

bulletin

Le magazine du Credit Suisse | www.credit-suisse.com/bulletin | Automne 2003

SPECIAL

Des maisons et des hommes

**Dis-moi comment tu habites,
je te dirai qui tu es**

Grand concours

**Gagnez sept meubles design
de Forum 8**

Cahier spécial

**Conseils pour faire construire
ou acheter sa maison**



Habitat

Enfin chez soi !

Votre femme adore les fleurs ? Offrez-lui donc tout un jardin !



RE/MAX réalise vos rêves immobiliers.

Quatre murs bien à vous. Et dans le jardin, votre propre univers fleuri. RE/MAX - le numéro un du courtage immobilier - réalise votre désir. Rencontrez des gens qui comprennent ce que vous cherchez. Et trouvez le logis dont vous rêviez depuis toujours. Personne en Suisse ne propose autant de biens immobiliers que le réseau RE/MAX. Nous sommes présents dans plus de 50 sites à travers la Suisse entière - notamment près de chez vous. Venez donc voir sur www.remax.ch.

RE/MAX[®]
services immobiliers
dans le monde entier



Aménager son cadre de vie

L'homme a besoin d'espace pour son épanouissement et d'un environnement adéquat pour son bien-être. D'ailleurs, toute habitation révèle le caractère de son propriétaire, sa personnalité et sa conception de la vie. Davantage d'espace et de lumière pour mieux se détendre chez soi : voilà les exigences posées à l'architecture contemporaine, qui placent donc l'être humain au centre des préoccupations, et non plus l'objet lui-même.

Une maison ou un appartement est un endroit où l'on se retire pour trouver le calme, se déconnecter du quotidien et se reposer. Le souhait de vivre dans ses propres murs relève d'un processus de maturation qui se précise au fil du temps. Et lorsque le rêve doit devenir réalité, il faut un projet élaboré avec soin et le soutien de partenaires fiables pour le mener à bien : l'architecte pour la conception, le maître

d'œuvre pour la réalisation et la banque pour le financement.

Ce numéro spécial du Bulletin, consacré à l'habitat, vous présente cinq demeures au cadre exclusif ainsi que leurs occupants. Il vous donne également des conseils pour vivre dans un logement sain et sur la façon de jouer avec l'espace, la lumière et le son. De plus, pour que vous puissiez vous offrir l'objet de vos rêves, la seconde partie de ce magazine vous livre des informations utiles sur le financement, l'achat immobilier et de nombreux autres sujets en rapport avec la propriété du logement.

Vous voulez réaliser votre souhait d'habiter dans vos propres murs ? Vous avez choisi le bon moment. Et nous allons vous montrer pourquoi. Bonne lecture !

Hanspeter Kurzmeyer,
Chef Retail Banking du Credit Suisse

Bulletin spécial

Editeur Credit Suisse, case postale 2, 8070 Zurich, téléphone 01 333 11 11, fax 01 332 55 55 **Rédaction** Daniel Huber (dhu) (direction), Marcus Balogh (ba), Ruth Hafen (rh), Martina Roos (mr) **Marketing** Veronica Zimnic, téléphone 01 333 35 31, e-mail redaktion.bulletin@credit-suisse.com, Internet www.credit-suisse.com/bulletin **Réalisation** www.arnolddesign.ch **Adaptation française** Anne Civel, Michèle Perrier, Laurence Met, Isabelle Müller **Annonces** Yvonne Philipp, Strasshus, 8820 Wädenswil, téléphone 01 683 15 90, fax 01 683 15 91, e-mail yvonne.philipp@bluewin.ch **Impression** NZZ Fretz AG/Zollikofer AG **Reproduction** autorisée avec la mention «Extrait du Bulletin du Credit Suisse».

idealbau

www.idealbau.ch

B & M Bern



Kreative Architektur zum Festpreis!

**Ihre Kreativität – unser Idealbau-Haus –
Ihr individuelles Traumhaus. Verantwortung abgeben
und preiswerter bauen. Wir setzen auf Qualität.**

Idealbau AG
Architekturbüro und Totalunternehmung
www.idealbau.ch
info@idealbau.ch

4922 Bützberg
Schlossstrasse 3
Telefon 062 958 86 86
Fax 062 958 86 87

4410 Liestal
Rosenstrasse 25
9500 Wil/SG
Bleichestrasse 20



Vermarktung

- Immobilienhandel (Verkauf und Vermittlung)
- Erst- und Wiedervermietung
- Immobilien-Bewertung und -Beratung
- Projektentwicklung und Nutzungsstudien

Asset- und Portfolio-Management

- Immobilien-Management
- Vorbereiten von Investitions- und Devestitionsentscheiden
- Controlling und Riskmanagement
- Geschäftsbuchhaltung
- Periodisches, standardisiertes Reporting

Immobilienbewirtschaftung

- Zukunftsorientierte, flexible und massgeschneiderte Immobilienbewirtschaftung
- Optimierung der Unterhalts- und Betriebskosten
- Einheitliche Reportings und Liegenschafts-abrechnungen
- Aufbereitung der Unterlagen für Steuererklärungen etc.

Baumanagement

- Umnutzungen, Renovationen u. Sanierungen
- Koordination von Projektierungsarbeiten, Baubewilligungsverfahren, Submissionen, Bauleitung, Inbetriebsetzung, Übergabe und Garantietarbeiten
- Bautreuhandschaften

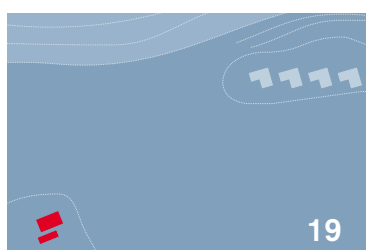
**Basel
Bern
Genf
Lausanne
Liestal
Luzern
Schaffhausen
St. Gallen
Zürich**

Peter Merian-Str. 58
CH-4002 Basel
Tel. 061 205 22 22
info@serimo.ch
www.serimo.ch



Bulletin spécial Habitat

- 7 Espace découverte**
Eclairage inédit sur les nouveaux matériaux
- 10 Espace de vie**
Des habitations pas comme les autres
- 15 Espace libre**
La pénurie de terrains à bâtir en Suisse
- 18 Concours**
Gagnez sept meubles design de Forum 8
- 27 En bref**
Sites Internet, cours et brochures utiles
- 29 Bien-être domestique**
Mode d'emploi pour une maison saine
- 32 Etude sur le marché immobilier**
Pourquoi la Suisse est encore un pays de locataires



19 Cahier spécial

- 20 Financement**
Entretien avec un spécialiste hypothécaire
- 22 Check-list**
L'important est de bien se préparer
- 23 Conseils pratiques**
Dépenser moins en préservant l'environnement
- 24 Exemple de calcul**
Combien coûte l'achat d'un logement ?
- 26 Taux fixe ou variable ?**
Une hypothèque sur mesure

Habitat



Penser la lumière pour faire vibrer l'espace

Les nouveaux matériaux offrent aux architectes d'intérieur des possibilités insoupçonnées. Pourtant, seul un éclairage approprié révèle toutes les qualités sensorielles d'un espace. Ruth Hafen, rédaction Bulletin



L'emplacement revêt une grande importance: la lumière doit être là où on se sent bien. Pas là où se trouve la prise électrique.

► Les jours raccourcissent, les sorties cèdent le pas à une vie plus casanière. Le regard se tourne davantage vers l'intérieur. Cette moquette qui ressemble de plus en plus à une mosaïque, ne serait-il pas grand temps de la changer? La réponse fuse: il faut du neuf. Mais quoi? Moquette ou parquet?

Stefan Zwicky, architecte zurichois renommé, voit bien plus loin: pourquoi pas du terrazzo au lieu de parquet, du papier peint au lieu de crépi blanc? Le réalisateur du salon de design «neue räume 03», qui ouvre ses portes début novembre à Zurich-Oerlikon, a organisé une exposition spéciale intitulée «Vom Materialklang zum Raumklima» (De la vibration des matériaux à la création d'un climat intérieur). Pour lui, aménager un espace ne se résume pas à choisir de beaux meubles et de beaux rideaux. Non, il faut aussi penser à l'enveloppe, aux revêtements de sols et de murs. «Les gens qui construisent une maison ou qui transforment leur appartement ont souvent du mal à se décider, tant les solutions sont nombreuses», explique-t-il. Son exposition spéciale est faite pour eux.

