux d'intérêt vont remonter à un moment donné, cela ne fait aucun doute. D'autant plus que les signes de reprise économique sont en train de se multiplier. Pour 2010, nous anticipons une croissance réelle du produit intérieur brut de quelque 2,5%, soit une valeur supé-

rieure à la tendance sur le long terme. Malgré les auspices favorables, la reprise conjoncturelle devrait toutefois rester fragile à cause de différentes répercussions de la crise sur l'économie mondiale. Cette constellation, conjuguée à des anticipations inflationnistes toujours sereines, confère à la BNS la marge de manœuvre nécessaire pour ne pas devoir précipiter la première hausse des taux. Nous pensons donc que l'autorité monétaire ne commencera pas à resserrer la vis monétaire avant le troisième trimestre de cette année.

Le bon mode de financement pour le propriétaire

Pour les emprunteurs hypothécaires qui veulent limiter les risques liés aux fluctuations de taux futurs, il est recommandé de souscrire dès à présent des hypothèques fixes à long terme. Ils peuvent ainsi profiter du niveau des taux d'intérêt actuellement à un plus bas historique, d'autant qu'il est parfois possible que les taux montent de quelques dixièmes de pourcentage en l'espace de quelques jours. En trois mois, ils peuvent même varier de 1%, c'est ce qu'a fait ressortir une analyse rapide de leur évolution entre 1990 et 2010. Dans le cas d'une dette hypothécaire de 500 000 francs, il en résulterait une charge supplémentaire de 5000 francs par année.



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 contractuelle 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

(Suite de la page 1)

Comment peut-on se prémunir contre le risque maladie?

Pour se protéger financièrement des conséquences d'un décès des suites d'une maladie, on peut souscrire une assurance décès. Le capital versé aux survivants dans l'éventualité d'un décès leur permet de réduire la charge hypothécaire, et donc de garder la maison. Pour couvrir le risque d'invalidité, on peut conclure une assurance contre la perte de gain.

Y a-t-il des points particuliers à considérer pour les couples vivant en concubinage?

Les couples en concubinage devraient en premier lieu se renseigner sur les dispositions du règlement de leur caisse de pension, car en ce qui les concerne, les prestations varient d'une caisse à l'autre, si tant est qu'elle en offre. A cela s'ajoute, qu'en général, les caisses de pension posent la condition supplémentaire qu'ils doivent avoir vécu ensemble au moins cinq ans. L'AVS/AI ne verse pas de rentes survivants au concubin ou à la concubine survivant.

Les divorces font mal. Comment éviter les disputes au sujet du bien immobilier?

Si le couple est marié, le partage du patrimoine dépend du régime matrimonial choisi. La plupart des couples sont soumis au régime de la participation aux acquêts. En cas de divorce, le bien immobilier, évalué à sa valeur vénale, est réparti entre les conjoints. Chacun a alors droit à la part qu'il a payée de ses propres avoirs (patrimoine apporté à l'union ou hérité). La part du patrimoine constitué pendant le mariage, les acquêts, est divisée en deux parts égales. Enfin, il est utile de pouvoir justifier des parts apportées, c'est-à-dire

de prouver qui a investi quel montant dans le bien immobilier.

Dans le cas du concubinage, les choses ne seront pas aussi claires en cas de séparation.

En effet. Les couples en concubinage ont donc meilleur temps de conclure un contrat de concubinage qui règle la situation de propriété. Si l'un des partenaires achète un bien immobilier à lui tout seul, l'autre concubin n'a aucun droit à faire valoir en ce qui le concerne. Le contrat de concubinage devrait alors aussi préciser ce que l'autre partenaire doit payer pour y loger et pour entretenir le bien immobilier. Si le couple acquiert le bien en commun, il devra opter pour une des deux formes juridiques: la propriété commune ou la copropriété. La copropriété a l'avantage de voir la part des deux concubins consignée dans le registre foncier. De plus, seul le régime de la copropriété permet aux couples concubins de financer l'achat avec des fonds de la caisse de pension ou du pilier 3a.

