

UBS immo news



Sommaire

- 1 Faire du neuf avec du vieux
- 2 Efficacité énergétique rime avec rentabilité
- 3 Après transformation, l'été joue les prolongations
- 4 Centre de wellness à domicile

Faire du neuf avec du vieux

Qui veut préserver la valeur de son bien immobilier doit tôt ou tard le rénover.

Le carrelage est fêlé, et l'eau goutte de la douche. Pourquoi ne pas saisir l'occasion de rénover la salle de bains? Nombre de familles doivent se poser de telles questions, car près des deux tiers des immeubles d'habitation en Suisse sont sortis de terre durant les années de boom qui ont suivi la Seconde Guerre mondiale. Et seule la moitié environ des habitations datant de plus de 20 ans ont été rénovées.

Ajourner n'est pas économiser

Rénover votre bien immobilier augmente son confort et sa valeur. De plus, des économies d'énergie résultent souvent de transformations et de l'encastrement de fenêtres à isolation thermique, par exemple.

L'étendue et l'utilité de tels travaux doivent être mûrement pensés avant de mandater les artisans. Transformer une habitation est loin d'être gratuit. Le propriétaire qui épargne annuellement au minimum de 1 à 1,5% de la valeur de l'assurance immobilière pourra rénover son bien 10 ans plus tard, sans devoir se serrer la ceinture.

Valeur maintenue ou ajoutée?

Les autorités fiscales distinguent l'investissement de maintien de la valeur et de celui à valeur ajoutée. La rénovation d'une salle de bains des années 60 tombe dans la première catégorie et peut, dans la plupart des cantons et au niveau fédéral, être déduite des impôts. La transformation d'une salle de bains en une oasis de bien-être est en revanche considérée comme un investissement à valeur ajoutée fiscalement non déductible.

Quoi qu'il en soit, mieux vaut conserver les factures de l'investissement à valeur ajoutée car, en cas de vente ultérieure de l'habitation, les coûts correspondants peuvent être déduits du gain immobilier imposable et permettre ainsi une économie d'impôt.

La différence entre «maintien de la valeur» et «ajout de valeur» influe sur le financement. En cas de travaux à valeur ajoutée sur un bien dont la valeur excède le montant de l'hypothèque, on peut souvent renégocier cette dernière à la hausse et disposer ainsi d'une marge de manœuvre financière plus large.

www.hausinfo.ch



Roger von Mentien
Responsable Clientèle privée Suisse

Chère lectrice, cher lecteur,

Certaines villes en Suisse donnent l'impression aux passants d'être éternellement en travaux – quoique rien ne se construise pour l'éternité. Tout propriétaire immobilier voit en effet son bien immobilier se dégrader au fil des ans.

Souvent remise aux calendes grecques, la rénovation d'une habitation s'impose tôt ou tard. Le parc immobilier helvétique a en moyenne 45 ans, situation que les spécialistes décrivent comme engorgée en termes d'assainissement.

Reporter des travaux nécessaires est souvent un mauvais calcul. D'autant plus que l'actuel niveau des taux d'intérêt permet souvent de négocier des conditions de financement très favorables et d'inclure, à chaque rénovation ou presque, des aménagements respectueux de l'environnement. Un logement moins énergivore est source d'économies substantielles.

De là à considérer des rénovations comme une chance, il n'y a qu'un pas. La présente édition d'UBS immo news fait le point sur les aspects à considérer et les aides que nous pouvons vous apporter.

UBS SA
Case postale
8098 Zurich
Hypoline 0800 884 556
E-mail immonews@ubs.com

Impressum

Editeur: UBS SA, Lending Solutions
Parution: quatre fois par an en français, italien et allemand.
Abonnement: www.ubs.com/immonews

Efficacité énergétique rime avec rentabilité

Rénover à l'aune de critères écologiques est un peu plus onéreux au départ. A long terme, l'investissement initial s'avère financièrement plus rentable, d'après Claudio Saputelli, analyste immobilier chez UBS.