Stefan Zwicky présente plusieurs modules composés chacun de trois panneaux de 1 m20 de côté formant un cube ouvert. «L'idée est de confronter à chaque fois trois matériaux différents. Il est intéressant d'observer ce qui se passe lorsqu'on associe par exemple du parquet à du liège.» Il s'extasie sur l'harmonie et la vibration des matériaux, dont l'assemblage constitue pour lui une véritable musique née de la rencontre de différents sons produisant un accord. Or, il ne suffit pas d'émettre trois fois le même son pour faire de la musique, loin s'en faut. «Il est permis de toucher», telle est la devise de cette exposition spéciale. Car le visiteur doit appréhender les matériaux non seulement à travers le visuel, mais aussi à travers le toucher.

Soixante panneaux assemblés en vingt cubes seront ainsi donnés à voir et à toucher. Le visiteur s'intéressant à tel ou tel matériau trouvera dans le catalogue de l'exposition les coordonnées des fabricants et des distributeurs concernés. Stefan Zwicky et son équipe veulent montrer tout ce qui, outre le mobilier, fait partie de la décoration intérieure. L'étincelle doit jaillir, l'inspiration venir.

Ça y est, le déclic a eu lieu, les nouveaux matériaux sont choisis, l'enveloppe est prête. Les revêtements de sols et de murs s'accor-



La lumière est la quatrième dimension de la décoration intérieure. Un bon éclairage de base, une combinaison de plafonniers et d'appliques et la lumière du jour permettent de créer l'atmosphère recherchée.

dent et leur interaction crée une atmosphère agréable. Mais le sentiment de bien-être ne sera pas total tant que l'éclairage viendra d'une ampoule nue se balançant au bout d'un fil. «L'architecte d'intérieur aura beau investir tout son savoir de technicien et de constructeur, il aura beau faire appel à son sens esthétique pour le choix des couleurs et des matériaux, rien n'y fera si l'éclairage a été mal pensé ou mal réalisé», écrit Rudolf Schricker dans son livre «Licht – Raum, Raum – Licht» (Lumière – Espace, Espace – Lumière). Pour ce professeur de stylisme et d'architecture d'intérieur, la lumière constitue la quatrième dimension de la décoration intérieure. En tant que vecteur visuel, elle est comparable au son en acoustique: elle n'agit qu'en association, qu'en interaction avec l'espace.

«Chacun est capable d'éclairer une pièce, souligne Pablo Pabst, président de l'association suisse des concepteurs lumière (Verband Schweizer Lichtplaner). Mais la lumière ne fait pas qu'éclairer, elle relève aussi des émotions, de la sculpture, de la sensation d'espace,

de la vie.» Jusqu'ici, l'éclairage était généralement confié à un ingénieur électricien ou à un électricien. Réduire la lumière à sa dimension technique est pourtant un peu court. L'Association suisse de l'éclairage prescrit les quantités de lumière nécessaires pour un espace donné. Il existe des normes pour l'éclairage public, pour les luminaires des écoles maternelles, pour les lampes de salle de bains. Le concepteur lumière, quant à lui, maîtrise la technique tout en y ajoutant une composante architecturale. Ce métier est relativement nouveau et encore mal connu. La haute école spécialisée de Winterthur propose une spécialisation dans ce domaine depuis trois ans seulement.

«Rien ne sert de satisfaire aux exigences techniques jusque dans les moindres détails si l'on ne se sent pas bien dans la lumière ainsi obtenue», affirme Pablo Pabst. Et de faire remarquer qu'une pièce bien éclairée n'est pas encore synonyme d'atmosphère agréable. Dans son travail de concepteur lumière, il s'emploie non seulement à bien éclairer l'espace mais à le faire de manière à répondre aux besoins individuels. Selon lui, on a trop tendance à placer les lampes à proximité des prises électriques, «alors qu'il faudrait les installer là où un éclairage est nécessaire». Et le professeur de stylisme Rudolf Schricker revendique: «La lumière ne doit pas être vue comme un simple accessoire qu'on ajoute à un moment donné, mais comme un élément faisant dès le début partie intégrante du projet.»

Pour Pablo Pabst, concevoir un éclairage consiste précisément en cela. Il conseille généralement à ses clients d'attendre. Choisir l'éclairage de base, meubler, emménager. Improviser durant les premiers mois pour savoir où un éclairage est nécessaire. «Les gens se créent souvent des besoins qui, en fait, ne correspondent à rien», observe-t-il.

La vie n'est pas possible sans lumière. Rudolf Schricker renchérit: «Une vie digne de ce nom n'est pas possible sans une lumière bien pensée.» Mais pas plus que les revêtements de sols et de murs, la lumière ne suffit à créer l'espace. C'est toujours son interaction avec les objets et les surfaces qu'elle éclaire qui définit, caractérise et fait vibrer l'espace. ■

Concevoir l'éclairage pour mieux éclairer

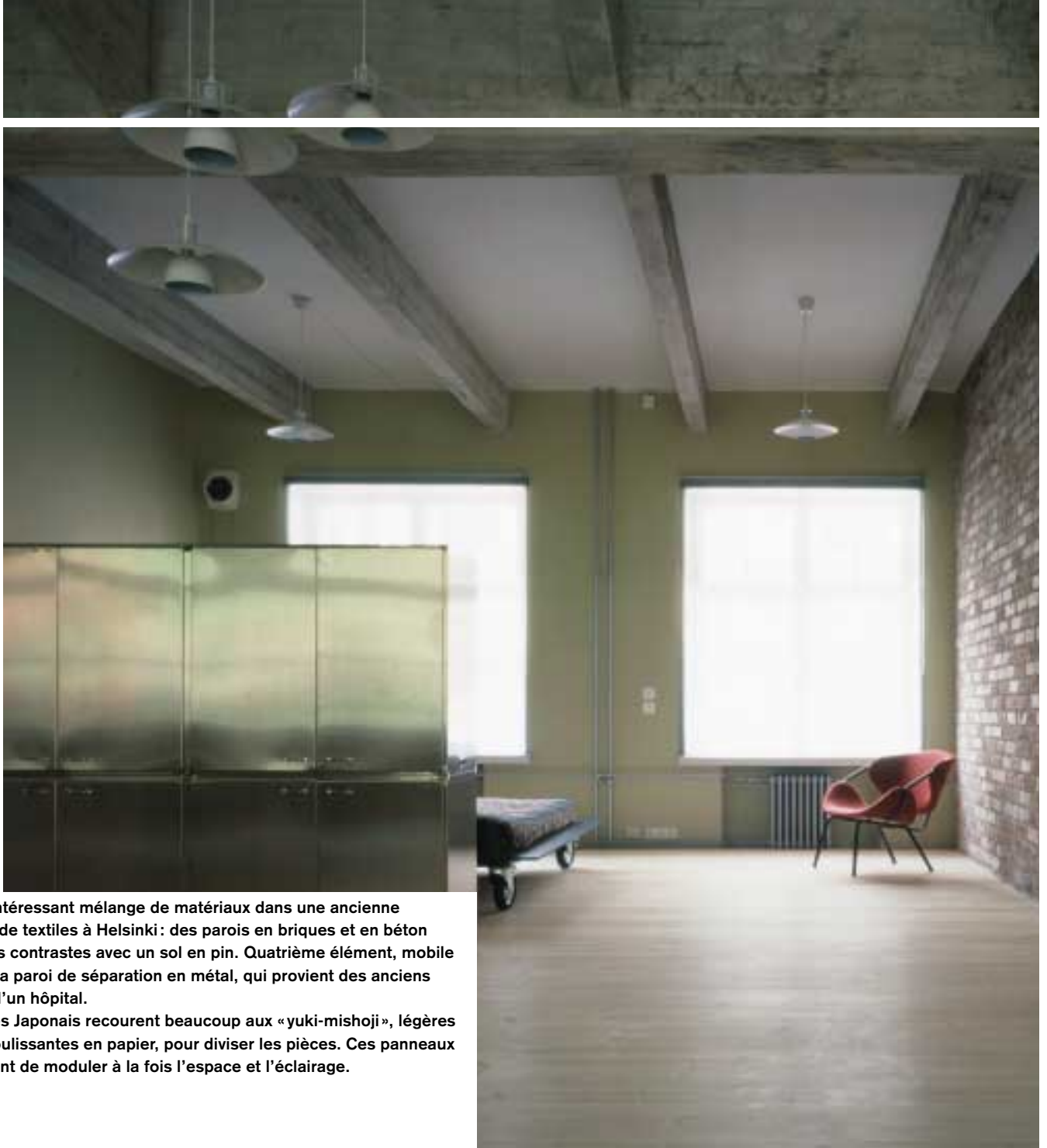
Concevoir l'éclairage, c'est d'abord définir les besoins par la discussion. A quoi et à qui la pièce servira-t-elle? Quelle doit être son atmosphère? Comment sera-t-elle aménagée? Plans ou photos aident le concepteur lumière à mieux cerner les besoins du client.