Une accession à la propriété sur deux est financée par les avoirs de la caisse de pension. Quelle en est la conséquence?

Dans le cadre de l'encouragement à la propriété du logement (EPL), il faut distinguer deux cas de figure: on peut percevoir les avoirs de caisse de pension ou les mettre en gage auprès de la banque. S'ils sont mis en gage, les prestations de la caisse de pension demeurent intactes. Par contre, celui qui retire son capital de libre passage verra sa rente diminuée à la retraite et en cas d'invalidité ou de décès, les prestations seront également réduites, en fonction des dispositions du règlement de la caisse de pension. Selon le cas, il vaut donc mieux reverser ultérieurement

dans la caisse de pension les fonds retirés. Mais, attention, il y a certains délais. Il faut se renseigner pour savoir jusqu'à quel moment on peut le faire. Dans le cas de couples vivant en concubinage, le versement anticipé est une chose délicate. Si le partenaire qui l'a effectué décède et que la caisse de pension ne verse rien au partenaire survivant, le retrait anticipé doit être financé par la masse successorale. Pour que cela soit possible et que le partenaire survivant puisse conserver le bien immobilier, il est conseillé de conclure une assurance décès mutuellement.

Est-il judicieux d'amortir l'hypothèque, par exemple en vue de la retraite?

Cela dépend à la fois de la situation personnelle et de la situation financière du propriétaire immobilier. Les rentes conjuguées versées par l'AVS et la caisse de pension sont inférieures au salaire touché avant la retraite. Il faut donc réexaminer la capacité de financer le logement à la lumière des nouveaux paramètres. On ne peut pas généraliser pour dire s'il vaut mieux amortir son hypothèque ou non. Prenons un exemple: celui qui réduit son hypothèque allège sa charge d'intérêt. S'il diminue sa charge d'intérêt, il ne pourra plus déduire autant de son revenu imposable alors que la valeur locative reste inchangée, ce qui alourdit mécaniquement la charge d'impôts. Plus on se situe dans une tranche de revenu élevée, plus l'aspect fiscal gagne en importance. Au lieu d'affecter les liquidités au remboursement, on pourrait aussi les placer et s'assurer ainsi une certaine marge de souplesse financière. A noter qu'il n'est pas aisé de trouver un placement rémunéré à la hauteur des intérêts hypothécaires.

www.ubs.com/finanzberatungstools

Encouragement à la propriété du logement (EPL): mieux vaut bien réfléchir avant d'effectuer un retrait anticipé des avoirs en caisse de pension.

Possibilités de versement anticipé

- Jusqu'à 3 ans avant le début de l'âge ordinaire de départ à la retraite.
- Un versement n'est autorisé que tous les 5 ans.

Montant du versement

- Jusqu'à l'âge de 50 ans, l'intégralité de la prestation de libre passage.
- Au-delà, la prestation de libre passage à laquelle on avait droit à 50 ans ou la moitié de la prestation de libre passage actuelle.

Impôts

- Les versements anticipés sont imposés à un taux réduit par la Confédération et les cantons, indépendamment du revenu.
- En cas de reversement du retrait anticipé EPL, on peut demander à se faire rembourser les impôts payés auparavant pour le retrait anticipé (dans un délai de 3 ans après le reversement).
- Les rachats de cotisations auprès de la caisse de pension ne sont fiscalement déductibles qu'après remboursement complet des versements anticipés EPL.

Reversements

- Facultatif, sauf si le bien immobilier financé par les avoirs en caisse de pension est vendu.
- Les reversements doivent s'effectuer par tranches de 20 000 francs au minimum, sauf s'il ne reste plus qu'un montant inférieur à rembourser.
- Les reversements sont à effectuer au plus tard 3 ans avant le début de l'âge ordinaire de départ à la retraite.

La performance énergétique en un coup d'œil.

L'emplacement et la taille d'un bien immobilier en déterminent la valeur, mais ce ne sont plus les seuls facteurs. La performance énergétique gagne du terrain. Celui qui possède un certificat énergétique (CECB) a un autre atout en main.