A l'achat d'une voiture, la conversation porte rapidement sur la consommation du moteur, tout au moins depuis la hausse rapide du prix du pétrole en 2008. Dans l'immobilier, l'efficacité énergétique préoccupe beaucoup moins les investisseurs, qui craignent que le surcoût (10% maximum) d'une construction énergétiquement efficace ne puisse être amorti dans un délai raisonnable.

En 2007, dans le domaine des immeubles résidentiels en Suisse, à peine un logement neuf sur dix a été construit aux normes Minergie certifiées, un choix fait par des investisseurs qui sont pour la plupart des particuliers sensibles aux questions d'environnement. Autre fait frappant: on trouve de nombreuses maisons individuelles parmi les bâtiments Minergie, l'efficacité énergétique de celles-ci étant moindre que celle d'un immeuble locatif.

Outre les considérations purement intellectuelles, des arguments de poids militent en faveur des critères Minergie: meilleur climat intérieur, confort accru et diminution de la dépendance du prix de l'énergie. Ces faits parlent aux propriétaires. Pour les biens de rapport comme les immeubles locatifs, la situation est tout autre. Les bailleurs n'avaient cure jusqu'ici des frais annexes, qu'ils pouvaient en général facturer à leurs locataires.

Mauvais calculs fréquents chez les bailleurs

La méthode traditionnelle de calcul des rendements se fondant sur les loyers nets, le propriétaire ne voit pas d'emblée quels bénéfices retirer d'une construction aux normes Minergie ni en quoi l'optimisation énergétique de son bien s'avérerait rentable.

Plusieurs facteurs pourraient bien démontrer prochainement aux propriétaires qu'ils font fausse route. Le rétablissement de l'économie mondiale devrait provoquer la hausse des prix de l'énergie. Le cours du baril de Brent est attendu à 90 dollars dès

2010, obligeant à de nouvelles économies d'énergie, ne serait-ce que d'un point de vue financier.

De plus, l'effet de levier du prix de l'énergie se durcira à l'avenir, même pour les immeubles locatifs. Disponible depuis août 2009, le Certificat énergétique cantonal des bâtiments (www.geak.ch) a été élaboré par les cantons. En phase de test sur une base volontaire, il devrait, vu l'expérience positive réalisée au sein de l'UE, devenir obligatoire d'ici 2 ans et rendre plus transparent le marché du logement. Ainsi, toujours plus de locataires recevront un décompte des coûts totaux comportant les charges (loyer brut). Ils n'accepteront plus des frais de chauffage ou de climatisation élevés, dus à une mauvaise isolation, qu'à condition que les loyers réguliers baissent d'autant. D'où, pour les bailleurs, un effet négatif sur leurs rendements.

Prudence face aux réductions de prix

Les dernières études révèlent que le marché suisse tient déjà compte du surcoût des constructions énergétiquement efficaces. On peut dès lors s'attendre à voir chuter les prix d'objets immobiliers mal isolés, par exemple. Un sondage effectué auprès d'agents immobiliers en Allemagne nous apprend que le prix de tels bâtiments peut baisser jusqu'à 20%. Gageons que ce prix anticipe une future hausse des taxes liées à la protection de l'environnement ou l'introduction prochaine de normes minimales légales.

Les nouveaux modèles de calcul du rendement tiennent compte de tels risques de dépréciation et l'imminence des amortissements pourrait déclencher une vague de rénovations. Les assainissements généraux ou les constructions de remplacement redeviendraient plus lucratifs. Aussi les propriétaires immobiliers prévoyants ont-ils tout intérêt à valoriser leurs immeubles avant que la demande sur le marché de la rénovation ne fasse exploser les prix.

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

Après transformation, l'été joue les prolongations

Avec leur jardin d'hiver, Brigitte et René Pillet* réalisent un vieux rêve. Une planification minutieuse et un financement UBS adapté y sont pour beaucoup.

