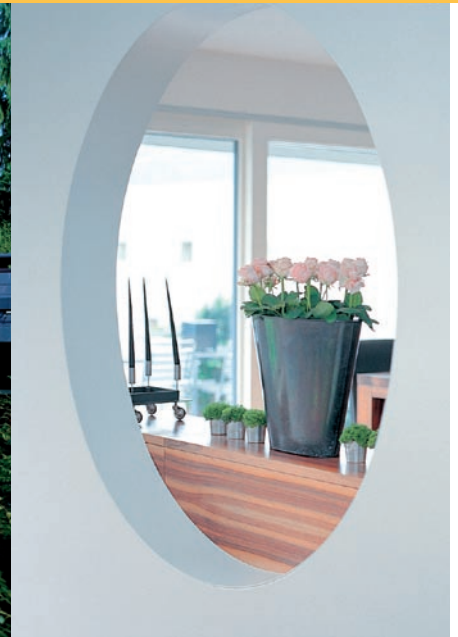


# UBS immo news



## Sommaire

- 1 Quand construction et rénovation riment avec nature
- 2 Retournement de tendance sur le marché de l'immobilier résidentiel
- 3 L'écologie vaut son prix
- 4 Revêtements de sol: la nature, une base solide

## Quand construction et rénovation riment avec nature

**Le thème du développement durable est particulièrement d'actualité. Les préjugés ont cependant la vie dure auprès des propriétaires.**

Un logement sans électricité devient vite désagréable. Qui a envie de passer l'hiver dans une maison sans chauffage? Nombreux sont ceux qui ignorent que les logements sont particulièrement gourmands en énergie. Selon les statistiques de l'Office fédéral, ils représentent 45% de la consommation d'énergie en Suisse.

Or, les mesures de construction permettent de réduire considérablement la consommation. Une maison répondant à la norme Minergie consomme ainsi 25% d'énergie en moins qu'un bâtiment traditionnel. Le label Minergie est synonyme d'efficacité énergétique.

Cependant, seule une minorité de bâtiments recourt à l'écoconstruction. En Suisse, seul un nouvel immeuble sur sept se voit attribuer le label Minergie. Un chiffre encore plus faible lorsqu'il s'agit des rénovations.

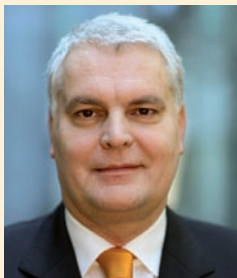
### Une architecture tendance

«Oui à l'efficacité écologique, mais pas question de renoncer au design», telle est la réaction de nombreux maîtres d'ouvrage. D'autres sont irrités par l'idée de bâtiments écoefficientes, réputés coûteux. Pourquoi une telle réaction?

L'efficacité écologique ne sonne pas le glas de l'architecture de haute qualité. Le bâtiment d'Helvetia à St-Gall, dessiné par les célèbres architectes bâlois Jacques Herzog et Pierre de Meuron, en est la preuve. Ou encore le centre commercial et de loisirs Migros à Berne, conçu par l'architecte américain Daniel Libeskind, dont la réputation n'est plus à faire. Les deux bâtiments avant-gardistes ont reçu le label Minergie.

### Economies de chauffage

La construction d'une maison dotée du label Minergie entraîne des coûts plus élevés au départ, un surplus attribuable à une meilleure insonorisation et aux installations de ventilation nécessaires. Mais ces investissements augmentent le confort du logement. Et il ne faut pas oublier que les surplus de coûts sont en partie amortisés par les économies de chauffage. Plus les prix de l'énergie sont élevés, plus ce critère a d'importance. Autre argument non négligeable: à la revente, les bâtisses portant le label Minergie ont plus de valeur. Tout compte fait, cela vaut la peine d'investir dans l'efficacité énergétique.



**Roger von Mentlen**  
Responsable Clientèle privée Suisse

Qui aperçoit la voiture de ses rêves sent son cœur s'emballer. Mais lorsque le regard se penche sur la consommation de carburant, les premières émotions disparaissent rapidement. Rares sont ceux aujourd'hui qui achètent un véhicule sans penser à l'efficacité énergétique.

Le secteur de l'immobilier est le premier consommateur d'énergie de Suisse. Lorsqu'il s'agit de construire ou de rénover, le thème de la consommation d'énergie devrait s'inscrire en tête des priorités. Les chiffres présentent un tout autre tableau: seule une minorité des bâtiments sont construits dans le respect de l'efficacité énergétique, sans parler des vieilles constructions.

Comment expliquer une telle différence? D'une part, sans doute par le surplus d'investissement lié à la construction écologique. A long terme cependant, cette dernière permet d'épargner au niveau des charges accessoires. Un argument d'autant plus pertinent que les analystes d'UBS tablent sur une hausse des prix du pétrole en 2010.