Qui ne connaît pas le label énergétique: le vert signale une basse consommation d'énergie, tandis que le rouge est syno-



nyme d'énergivore. Pour les voitures et les appareils ménagers, il suffit de regarder l'étiquette pour être fixé sur leur degré d'efficacité.

Depuis août dernier, l'immobilier dispose également d'un label: le nouveau Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), qui indique leur performance énergétique. L'édifice se voit attribué une des sept classes énergétiques du plus performant au moins performant, soit de A (vert) à G (rouge). Par ailleurs, le CECB informe sur les possibilités de rendre un édifice plus performant.

Le CECB évalue l'enveloppe du bâtiment et sa performance énergétique globale. L'enveloppe marque des points si les murs, le toit, le plancher et les fenêtres procurent une isolation efficace. La performance énergétique globale, quant à elle, fait intervenir des facteurs comme le chauffage, les installations et la consommation de courant. Les énergies renouvelables influent aussi positivement ce bilan.

Comment obtenir ce certificat?

CECB light. Il suffit de saisir quelques indications sur le bâtiment sur le site Web de CECB pour obtenir un CECB light. Il fournit une estimation globale de la performance énergétique du bâtiment ainsi

que quelques conseils d'assainissement. Il n'a toutefois pas la valeur d'un label énergétique officiel.

CECB. Pour le certificat officiel, il faut convenir d'un rendez-vous avec un expert CECB accrédité. Pour faciliter le travail autant que possible, mieux vaut présenter aux experts lors de la visite du bâtiment les factures de chauffage, d'eau et d'électricité des trois dernières années ainsi que les plans du bâtiment. Une fois l'expertise terminée, le propriétaire reçoit le CECB, un document de quatre pages. Les propriétaires ont également la possibilité de s'entretenir avec un expert neutre sur l'état de leur maison et les différentes possibilités d'entretenir leur propriété. En ce qui concerne le prix du CECB, il varie de 400 à 800 francs selon le bâtiment, c'est du moins le prix recommandé par les cantons.

Expertise en complément au CECB.

Dans un rapport d'expertise, l'expert propose une série de recommandations d'assainissement pour améliorer la performance énergétique du bâtiment. C'est un service complémentaire au CECB qui peut être utile. Coût: approximativement 600 francs.

www.cecb.ch

Le développement durable vaut de l'argent

A compter du 1^{er} mai 2010, UBS offre une prime cash de 2500 à 8500 francs pour les rénovations effectuées dans le souci du développement durable. Cet argent provient du remboursement de la taxe d'incitation sur le CO₂ qu'elle a reçu, soit 4 millions de francs, dont elle fait bénéficier les clients.

Une rénovation écologique vous procure encore d'autres avantages:

- vous pouvez solliciter des subventions dans le cadre du Programme Bâtiments de la Confédération et des cantons;
- vous réduisez durablement votre facture énergétique.

Si vous voulez savoir à quelle prime cash vous pouvez prétendre, veuillez vous rendre à l'adresse www.ubs.com/renovation. Les inscriptions sont ouvertes jusqu'au 31 décembre 2010. Elles seront toutefois fermées dès que les inscriptions totaliseront l'équivalent de 4 millions de francs.

Financer son projet de construction: 1,5% au lieu de 2,75%

UBS vous soutient dans l'achat de la maison de vos rêves par un financement de construction UBS souple. Vous bénéficiez d'un taux de 1,5%* si vous souscrivez une formule de financement pour la construction d'une habitation à usage propre d'ici au 30 juin 2010.

Profitez-en et faites-vous conseiller. Votre conseiller UBS attend votre appel avec intérêt. Vous pouvez le joindre au 0800 884 556.

* Taux d'intérêt au 1^{er} avril 2010 auquel s'ajoute 0,25% de commission par trimestre.
Sous réserve de modifications des taux et des tarifs.

www.ubs.com/hypothèque