Les concepteurs lumière facturent les frais effectifs. Leur association vient de publier un règlement avec tarif, dont il ressort que l'étude comprend un entretien initial d'une heure environ. Pour un logement de 4-5 pièces, la préparation d'un projet prend environ trois heures et la réalisation quatre heures. Le client reçoit un dossier complet qui lui coûte à peine 1 000 francs, un peu plus s'il souhaite une version visualisée sous forme de dessin ou en trois dimensions. ► www.lightmakers.net

neue räume 03

Du 5 au 9 novembre 2003 se tient le salon «neue räume 03» dans les halles ABB 550 à Zurich-Oerlikon. Venus de Suisse et de l'étranger, une centaine de fabricants de meubles, de cuisines, de luminaires, de textiles et d'accessoires pour la maison présentent leurs nouveautés. Parmi eux, «Forum 8», une communauté d'intérêts et d'exposants suisses regroupant sept créateurs de meubles et de luminaires. Des expositions spéciales complètent le programme. ► www.neueräume.ch ► www.forum8.ch

En collaboration avec «Forum 8», le Bulletin met en jeu sept meubles design de fabrication suisse. Informations sur ce tirage au sort page 18.



En haut **Intéressant mélange de matériaux** dans une ancienne fabrique de textiles à Helsinki : des parois en briques et en béton jouent les contrastes avec un sol en pin. Quatrième élément, mobile celui-ci, la paroi de séparation en métal, qui provient des anciens surplus d'un hôpital.

En bas **Les Japonais recourent beaucoup aux « yuki-mishoji », légères parois coulissantes en papier**, pour diviser les pièces. Ces panneaux permettent de moduler à la fois l'espace et l'éclairage.



Espace de vie à la carte

Où et comment vivre? Le Bulletin présente six personnes ayant apporté une réponse originale à cette question.



Georges de Coulon a fait rénover le salon de réception de son château dans le style d'origine. Les motifs de la tapisserie ont été imprimés à l'aide de gros blocs de bois taillés à la main au siècle dernier. Et le parquet en chêne date de la fin du XIX^e siècle.



Surrein est tout petit

► Une chapelle, un café, une résidence secondaire. Et la maison de la famille Tuor, une ancienne ferme battue par le vent. Le hameau de Surrein est tout petit. Sous une chaleur presque caniculaire et dans une lumière aveuglante, l'ensemble paraît fait pour servir de décor à un film. Idyllique ! L'est-ce aussi d'y vivre ? « Oh oui, la plupart du temps. C'est un monde restreint, mais qui m'est indispensable. Je suis né et j'ai grandi dans la région. Pour moi, la terre est plus que de la terre, la forêt plus qu'une collection d'arbres. Et notre maison a abrité plusieurs générations. D'une certaine manière, cela se sent. » Leo Tuor est un écrivain rhéto-roman. « Onna Maria Tumera ni lls antenats », s'intitule son dernier ouvrage – Onna Maria Tumera ou Les ancêtre –, dont la traduction allemande doit paraître au printemps prochain. Leo Tuor a écrit son livre ici, dans son cabinet de travail, dont le plafond n'atteint pas deux mètres. « Parfois, je me sens à l'étroit. La grande ville m'appelle. Berlin, Paris, Moscou. Mais ma terre est ici. Parler de ses racines et de la puissance du sol peut paraître bizarre de nos jours. Je ne suis pourtant pas un esprit romantique. C'est ainsi, voilà tout. » Ce pragmatisme, cet enracinement transparaissent aussi dans la maison des Tuor, que la famille a adaptée à ses besoins. Sans kitsch genre chalet d'alpage. Ce qui est neuf paraît neuf, ce qui paraît ancien est ancien. Le chauffage, la salle de bains, la cuisine et la petite fromagerie de l'épouse Christina sont modernes, et rien n'est fait pour le cacher. Mais tous ces éléments s'intègrent harmonieusement dans les anciennes structures de la demeure, formée de deux parties symétriques qui étaient habitées chacune par une famille différente. Deux vieux poêles en pierre ollaire trônaient dans les salles de séjour, dont l'une est devenue le bureau de Madame, alors que l'autre sert toujours de séjour et de salle à manger. « En hiver, toute la famille vivait dans cette pièce. Parce que c'était la seule à être chauffée. Combien de personnes ont-elles bien pu s'asseoir sur ce poêle ? Les pièces ont beau être petites et les plafonds bas, cela n'empêche pas l'imagination de vagabonder. » Marcus Balogh



Plusieurs générations se sont déjà assises sur ce poêle en pierre ollaire. La petite trappe visible au-dessus de Leo Tuor communique avec la chambre à coucher des parents. C'était jadis le seul moyen de chauffer l'étage supérieur.



Pour en savoir plus sur Leo Tuor et sa maison ainsi que sur le Château-d'En-Haut : www.credit-suisse.com/emagazine (rubrique Société).

« J'aime ces brefs instants de romantisme »

► Le cadre est exactement comme on se l'imagine : un château, propriété de famille depuis 1806, une forêt, des vignes et un parc avec de vieux platanes. Mais la réalité est plus prosaïque. « En fait, je suis le premier châtelain à résider au Château-d'En-Haut à Eclépens, du moins depuis que celui-ci appartient à ma famille », explique Georges de Coulon. Et de préciser que la vie de château était dure autrefois. Chauffage central ? Au mieux des cheminées, et pas dans les vingt pièces de la demeure. La dernière fois que le feu a été allumé dans l'immense âtre de la cuisine, en 1935, la pièce s'est aussitôt remplie d'une fumée âpre, dont les traces sont encore visibles aujourd'hui. « Pour mes ancêtres, l'achat du château était surtout un placement. La famille vivait à Neuchâtel et passait parfois l'été au château. » Ce qui n'est plus le cas depuis une bonne vingtaine d'années. « Le château, la ferme et les terres étaient en fermage, mais les revenus ne suffisaient plus pour assurer l'entretien du château. C'est alors que j'ai pris les choses en main. » Dans la grande ferme et au deuxième étage du château, Georges

de Coulon a fait aménager des appartements. Son épouse Maude et lui-même ont investi le premier étage, rénové lui aussi. Des cuisines, des salles de bains et le chauffage central ont été installés. Les intendants engagés par Georges de Coulon s'occupent aujourd'hui des terres et des vignes. Curieusement, le quotidien du maître de céans s'est ainsi rapproché des clichés : il possède et habite un château, et dirige une exploitation – une PME comme le précise peu poétiquement sa comptabilité. Un léger parfum de romantisme continue cependant à flotter sur les lieux. Après une rénovation douce, le rez-de-chaussée dégage une délicate ambiance de château, avec son salon de réception, une chambre à coucher antique, le vaste bureau du patron et l'accueillante cuisine transformée en séjour. De plus : « En été, nous donnons parfois de petites réceptions ou des concerts. Avec les bougies, les musiciens et les invités, on se croirait revenu à une autre époque. C'est féérique. Même si ce ne sont là que de brefs instants. » Marcus Balogh