Découvrez dans cette édition d'UBS immo news de quelle manière nous vous apportons notre soutien si vous optez pour une construction écoefficiente – non seulement parce que le thème du développement durable nous tient à cœur, mais aussi, en fin de compte, parce que cela s'avère avantageux.

**UBS SA**  
Case postale  
8098 Zurich  
Hypoline 0800 884 555  
E-mail [immonews@ubs.com](mailto:immonews@ubs.com)

### Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions  
Parution: plusieurs fois par an en français, italien et allemand.  
Abonnement: [www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

## Retournement de tendance sur le marché de l'immobilier résidentiel

**Les prix de transaction des immeubles résidentiels ont entamé une spirale baissière, mettant fin à une hausse qui aura duré près d'une décennie. Cependant, le potentiel de correction des prix ne constitue pas une menace pour la croissance en Suisse, écrit Thomas Veraguth, analyste immobilier chez UBS.**

Après quatre trimestres de croissance négative du produit intérieur brut, le troisième trimestre 2009 a marqué la fin de la récession la plus sévère depuis les années 70. En Suisse, le produit intérieur brut réel a augmenté de 0,3% par rapport au trimestre précédent, soit un recul de 1,3% depuis le troisième trimestre de 2008. La récession s'est ainsi avérée bien moins dramatique que ce qui était prévu il y a encore peu de temps. En outre, les indicateurs signalent déjà une stabilisation de l'emploi et le moral des consommateurs est reparti à la hausse. Une vague d'optimisme prudent a déferlé parmi les opérateurs du marché immobilier, le marché suisse restant pour l'instant à l'abri de la crise immobilière internationale. Néanmoins, les marchés immobiliers sont généralement en retard par rapport au cycle conjoncturel et la stabilité qui caractérise les prix de vente est en grande partie liée aux possibilités de financement particulièrement intéressantes en Suisse.

### Immeubles de location

Face au ralentissement du mouvement d'immigration lié au contexte économique, nous tablons sur un repli de la demande en immeubles de location, ce qui se répercutera sur le marché des immeubles locatifs. L'immigration a atteint un record en 2008, facilitée par l'entrée en vigueur de la libre circulation des personnes, mais elle devrait encore diminuer au cours de cette année. Etant donné que la construction s'adapte au repli de la demande avec un certain décalage, une légère augmentation des logements vacants est à prévoir. Les loyers de départ des nouveaux logements ont

déjà sensiblement baissé, ce qui s'explique par une offre quelque peu excédentaire. Etant donné toutefois que la pénurie des logements persiste sur les marchés locaux et vu le très bas niveau des taux de logements vacants dans les villes, l'accroissement des liquidités sur le marché des immeubles de location est bienvenu. Malgré une légère hausse de la liquidité sur le marché de l'immobilier résidentiel, nous ne prévoyons pas de baisses de loyer importantes en 2010.

### Propriété du logement

L'accès à la propriété du logement sera encore prisé en 2010, d'autant plus vu que le nombre de propriétaires est globalement faible en Suisse et que les conditions de financement restent très intéressantes. Il n'empêche que la dynamique exceptionnelle du marché des logements en copropriété s'essouffera nettement. De premières corrections de prix sont à prévoir dans des régions parfois en surchauffe. Nombreux sont les promoteurs qui, alléchés par l'envol des prix de l'immobilier, ont provoqué un net élargissement de l'offre et ainsi pourvu à une hausse de la liquidité du marché. L'ampleur et la rapidité d'une éventuelle correction des prix dépendront essentiellement des perspectives de hausse des taux, en particulier pour les maisons individuelles – une hausse qui devrait toutefois être modérée. Les répercussions négatives sur la demande liées à un ralentissement de l'immigration devraient également être limitées. Globalement, les maisons individuelles, tout comme les logements en copropriété, ont probablement atteint des prix record.

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](mailto:immonews@ubs.com)

## L'écologie vaut son prix

L'assainissement et la construction écologiques peuvent bénéficier de subventions provenant de diverses sources. Des explications sont nécessaires au sujet du montant dont chacun peut disposer et de la manière de faire valoir ses droits à cet égard.

Lorsqu'on opte pour la construction ou la rénovation écologiques, on peut prétendre à des subventions. Cela vaut la peine de se renseigner au préalable sur les conditions exigées pour en bénéficier.

### Confédération

La Confédération verse une contribution directe, principalement dans le cadre de la rétribution à prix coûtant (RPC). Il s'agit de dédommager des producteurs d'électricité qui exploitent des sources renouvelables, méthode qui n'est pas encore compétitive en termes de coûts. Cela peut être rentable pour les propriétaires d'installations solaires à condition qu'ils fournissent l'électricité générée à la société qui gère le réseau. Par ailleurs, la Confédération lance cette année un nouveau programme d'encouragement en remplacement du programme de construction de la Fondation Centime Climatique qui est arrivé à son terme en 2009. Le nouveau programme est prévu sur une période de dix ans et devrait veiller à une certaine stabilité.