Même s'il n'ont pas choisi la situation tranquille où ils habitent, en bordure d'une zone agricole dans un village fribourgeois, Anne (56 ans) et René Pillet (58 ans) apprécient les douces soirées d'été sur leur terrasse et la vue sur les prés et la forêt alentour.

Leur maison mitoyenne leur a été léguée 9 ans plus tôt par les parents de René. Depuis, le couple a effectué des travaux d'entretien et remplacé la cuisinière et l'installation sanitaire par des appareils plus modernes. Maintenant que le fils aîné a quitté la maison, les Pillet souhaitent réaliser un vieux rêve: bâtir un jardin d'hiver méditerranéen où prolonger quelque peu la brièveté de l'été helvétique.

Etude de plusieurs offres

Les Pillet ont d'ores et déjà demandé et examiné plusieurs offres. Ils ont choisi une entreprise réputée de la région et disposent d'un budget de près de 95 000 francs.

Souhaitant planifier le financement de la rénovation, le couple rencontre son conseiller dans l'agence UBS du lieu. Leur maison mitoyenne étant pratiquement payée à concurrence de la moitié de sa valeur immobilière, les Pillet peuvent financer la rénovation via une hypothèque supplémentaire. Comme dans toute affaire hypothécaire, le conseiller s'assure que la nouvelle charge financière (amortissement et intérêts) sera supportable pour ses clients et, ce faisant, tient compte du fait que René est proche de la retraite. En effet, les revenus s'amenuisent généralement au-delà de ce cap. Il aborde ensuite le sujet de l'hypothèque



© ATRIUM-design ag 5734 Reinach

que fixe en cours qui arrivera à échéance dans quelques mois et que les Pillet souhaitent prolonger étant donné le niveau favorable des taux d'intérêt.

Un financement adapté

L'entretien montre que les Pillet veulent rembourser leur nouveau prêt en quelques années, avant que René ne prenne sa retraite. Le choix se porte donc sur une Hypothèque fixe UBS de 3 ans, afin d'éviter au couple un engagement à long terme et lui permettre de rester financièrement flexible.

La prolongation de l'hypothèque existante permet aux Pillet de profiter en outre de l'offre spéciale Hypothèque fixe «8 pour 6» UBS. Ils ont atteint leur objectif de sécurité budgétaire grâce à la fixation du taux à long terme de l'hypothèque fixe

UBS à 8 ans. Pendant toute la durée du prêt, ils ne paieront que le taux d'intérêt d'une hypothèque fixe UBS à 6 ans.

La construction du jardin d'hiver étant considérée fiscalement comme un investissement à valeur ajoutée, les Pillet ne peuvent prétendre à aucune déduction de leur revenu imposable. Ils n'en documentent pas moins consciencieusement les travaux effectués, car, s'ils vendent un jour leur habitation, ils pourront déduire le montant afférent de l'impôt sur les gains immobiliers et réaliser une économie fiscale. Pour l'heure, les Pillet souhaitent profiter du confort de leur jardin d'hiver.

* Nom fictif

www.ubs.com/hypo

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

→ Hypothèques UBS dans le contexte actuel des taux.

Offre spéciale: hypothèque fixe UBS 8 pour 6.

Profitez pendant 8 ans du taux sur 6 ans, plus avantageux.
Offre valable jusqu'au 30 novembre 2009.

www.ubs.com/hypo



© UBS 2009. Tous droits réservés. Valable uniquement dans le cadre du financement d'un logement à usage personnel. Non cumulable avec d'autres offres spéciales.

Centre de wellness à domicile

Transformer une salle de bains en un lieu de bien-être est le rêve de nombreux propriétaires. Stefan Schärer, concepteur de salles de bains et président de la coopérative BadeWelten, présente les possibilités actuelles.



Quelles sont les tendances dans l'aménagement des salles de bains?