Tiroir avec vue

› La sonnette sonne dans le vide. Dans le coin jardin attendant, Michaela Barasch savoure les derniers rayons du soleil en cette chaude journée d'automne. « Bonjour », dis-je pour signaler ma présence en descendant l'escalier de pierre. Sur le point de me faire entrer par la porte du balcon, Michaela Barasch se ravise : « Non, il faut bien faire les choses et passer par l'entrée principale. » Je remonte donc l'escalier, la porte s'ouvre et la « maison-tiroir » de Herisau m'offre une première image saisissante de ses surprenantes entrailles. Sous le pignon en verre, une sorte de raie lumineuse traverse le plancher en ligne droite jusqu'à l'autre bout de la maison. Là, l'élégant couloir, avec son ruban de verre laissant apparaître le jardin en contrebas, débouche sur un vaste séjour qui offre une vue époustouflante sur la chaîne des Préalpes. Après plus de cinq ans, le panorama semble n'avoir rien perdu de sa beauté pour Michaela Barasch, elle qui s'était longtemps opposée au projet d'achat de son mari Amnon à cause des inconvénients d'une route d'accès assez raide et peu fréquentée. Car elle doit souvent accompagner en voiture son fils de 15 ans et sa fille de 11 ans. Sinon, elle aime vivre dans cette demeure aérienne de verre et d'acier. Reinhard Waldburger, architecte à Herisau, voulait que la maison sorte de la colline comme un tiroir. Aussi l'audacieuse construction métallique se dresse-t-elle à une vingtaine de mètres au-dessus de la pente, portée par deux énormes piliers d'acier. Malgré tout, la partie habitable tient pratiquement sur un seul niveau. Michaela Barasch avoue quand même que par vent violent, de légères oscillations se font sentir dans le séjour. Mais elle n'a jamais craint que la maison s'écroule. Contrairement à sa fille Lee : il y a un an, lorsqu'un glissement de terrain a emporté une maison et ses habitants dans le Lutzenberg saint-gallois, cette vision a poursuivi Lee pendant des jours, à tel point que celle-ci s'est installée tout à l'arrière du « tiroir », dans la seule chambre reposant sur la terre ferme. Daniel Huber

La maison-tiroir « suspendue » de Herisau. Malgré la pente, la partie habitable tient sur un seul niveau. Les 220 tonnes de l'ensemble reposent sur deux piliers métalliques.

Autres photos et informations sur les maisons présentées à l'adresse
 ► www.credit-suisse.com/emagazine
 (rubrique Société)

«Habiter cette maison est un rêve»

➤ Celui qui croit que les maisons troglodytes sont humides, sombres et inconfortables n'a sans doute jamais été chez Edy Gnehm, à Dietikon. De l'extérieur, les maisons blanches conçues par l'architecte Peter Vetsch peuvent faire penser, sous leurs toits couverts d'herbe, à des tanières de renards ou aux gîtes de créatures mystérieuses vivant dans un pays enchanteur. A l'intérieur, on se retrouve toutefois dans des pièces hautes et lumineuses aux angles et plafonds arrondis, qui donnent l'impression de se fondre harmonieusement les unes dans les autres. Aucune sensation de froid, d'étouffement, aucune odeur de renfermé. Membre du directoire de l'entreprise de bâtiment Greuter AG mandatée pour concrétiser les idées de Peter Vetsch, Edy Gnehm est propriétaire d'une des neuf maisons insolites de Dietikon. Bien qu'il y vive depuis dix ans déjà, il se réjouit chaque jour de rentrer chez lui : «Habiter une maison pareille est tout simplement un rêve.» Pourquoi avoir choisi précisément une maison troglodyte ? «Mes motivations sont purement esthétiques – c'est simple, je trouve ces maisons belles. Les formes

arrondies font paraître les pièces plus grandes. A l'achat, les arguments financiers, comme les économies d'énergie, n'étaient pas prioritaires pour moi.» Une maison sans angles ni arêtes, cela doit être très difficile à meubler et à aménager, pensent certainement d'aucuns. Mais Edy Gnehm n'y voit aucun problème : «L'aménagement est aussi simple ou aussi compliqué que pour n'importe quelle autre maison. Il faut accrocher des tableaux et placer des armoires – pas dans les coins, évidemment, puisqu'il n'y en a pas !»

Construites en cercle autour d'un biotope, les neuf maisons «Vetsch» ont déjà attiré de nombreux curieux avec leur architecture extravagante. Edy Gnehm : «Au bas mot, j'ai déjà dû recevoir un millier de personnes, dont des classes d'écoles d'ingénieurs, différents journaux et la Télévision suisse. La plupart des visiteurs sont enthousiastes.» Eliane Rittler



Même après dix ans, Edy Gnehm aime toujours autant sa maison sans angles ni arêtes. Le tableau féerique présenté par les neuf habitations troglodytes regroupées autour d'un biotope attire de nombreux curieux à Dietikon.



Paille pressée et nez écrasés

► La maison de paille de Christiane Dubuis et Urs Braun a fait l'objet de nombreuses plaisanteries au dernier carnaval de Disentis. Conquis voici quelques années par le charme bucolique de la vallée du Rhin antérieur, les deux psychologues originaires de la plaine ont pris les moqueries avec philosophie. Le temps joue en leur faveur : la maison a passé l'épreuve de l'hiver. Le crépi blanc qui recouvre les 125 centimètres de paille d'orge pressée ne présente pas la moindre fissure ou tache d'humidité, et le petit poêle à bois n'a pas dû être allumé une seule fois.

Avec la fonte des neiges, les relations entre le village et la maison de paille se sont aussi dégelées. La commune de Disentis, désormais, signale même cette nouvelle attraction touristique sur son site Web. Et durant ma courte visite par cette chaude journée d'automne, ce fut un défilé ininterrompu de randonneurs, dont le pas lent trahissait qu'ils n'avaient emprunté ce chemin que pour voir la curieuse construction. « Lorsque nous rentrons chez nous le week-end, nous trouvons souvent sur les fenêtres des traces de doigts et de nez écrasés », dit Christiane Dubuis en riant. Même si aucun brin de paille

n'est visible, c'est une construction insolite qui attend les pèlerins en mal de curiosités architecturales : une maison de deux étages qui trône au-dessus de la route en s'appuyant d'un côté sur deux piliers de béton. Au nord et au sud, le toit à pignon fait saillie de deux mètres ; les murs sont quasiment borgnes sur trois côtés, mais une grande baie vitrée s'ouvre côté sud, prolongée par une élégante terrasse panoramique.

L'idylle fait oublier que l'aventure n'a pas toujours été de tout repos. La maison a été construite l'an dernier au beau milieu d'un été pluvieux. Chaque millimètre de paille a dû être soigneusement recouvert de plastique. Quant au crépissage des façades, il a coûté plus de temps et d'argent que prévu. Il n'empêche, les maîtres de l'ouvrage n'hésiteraient pas à recommencer. « Ma longue amitié avec l'architecte Werner Schmidt s'est aussi peu fissurée que ma maison ! », s'exclame Urs Braun.

Cela ne va pas faire plaisir à la société de carnaval locale, qui devra apparemment se chercher une autre victime pour l'an prochain. Andreas Thomann



Un but de pèlerinage qui fait concurrence au monastère de bénédictins de Disentis : la maison de paille de Christiane Dubuis et Urs Braun.



Aménagement du territoire en Suisse : il est moins une !

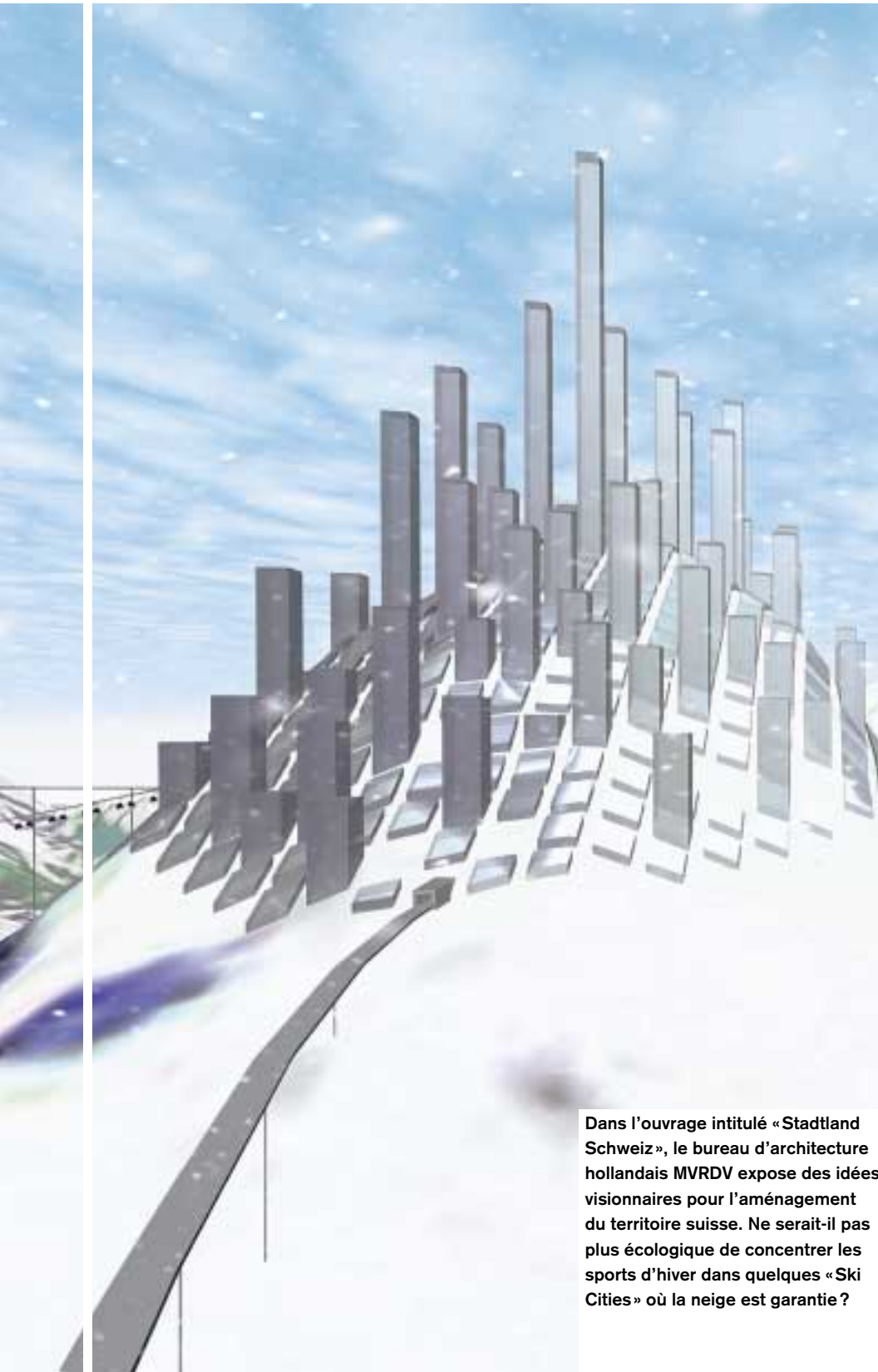
Alain Thierstein, professeur à l'Institut «Raum- und Landschaftsentwicklung» de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich, est convaincu de la nécessité de projets interrégionaux. Interview : Daniel Huber, rédaction Bulletin