### Cantons

Un tiers des subventions fédérales provenant de l'affectation partielle de la taxe CO<sub>2</sub> est reversé aux cantons à condition qu'ils doublent ce montant. Certains cantons ne se sont pas montrés généreux: Obwald et Schwyz notamment n'ont pas investi le moindre centime dans les constructions Minergie l'an dernier. En revanche, d'autres cantons, plus débonnaires, ont parfois épuisé leurs budgets avant l'heure. A titre d'exemple, les 21 millions de francs



affectés aux énergies durables par le canton de Berne au printemps 2009 étaient déjà entièrement dépensés en octobre. Le canton d'Argovie a battu des records, puisque la première tranche des subventions était épuisée dès le mois de juin. Et le crédit supplémentaire octroyé était déjà consommé en novembre. Les intéressés qui se manifestent trop tard doivent attendre que les cantons publient les conditions relatives à la prochaine série de subventions.

### Communes

Nombreuses sont les communes et les villes qui encouragent la construction et l'assainissement écologiques. Il s'agit en gros des lieux qui se sont engagés dans un programme de certification «Energierstadt», mais ces programmes sont souvent à durée

limitée. Il n'est donc pas toujours facile pour les maîtres d'ouvrage de savoir dès le départ le montant dont ils disposeront.

### Banques

Les banques aussi contribuent au développement durable. UBS, par exemple, propose l'Hypothèque «eco» pour la construction ou l'assainissement selon la norme Minergie.

### Fiscalité

La rénovation liée à l'efficacité énergétique est également fiscalement avantageuse. Au niveau de l'impôt fédéral direct et dans certains cantons, les dépenses engagées sont déductibles du revenu imposable pour autant que les investissements effectués accroissent la valeur de l'immeuble. A cet égard, il est conseillé de se renseigner tout d'abord auprès des autorités fiscales.

Vous trouverez un aperçu des différents programmes d'encouragement selon votre lieu de résidence sur le site

[www.energiefranken.ch](http://www.energiefranken.ch)

### Hypothèques UBS: tendance ces 3 prochains mois

Hypothèques UBS	Tendance
Hypothèque Libor UBS 3 mois	→
Hypothèques fixes UBS 5 ans	↗
Hypothèques fixes UBS 10 ans	↗

Votre conseiller UBS se tient à votre disposition pour vous aider à concrétiser votre rêve immobilier.

Vous trouverez de plus amples informations sur les produits hypothécaires UBS et la situation actuelle des taux sous

[www.ubs.com/immonews](http://www.ubs.com/immonews)

→ Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux.

### L'Hypothèque «eco» UBS en bref

- UBS soutient le secteur de la construction selon des critères de l'énergie durable.
- Vous recevez un bonus d'intérêts attrayant sur les constructions certifiées Minergie ou munies d'une installation photovoltaïque.
- Au même titre que pour un financement normal, vous pouvez choisir librement le produit hypothécaire (sauf Compte courant hypo UBS). Une combinaison de différents produits hypothécaires est également possible.
- Pour chaque conclusion d'une Hypothèque «eco», UBS investit dans des projets de protection du climat en vue de la compensation des émissions de CO<sub>2</sub>.
- Les frais de certification Minergie sont remboursés par UBS sous forme d'une réduction d'intérêt sur votre hypothèque (répartition).
- L'offre est uniquement valable pour les logements à usage propre.

#### Module «Basse énergie»\*

##### Avantage de taux

- à compter de 0,6% les 3 premières années, puis à partir de 0,3% à chaque fois sur la moitié de l'hypothèque
- prise en charge des frais de certification Minergie par UBS

##### Conditions

- certificat Minergie valable datant de moins de 5 ans
- vaut pour les nouvelles constructions et les objets existants

#### Module «Solaire»\*

##### Avantage de taux

- à compter de 0,4%, à hauteur du montant investi dans l'installation (max. 100 000 CHF)
- hypothèque résiduelle à partir de 0,2%
- durée selon le choix du produit

##### Conditions

- convention de réception de l'installation photovoltaïque

\* Les avantages de taux des modules «Basse énergie» et «Solaire» ne peuvent pas être cumulés entre eux ou avec d'autres offres spéciales.

## Revêtements de sol: la nature, une base solide

Lorsqu'il s'agit de changer le sol d'un appartement, le choix est vaste. Werner K. Rügger, architecte et gérant de la Schweizer Baumuster-Centrale de Zurich, nous explique les matériaux durables qui ont la cote.