La salle de bains tend à devenir une pièce à vivre, un espace de détente plus uniquement réservé à l'hygiène corporelle. Un design original, des matériaux nobles et la couleur caractérisent la demande. La combinaison des éléments crée d'intéressantes tensions ou l'harmonie. La créativité et une conception professionnelle permettent de transformer une salle de bains en une oasis de bien-être.

Faut-il renoncer aux joies du wellness dans son ancienne petite salle de bains?

Non. Chaque espace est différent, et chaque utilisateur a des attentes propres. Le concepteur de salles de bains a pour tâche de créer un lieu répondant aux sensibilités et besoins variés. Par exemple: on peut remplacer une baignoire par une douche hammam dotée d'un siège pour gagner de la place. De même, un bain à bulles, plutôt qu'une baignoire, fera des ablutions quotidiennes un moment de détente.

Quels sont les plus d'un appareil comme la douche hammam?

Traditionnelle ou à vapeur, la douche détend. La seconde, dite douche hammam, comble toutes les attentes, car elle peut être agrémentée d'une aromathérapie et d'une luminothérapie. La palette

des senteurs va de la rose à la mangue en passant par l'eucalyptus et la lavande. La luminothérapie peut avoir un effet régénérant, relaxant ou tonifiant suivant le programme. Plafonnée à 50°C, la chaleur est agréable et respectueuse du système cardiovasculaire. Des buses encastrées dispersent la vapeur en diffusant sur la peau encore chaude une brume glacée et tonifiante. Utilisée régulièrement, la douche hammam renforce les défenses immunitaires et prévient les refroidissements. On trouve d'ailleurs des modèles pour presque tous les budgets. Ces douches font souvent l'objet d'une planification et d'une installation individuelles.

Les toilettes sont incontournables. A quoi faut-il veiller?

Le galbe intérieur de la cuvette en céramique est déterminant. Mal conçue, la cuvette sera d'autant plus longue à nettoyer après chaque utilisation. Le W.-C. à douche, dont le jet réglable permet un nettoyage en douceur du postérieur, fait un malheur actuellement. L'eau remplace le papier et apporte propreté et bien-être. La toilette intime, hygiénique et parfaite, est simplissime grâce à une télécommande que l'on tient dans la main. Ce type de toilette n'est pas moins écologique que le modèle traditionnel. Son bilan est même meilleur si l'on abaisse la température de l'eau ou l'alimente en énergie verte.

L'efficacité écologique joue-t-elle un rôle dans votre métier?

Les installations sanitaires modernes sont moins gourmandes en eau que les anciennes. Economiser l'eau et l'énergie passe par un changement de comportement: se laver les mains à l'eau froide plutôt que chaude ou se doucher moins longtemps. Recourir à l'énergie renouvelable comme le solaire pour chauffer de l'eau ou produire de l'électricité, que ce soit dans le domaine du chauffage ou de la ventilation, permet de ménager les énergies fossiles et les ressources naturelles.

De quel budget faut-il disposer pour rénover complètement une salle de bains?

Le maître d'ouvrage fixe le budget. Quelques astuces permettent un confort accru dans la salle de bains, sans surcoûts démesurés. La dimension de la baignoire et le choix des produits sont des facteurs importants, qui participent du conseil objectif et professionnel du concepteur. A partir de 50 000 francs en moyenne, on peut offrir une cure de jouvence à sa salle de bains.

Cinq étapes mènent à l'oasis de wellness

1. Adressez-vous à un concepteur de salles de bains professionnel.
2. Le concepteur visite les lieux, note les spécificités et définit vos besoins avec vous.
3. Se basant sur vos attentes, le concepteur réalise des esquisses et établit un devis.
4. Vous mandatez le concepteur qui se lance dans la planification détaillée. Celle-ci comprend le calendrier des travaux et la détermination des installations.
5. Le concepteur s'assure de l'exécution professionnelle des travaux, de la gestion des coûts, de la coordination des artisans et du respect des délais.

www.badewelten.ch