Daniel Huber Combien de personnes peuvent vivre sur le territoire suisse ?

Alain Thierstein A la différence du monde végétal ou animal, un chiffre de ce genre ne saurait se calculer pour les êtres humains, qui peuvent, grâce à un accroissement de l'efficacité, exploiter le sol de façon à augmenter la production alimentaire. Ce n'est donc guère celle-ci qui mettra un frein naturel à la croissance de la population en Suisse. En revanche, la densité de l'habitat est susceptible d'avoir un jour cet impact. Pour beaucoup, elle représente en effet une partie de la qualité de la vie puisqu'elle délimite la liberté individuelle. Il est intéressant de noter que l'homme fait une distinction entre densité et « non-densité ».

Qu'entendez-vous par là ? La science de la perception nous livre un constat : seule la différence crée la qualité. Cette affirmation, appliquée à l'espace habitable, souligne le problème du rapprochement constant des agglomérations. En l'absence de contrastes bien définis, notre attention baisse. Nous devenons plus indifférents à l'évolution de notre cadre de vie, et notre bien-être diminue.

Les aménageurs du territoire développent une foule de concepts visionnaires qui moisissent dans des tiroirs. N'est-ce pas frustrant à la longue ? Le problème principal en Suisse réside dans le fait que l'autorité de planification est la commune. En dépit de la loi sur l'aménagement du territoire, la Confédération ne peut guère intervenir pour que les projets individuels soient coor-



Dans l'ouvrage intitulé «Stadtland Schweiz», le bureau d'architecture hollandais MVRDV expose des idées visionnaires pour l'aménagement du territoire suisse. Ne serait-il pas plus écologique de concentrer les sports d'hiver dans quelques «Ski Cities» où la neige est garantie ?



Alain Thierstein, 46 ans, est depuis le 1^{er} mai 2000 professeur assistant d'organisation du territoire à l'Institut «Raum- und Landschaftsentwicklung» de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich. Il a étudié l'économie politique à l'Université de Saint-Gall, où il a également obtenu son doctorat en 1987 avant d'exercer différents mandats d'enseignement parallèlement à ses activités scientifiques.

donnés à l'échelle interrégionale. Le processus décisionnel, qui est donc ascendant, empêche l'agencement de très grands espaces. Comme les communes détiennent à la fois l'autorité en matière d'aménagement du territoire et l'autorité fiscale, elles exercent une influence directe sur les rentrées d'impôts. Nombreuses sont celles qui ont donc déclaré zones à bâtir autant de terrains que possible. Dans la région de Zurich notamment, on assiste à une prolifération des constructions, la fameuse «expansion urbaine».

Où cette expansion vous frappe-t-elle le plus ? Par exemple le long de la rive gauche du lac de Zurich. Dans la partie située sur le canton de Schwytz, les constructions se sont multipliées de façon anarchique dans les années 1980 et au début des années 1990. On retrouve les mêmes erreurs de conception dans les régions de montagne. En Valais, des permis exceptionnels ont été généreusement octroyés pour la conversion de bâtiments commerciaux en maisons d'habitation en dehors des zones constructibles.

Comment empêcher que les régions entre Wil et Zurich et même Berne ne soient entièrement construites dans trente ans ?

Pour l'ouvrage «Stadtland Schweiz», publié par Avenir Suisse, nous avons étudié le cas de la «Glattal Stadt», une région à forte densité de constructions qui s'étend sur huit communes autour de l'aéroport de Zurich-Kloten et jusqu'à la ville de Zurich. Il s'agit d'un paysage culturel urbain qui

s'est développé sur plusieurs dizaines d'années. Cette nouvelle forme d'urbanisme n'a rien à voir avec celle des centres des villes d'autrefois, dont les origines remontent parfois au Moyen Age. Elle se caractérise par des points fixes, tels que les centres commerciaux ou les axes de circulation, infrastructures que l'on ne peut plus supprimer à présent. Cependant, même dans ces espaces, une structuration et une identification plus fortes permettraient d'améliorer la qualité de vie.

En quoi consistent ces mesures de structuration ? L'une d'elles serait l'aménagement ciblé des espaces libres. Par exemple, la préservation des espaces verts, la revitalisation de cours d'eau ou la création de parcs régionaux. On peut également envisager une meilleure intégration de bâtiments particuliers dans le paysage. Ces éléments de structuration nous permettent de percevoir notre environnement non pas comme un lieu de passage mais comme un cadre de vie générateur d'identité.

Tout cela est bien beau, mais ces projets intercommunaux sont-ils vraiment réalisables ? Les multiples divergences d'intérêts des communes n'y font-elles pas obstacle ?

C'est justement pourquoi je continuerai à prôner un accroissement de la responsabilité des cantons en la matière. Nous devons abandonner cette conception communale de l'aménagement du territoire pour nous tourner vers une politique de développement interrégionale.

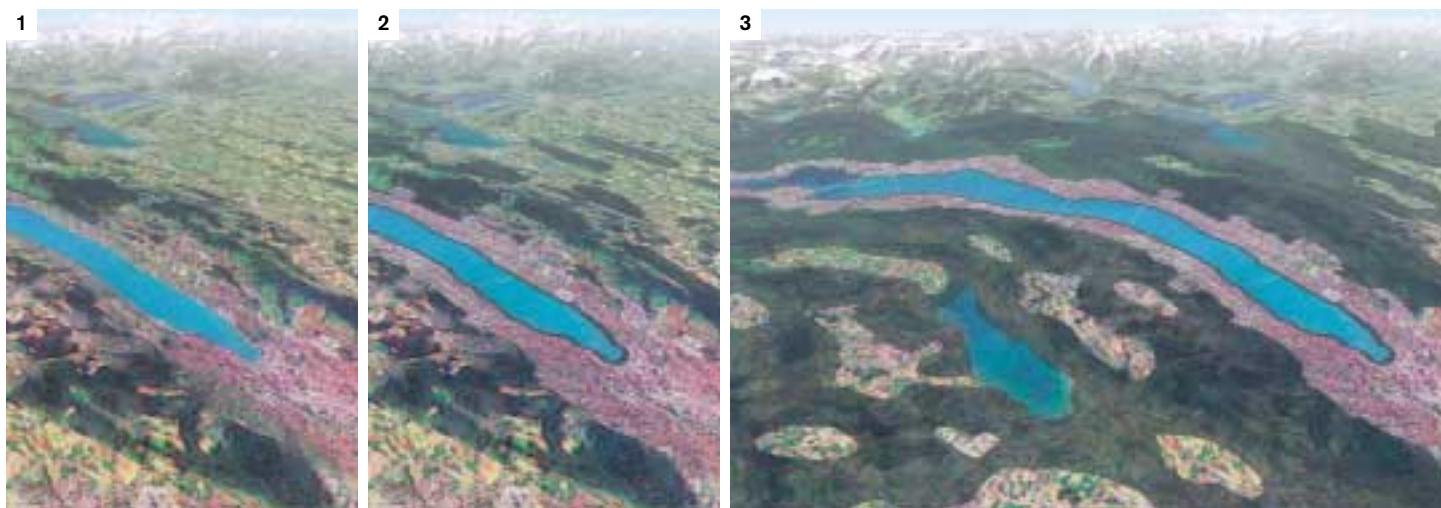
Malheureusement, les hommes politiques se limitent à leur circonscription électorale.