### Monsieur Rügger, quels sont les revêtements de sol en vogue?

De préférence, les sols sans joints et ceux à base de matériaux naturels. Les revêtements minéraux en mortier fin, les sols en ciment lisse, verni ou teinté ou encore l'asphalte coulé sont les plus demandés. Ce type de matériaux convient aussi aux cuisines et salles de bains et a pour avantage de mettre les meubles en valeur. Les Suisses aiment aussi le bois. Pour ceux qui disposent d'un budget limité, une peinture spécial sol peut être une bonne solution. Enfin, les sols en linoléum, la plupart naturels, restent une valeur sûre. Les sols modernes en linoléum sont de bonne texture et ont un effet lumineux. Et les joints soudés sont très discrets. Pour les salles de bains, la prudence est de mise pour le linoléum et le bois. Les matériaux comme le caoutchouc, le carrelage ou la mosaïque en verre sont plus sûrs.

### Sources d'inspiration

De plus amples informations sur les revêtements de sol sont disponibles auprès de la Schweizer Baumuster-Centrale de Zurich. Cette association, née en 1935, a été créée par la Fédération des architectes suisses. Située au centre de Zurich, elle abrite une vaste collection de matériaux les plus divers que les planificateurs et maîtres d'ouvrage peuvent visiter gratuitement.

[www.baumuster.ch](http://www.baumuster.ch)

### Dans la catégorie bois, le parquet fait-il encore l'unanimité?

Oui, le parquet d'un centimètre d'épaisseur environ peut être installé dans tous les appartements. Les planches en bois massif, plus chères, sont également à la mode. Or, le bois a tendance à se resserrer sous l'effet du chauffage en hiver, et des fentes plus ou moins larges apparaissent en fonction de la largeur des planches choisies. Le parquet en lamelles permet d'éviter cet inconvénient. Posé en parallèles, il ne manque pas de charme. Au lieu de laquer ou de vitrifier le bois, on emploie souvent aujourd'hui de l'huile naturelle, le bois continue ainsi de respirer. Concernant les modèles de bois, le choix est vaste, du chêne fumé au bambou exotique. Pour la rénovation, l'ajout de liège est une bonne solution et a pour avantage d'isoler, à défaut de chauffage par le sol.

### Passés aux oubliettes, les tapis sont-ils de retour?

Les tapis de différentes épaisseurs et hauteurs variables connaissent un retour en force. Les tapis synthétiques des années 80 font place aux tapis en fibre de laine naturelle et de qualité, parfois mélangée avec du lin. Les tapis structurés ou tissés en sisal ou noix de coco sont également de retour. Ils peuvent être fabriqués avec des fils de métal ou des éclats de bois, ce qui donne une esthétique particulière.

### L'imagination paraît sans limites.

Pour être tendance, il faut se montrer original. Certains choisissent des sols en grès, en terrazzo (granit coulé), voire en calcaire

## Trouver le sol adéquat

**Les atouts du minimalisme.** Se contenter de peu de matériaux donne une impression d'espace. Plutôt que changer le revêtement du sol, poser des tapis dans une grande pièce permet de la mettre en valeur.

### Allier l'habitat à l'environnement.

Le sol permet d'allier l'habitat à l'environnement, par exemple en choisissant le même revêtement pour la terrasse et le salon.

**Planifier les coûts.** Il importe d'intégrer suffisamment tôt le sol et les coûts dans un concept global. Cela afin d'éviter de mauvaises surprises... notamment de s'apercevoir que le sol de ses rêves est inabordable.

**Santé.** Le sol ne devrait contenir aucune substance toxique ou substance susceptible de dégager des vapeurs nocives.

**Entretien.** Ce critère est plutôt secondaire. Comme les êtres humains, les sols vieillissent et portent des traces d'usure... preuve qu'ils sont vivants!

posés à la main, puis polis après avoir été consolidés. Le cuir est le nec plus ultra, il convient d'ailleurs très bien aux murs. Dans ce cas, inutile de poser des plinthes.

### Quel est le poids du développement durable dans le choix du sol?

Le côté naturel est à la mode. En raison de leur caractère artificiel, les sols laminés, qui imitent le bois, sont controversés. Mais il n'est pas facile de tirer un bilan écologique global. Les pierres naturelles proviennent d'Afrique ou d'Asie, et leur transport nuit certes à l'équilibre écologique de notre planète. A cela s'ajoutent les conditions de travail souvent précaires pour casser les pierres, sans parler de l'énergie nécessaire pour leur traitement. Concernant le bois, le label FSC (traitement écologique du bois) donne des indications sur le développement durable. Cela vaut la peine d'exploiter le bois du pays et d'accélérer ainsi sa repousse.