C'est un réel problème car, si les politiques pensent en termes d'espaces institutionnels, les aménageurs du territoire et les économistes le font en termes d'espaces fonctionnels. Ces deux logiques s'opposent de plus en plus l'une à l'autre, au détriment d'une planification interrégionale. Heureusement, la Confédération s'est maintenant rendu compte qu'il fallait accorder une plus grande attention à l'agencement des espaces urbains puisque c'est là que se trouvent 73% de la population et 80% des emplois. L'Office fédéral du développement territorial a lancé un programme expérimental intitulé «projets-modèles» et soutient 25 projets visionnaires de petite ou moyenne envergure au sein desquels collaborent des communes en vue d'étudier, sur la base de cas concrets, comment résoudre des problèmes communs à l'échelle interrégionale. Cela s'appelle la «gouvernance métropolitaine». On le voit donc, des ébauches de solutions existent, mais il est vraiment moins une pour l'aménagement et le développement du territoire suisse. Pour gagner du temps, il sera inévitable, en fin de compte, de modifier le droit actuel en la matière.

Notre réseau de transports publics, au demeurent efficace, va-t-il finir par investir toutes les parcelles encore constructibles en Suisse ? Il s'agit d'un problème délicat. En fait, il faudrait mettre un frein aux investissements, mais une telle mesure, loin de réduire le réseau des transports de manière judicieuse, entraînerait un déclin général qui ne serait d'aucune utilité. Dans le cadre du débat sur le service public dans les transports en commun germent des idées visant à diminuer l'offre dans les régions périphériques, où l'on pourrait envisager une réduction ciblée de l'infrastructure générale dans les vingt à trente prochaines années. Mais pour ce faire, un processus démocratique de formation de l'opinion et des mesures d'encouragement sont indispensables. Car les personnes souhaitant habiter dans ces régions devraient quasiment se passer des services publics, c'est-à-dire vivre sans approvisionnement en eau et en électricité ni entretien des routes. Il serait alors possible de dégager des espaces libres qui auraient leur attrait propre.



Vision de Zurich selon MVRDV : une métropole de gratte-ciel de 2,5 millions d'habitants s'élève tout autour du lac. Les deux rives sont reliées par des ponts imposants. La densité de l'habitat permet de revitaliser les environs. Les forêts s'étendent pour former, à proximité, un immense parc sauvage de détente (photo 1 : état actuel). L'eau douce, dont les réserves sont abondantes, est recueillie dans des lacs supplémentaires et vendue à l'étranger. Cette ressource de plus en plus précieuse contribue ainsi largement au maintien du bien-être en Suisse.



La Suisse, un pays très urbanisé

La densité des agglomérations ne cessant de s'accroître, la frontière entre ville et campagne s'estompe de plus en plus. Dans son ouvrage intitulé « Stadtland Schweiz », Avenir Suisse publie plusieurs études réalisées par des experts suisses et étrangers sur l'évolution des espaces dans notre pays. Ce livre richement illustré, édité en allemand et en anglais, est un plaidoyer en faveur d'une prise de conscience du développement urbain. Il jette les bases d'un débat sur l'avenir de l'aménagement de notre territoire.



Stadtland Schweiz – Untersuchungen und Fallstudien zur räumlichen Struktur und Entwicklung der Schweiz. Angelus Eisinger, Michel Schneider (éditeur), Avenir Suisse, Birkhäuser, Bâle 2003, ISBN : 3-7643-6964-7 (allemand), ISBN : 3-7643-69961-2 (anglais). Prix : 88 francs.



Concours :

Le Bulletin et Forum 8 offrent des meubles design d'une valeur totale de plus de 12 000 francs.

Pour participer au tirage au sort, vous devez trouver le mot-clé en procédant de la façon suivante :

1. Associez à chaque meuble le logo qui lui correspond. Conseil : sous www.architonic.ch, rubrique «Product Catalogue» puis «Fabricant», vous trouverez des explications très utiles.

2. Reportez la lettre ou le signe figurant sous chaque logo dans la case située sous la description du produit correspondant.

3. L'ensemble des lettres/signes placés dans le bon ordre constitue le mot-clé.

4. Inscrivez le mot-clé sur le bon de commande annexé, dans les cases prévues à cet effet.

Etagère murale
Design : Nicole Naas,
Tom Bisig



Une plaque multiplex bouleau de 12 mm, produite industriellement, est transformée en étagère avec une perte infime de matériel. Tenus par une bride en acier, les rectangles découpés servent de tablettes. Grâce au poids qui repose sur ces dernières, l'étagère reste stable lorsqu'elle est appuyée contre un mur. Il n'est donc pas nécessaire de la fixer.

Twilight
Design : John
et Samantha Ritschl-
Lassoudry



Twilight est une colonne élégante, dispensant une lumière douce et alliant ambiance, fonctionnalité et esthétique. Un tube halogène supplémentaire de 300 watts projette une lumière indirecte au plafond. Les deux types d'éclairage (indirect et direct au travers du verre artificiel) se règlent indépendamment l'un de l'autre.

Banc/console de bureau
Design : Andreas
Christen



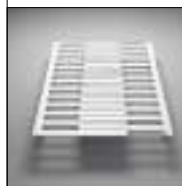
Ce meuble, qui peut servir de banc ou de console, est réalisé en aluminium anodisé incolore et étanche. Une barre diagonale le renforce tout en conférant à sa structure une impression de légèreté, suivant ainsi la mode des meubles «en apesanteur». Une natte de feutre noir le recouvre lorsqu'il est utilisé comme banc.

Tour d'Oï
Design : Atelier Oï



La Tour d'Oï est l'une des nombreuses nouveautés de la septième édition de la collection Röthlisberger. Ce meuble pivotant, qui se décline en rouge, bleu clair, noir ou vert, se compose de quatre cubes superposés de 46 centimètres de côté pouvant être compartimentés. Il est possible de laisser la tour au milieu d'un espace libre ou de l'adosser élégamment contre une paroi pour gagner de la place.

Lit SN/2
Design : Urs Esposito



Une planche de contreplaqué bouleau découpée constitue un sommier à lattes flexibles qui peut se tirer de façon à offrir une largeur de 90 à 180 centimètres. Du fait de ses pieds amovibles, ce sommier accompagnera son propriétaire dans toutes les étapes de sa vie.

Table rétractable
Design : Benjamin
Thut

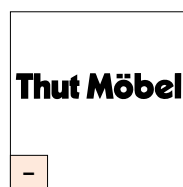
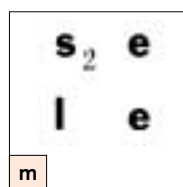
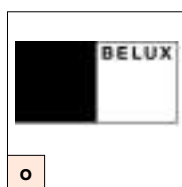
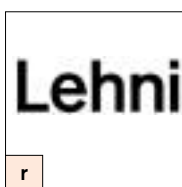
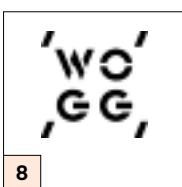
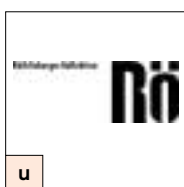


Grâce à un principe astucieux fonctionnant en ciseaux, cette table se plie en un tournemain. Le plateau, qui existe aux formats 80x160, 80x210 et 90x180 centimètres, est disponible en MDF laqué noir ou en aluminium anodisé. Les ciseaux sont en CNS et les pieds en aluminium. La table peut être livrée avec ou sans roulettes blocables.

Tour ellipsoïdale
Design : Benny
Mosimann/Greutmann/
Wogg



Wogg 17 est un module de base ellipsoïdal (hauteur 35 centimètres, diamètre 50/65 centimètres). Les modules peuvent se superposer pour former des tours de hauteur variable (44, 79, 114 ou 149 centimètres). Des panneaux coulissants, lisses et transparents entourent chaque ellipse comme une peau. Les coulisses ne sont pas bloquées, ce qui permet d'ouvrir et de fermer chaque module indépendamment des autres.



Veuillez inscrire le mot-clé sur le bon de commande ci-joint. Date limite d'envoi : 15 janvier 2004

Vous rêvez d'être propriétaire ?

Tout ce que vous devez savoir



Sommaire

- 20 Financement**
Entretien avec un spécialiste hypothécaire
- 22 Check-list**
L'important est de bien se préparer
- 23 Conseils pratiques**
Dépenser moins en préservant l'environnement
- 24 Exemple de calcul**
Combien coûte l'achat d'un logement ?
- 26 Taux fixe ou variable ?**
Une hypothèque sur mesure



«Chaque financement requiert une analyse particulière»

De quels éléments faut-il tenir compte pour le financement d'un logement en propriété ? Quels sont les risques d'une remontée abrupte des taux d'intérêt ? Comment réunir les fonds propres ? Martin Hauser, spécialiste hypothécaire du Credit Suisse à Soleure, répond aux principales questions liées au financement d'un logement. Interview : Daniel Huber, rédaction Bulletin

Daniel Huber Depuis quand n'avait-on pas vu des taux hypothécaires aussi bas ?

Martin Hauser Pour les hypothèques à taux variable, nous nous trouvons à un plancher historique. Le constat vaut aussi pour les hypothèques à taux fixe, mais les banques suisses n'offrent ce type de crédit que depuis une vingtaine d'années.

A-t-on maintenant atteint la limite inférieure ? Les taux directs évoluent à un très bas niveau, tant aux Etats-Unis que dans l'Eurozone et en Suisse. Les perspectives de nouvelles baisses me paraissent faibles, même si un léger recul n'est pas impossible d'ici à la fin de l'année. Etant donné la situation, il est clair que les risques de remontée des taux sont plus grands que les chances de nouvelles baisses. Ces dernières semaines, les taux d'intérêt se sont légèrement redressés sous l'effet d'évalua-

tions optimistes quant à l'évolution économique, notamment aux Etats-Unis. Cette tendance s'appuie toutefois sur des prévisions qui restent à vérifier. La reprise économique ne sera ni forte ni rapide. La hausse des taux d'intérêt prévue va donc être modérée, elle aussi.

Quels sont, selon vous, les risques de se retrouver avec des taux de 7% et plus, comme au début des années 1990 ? Il est très difficile de faire des prévisions à long terme. Une nouvelle hausse des taux hypothécaires à 7-8% ne peut pas être exclue, mais je considère que ce risque est faible actuellement. Le très haut niveau atteint dans les années 1990 était dû en bonne partie au comportement de la Banque nationale, qui a attendu que l'inflation soit très forte pour prendre des mesures, laissant ainsi flamber les taux. Aujourd'hui, notre institut d'émis-

sion éviterait des variations aussi extrêmes, car il interviendrait plus vite.

Sur quel taux vous fondez-vous pour calculer la charge admissible pour le client ? Nous utilisons un taux de 5%, qui représente une moyenne historique. Avec l'amortissement et les frais accessoires (1% de la valeur d'achat), les charges mensuelles ne devraient pas dépasser le tiers des revenus bruts totaux d'un ménage.

Cette règle s'applique-t-elle de manière linéaire à tous les revenus ? Pour les hauts revenus, une charge supérieure est envisageable. En fait, chaque financement requiert une analyse particulière.

Les banques exigent généralement un apport personnel de 20%. Que peut faire le client qui n'y arrive pas tout à fait ? Pour réunir les fonds propres nécessaires, le client peut examiner la possibilité de retirer ou de



Mettons les chiffres sous

mettre en gage son avoir de la caisse de pension (2^e pilier). Toutefois, une analyse approfondie de sa situation de prévoyance est indispensable, car un retrait de fonds de la caisse de pension entraîne une diminution des prestations. Les conséquences d'une mise en gage doivent aussi faire l'objet d'un examen attentif. En cas d'engagement de capital de la prévoyance professionnelle, nous partons du principe que l'apport personnel doit comprendre de 5 à 10% au moins d'épargne volontaire. En l'occurrence, il peut aussi s'agir d'avoirs de la prévoyance individuelle (3^e pilier) ou d'une donation. L'apport de fonds propres peut encore consister en une mise en gage d'avoirs bancaires, de titres, de gages immobiliers grevant d'autres immeubles, etc. Dans ce cas, les valeurs patrimoniales devant être nanties peuvent aussi appartenir à un tiers.

Compte tenu du déficit de couverture des caisses de pension, qui se chiffre en milliards de francs, ne vaut-il pas mieux recourir d'une manière ou d'une autre au 2^e pilier ?

Le débat actuel sur les problèmes de couverture des caisses de pension ne constitue pas un élément suffisant pour prendre une telle décision. Le versement des capi-



«Selon moi, le risque d'une remontée abrupte des taux est faible»

Martin Hauser, spécialiste hypothécaire du Credit Suisse

taux de la caisse de pension, qu'il s'agisse d'un retrait anticipé au titre de l'encouragement à la propriété du logement ou du versement d'un capital en lieu et place d'une rente à la retraite, est une question très complexe devant toujours être examinée au cas par cas. Mieux vaut consulter

un conseiller en prévoyance de la banque capable de présenter en détail les avantages et les inconvénients de chaque solution.

Dans quelle mesure le propriétaire d'une maison grevée d'une hypothèque à taux fixe désavantageuse peut-il rembourser l'hypothèque ou en changer ? Le remboursement d'une hypothèque à taux fixe est possible, mais en cas de dénonciation avant l'échéance du contrat, le client doit verser une indemnité de sortie, aussi appelée indemnité pour exigibilité anticipée. Le montant de celle-ci varie selon le niveau des taux appliqué à la durée initiale au moment de la conclusion du contrat et le niveau applicable à la durée restante.

Il est également possible de fixer le taux d'une hypothèque en vue d'un versement ultérieur. Cet intérêt sera toutefois plus élevé que sur une hypothèque de durée identique déployant immédiatement ses effets. Le supplément dépend de la durée préliminaire, c'est-à-dire du laps de temps s'écoulant entre la conclusion du contrat et le versement. Pour une hypothèque fixe à cinq ans commençant à courir dans six mois, il faut compter actuellement avec un supplément de l'ordre de 0,25%.

**CREDIT
SUISSE**

toit. Les spécialistes hypothécaires.

☎ 0800 80 20 44 24h/24 www.credit-suisse.com/hypotheques

Petit guide pour l'achat d'un logement

L'achat d'un logement doit être soigneusement préparé. Seul un conseil hypothécaire global permet bien entendu d'y voir vraiment clair, mais le numéro spécial du Bulletin a rassemblé une série de conseils pratiques. Martina Roos, rédaction Bulletin

Etant donné le très bas niveau des taux d'intérêt, devenir propriétaire n'est plus un rêve hors de portée. L'achat d'un logement exige toutefois la prise en considération de nombreux facteurs. Aussi un conseil global est-il indispensable. Une planification et une configuration optimales du financement permettent de tenir compte des besoins individuels, d'éviter les frais inutiles et de couvrir les risques.

Principes de financement

En règle générale, le prix de vente d'un logement doit être financé à hauteur de 20% par l'acheteur, le reste étant couvert par la banque. Le client peut toutefois recourir à d'autres solutions si ses liquidités ne suffisent pas :

- Mise en gage ou versement anticipé d'avoirs du pilier 3a
- Mise en gage d'un éventuel dépôt de titres
- Retrait ou mise en gage d'avoirs de la caisse de pension (solution comportant néanmoins certains risques)
- L'apport personnel peut aussi consister en un terrain à bâtir non grevé. Les communes renseignent sur les prix usuels des terrains à bâtir.

Par ailleurs, le coût annuel d'un logement en propriété ne devrait pas excéder un tiers du revenu brut annuel.

Hypothèques en 1^{er} et 2^e rangs

L'hypothèque en 1^{er} rang représente jusqu'à 66% du prix de vente. Le solde est couvert par l'hypothèque en 2^e rang, dont le taux est de 0,75% plus élevé et qui doit être remboursée avant l'âge de 60 ans.

Amortissement direct ou indirect ?

On entend par amortissement direct le remboursement progressif de la dette hypothécaire. Avec la réduction constante de la dette, les intérêts diminuent aussi, ce

qui se traduit fiscalement par une augmentation du montant imposable. Pour éviter ce phénomène, il est possible de rembourser la dette hypothécaire au moyen d'un amortissement indirect : les tranches d'amortissement sont alors transférées sur un compte ou dans une assurance du pilier 3a et non pas directement sur l'hypothèque. Ainsi, la dette diminuera à une date ultérieure. Cette variante offre les avantages suivants :

- Les intérêts hypothécaires et les contributions au pilier 3a peuvent être déduits du revenu déclaré au fisc.
- Les versements au titre du pilier 3a sont rémunérés à un taux préférentiel.

Le Credit Suisse propose le versement du capital sur un Compte de prévoyance 3^e pilier ou dans la prévoyance-titres. Dans ce dernier cas, le client peut choisir entre quatre groupes de placement répondant aux normes de la LPP et se distinguant par leur composition et leur stratégie d'investissement.

Choix du modèle hypothécaire

Il existe une multitude de modèles hypothécaires (pour les produits du Credit Suisse, voir page 26). Différents critères doivent présider au choix de la bonne solution. A côté des éléments économiques tels que le niveau et les prévisions d'évolution des taux d'intérêt, les facteurs personnels jouent aussi un rôle : la sécurité, la possibilité de budgétiser les coûts et la disposition à prendre des risques constituent d'importants indicateurs.

Aujourd'hui, la combinaison de modèles hypothécaires est très courante : en divisant les crédits entre plusieurs durées, il est possible de soumettre la dette à des scénarios de taux différents et d'obtenir ainsi une répartition efficace des risques.

Calculateurs hypothécaire et fiscal

Les calculateurs hypothécaire et fiscal permettent de simuler différentes variantes de taux et diverses manières de faire des économies d'impôts (voir www.credit-suisse.com/hypotheques).

Construire ou acheter ?

Vaut-il mieux construire sa maison ou acquérir un bien immobilier existant ? Chaque variante a ses avantages et ses inconvénients. En construisant, le client peut réaliser ses désirs et choisir les aménagements les plus modernes. La phase de construction est toutefois longue. En outre, la double charge financière représentée par le loyer et le crédit de construction ainsi que les assurances et la viabilisation éventuelle du terrain requièrent un budget plus important, voire plus souple, selon les exigences. Enfin, la réalisation d'un projet de construction repose sur une bonne collaboration avec l'architecte. L'achat d'un logement existant, en revanche, n'implique pas de double charge financière. Le prix de vente convenu est fixe et permet d'établir un budget précis. Mais les biens de seconde main nécessitent parfois des travaux de rénovation. Les souhaits personnels sont alors limités par les règles de construction et les indices d'utilisation, d'où la nécessité de faire des compromis.

Choix de l'emplacement

Parmi les principaux facteurs d'attractivité figurent notamment le réseau de transport, la qualité de la localisation, la charge fiscale et le sentiment de sécurité. Il faut en outre savoir si la maison servira aussi de lieu de travail, si l'on y recevra souvent des invités et si des enfants sont prévus. Par ailleurs, il est recommandé d'aller visiter les lieux à différentes heures de la journée. (Une check-list servant à analyser un bien immobilier et à déterminer l'attractivité d'une

localisation peut être téléchargée sous www.credit-suisse.com/hypotheques.)

Déroulement du financement

1. **Choix du bien immobilier :** déterminer d'abord quelle somme d'argent consacrer au projet.
2. Préparation du dossier
3. Demande de crédit hypothécaire
4. Signature du contrat
5. Versement

Assurances

Outre les risques liés à tout bien immobilier, un projet de construction comporte des risques supplémentaires qu'il convient de couvrir.

- **Assurance responsabilité civile du maître de l'ouvrage :** des accidents susceptibles d'entraîner de graves conséquences en termes de responsabilité civile sont toujours possibles lors d'une nouvelle construction ou de transformations. Les tiers (fournisseurs, artisans, passants) lésés de ce fait peuvent réclamer des dommages-intérêts en vertu des dispositions légales sur la responsabilité civile. L'assurance couvre ces prétentions et protège le maître de l'ouvrage contre les demandes injustifiées ou excessives.
- **Assurance travaux de construction :** un immeuble en construction n'est protégé qu'en partie contre les influences extérieures. Des sinistres imprévus peuvent fortement endommager la maison, mais une assurance de construction protège le maître de l'ouvrage contre leurs conséquences financières.
- **Assurance choses pour les bâtiments :** couvre le bâtiment contre l'incendie, les dégâts d'eau, le vol et le bris de glaces. L'assurance des bâtiments est progressive et n'atteint sa valeur définitive qu'à la fin de la construction.
- **Assurances inventaire du ménage et objets de valeur :** la valeur des biens meubles peut considérablement augmenter au fil des ans et des nouvelles acquisitions. Ces assurances doivent donc être réexaminées régulièrement.
- **Assurances risque-décès et incapacité de gain :** l'engagement financier que représente l'acquisition d'un logement exige d'être bien assuré. Pour les couples, une couverture mutuelle est indiquée, même si l'homme est seul à exercer une activité lucrative. Car selon le cas, le décès de l'épouse pourrait avoir de graves conséquences financières (frais de garderie, d'aide-ménagère, etc.).

Dépenser moins chez soi, c'est facile

Les spécialistes estiment qu'il suffirait de faire plus attention pour économiser près de 250 millions de litres d'huile de chauffage par an en Suisse. Une économie qui se traduirait par une baisse sensible des coûts énergétiques. Voici quelques astuces pour dépenser moins. Martina Roos, rédaction Bulletin

Il s'agit d'abord d'une simple question de bon sens. Ainsi, on évitera de placer des meubles ou des rideaux devant les radiateurs pour ne pas freiner la diffusion de la chaleur. Il est en outre recommandé de nettoyer la chaufferie au début de la saison froide. Un air chargé de poussière augmente le risque de panne du brûleur, d'où une hausse de la consommation et des émissions polluantes. Il faut donc contrôler régulièrement la consommation d'énergie afin de pouvoir réagir rapidement en cas de dysfonctionnements. A défaut de compteur, les factures permettent de calculer assez facilement la consommation de mazout ou de gaz.

A faire dès aujourd'hui

- Chauffez modérément les pièces peu ou pas utilisées.
- Réglez le chauffage au sol sur le minimum trois heures avant le coucher. Une heure suffit pour les radiateurs. La remise en marche normale peut être programmée automatiquement pour l'heure habituelle du lever.
- Installez des vannes thermostatiques sur les radiateurs qui n'en ont pas. Cette mesure peut réduire la consommation de 20%.
- Isolez les tuyaux de chauffage et d'eau chaude passant dans des locaux non chauffés afin de limiter les déperditions de chaleur.
- Veillez à ce que le débit des robinets de lavabo ne dépasse pas six litres par minute. Une consommation excessive peut être diminuée par des réducteurs de débit. Sur les douches, les pommes à économie d'énergie aident à optimiser le débit d'eau, qui ne devrait pas excéder douze litres par minute.
- Limitez la température de l'eau chaude à 55–60 °C. La température affichée sur le thermostat du chauffe-eau ou celle mesurée à la sortie constitue une bonne indication. Une eau trop chaude entraîne une surconsommation d'énergie, mais aussi une augmentation de l'entartrage et donc des frais d'entretien. Faites régler votre installation par un spécialiste.

Chauffez futé à tout moment

- Selon les conditions météorologiques, réglez le chauffage sur nuit, été, etc.
- Evitez de garder les fenêtres basculantes constamment ouvertes. Aérez plutôt brièvement et intensivement, vous limiterez ainsi les déperditions de chaleur.
- En hiver, contrôlez régulièrement si les prises d'air et le clapet de la cheminée sont bien fermés.
- Sur les anciennes installations, n'oubliez pas la pompe de circulation au moment d'arrêter le chauffage.
- N'abaissez pas la température ambiante en ouvrant les fenêtres, mais réglez les vannes des radiateurs en conséquence. Les vannes thermostatiques s'y prêtent très bien.

Garantie de performance

Lors de l'achat d'une installation neuve, exigez une garantie de performance. N'acceptez jamais une offre sans avoir reçu une telle garantie dûment remplie et signée par votre chauffagiste. Ainsi, vous aurez la certitude d'acheter une installation de chauffage répondant aux dernières normes énergétiques et environnementales, et les offres gagneront en transparence. La garantie de performance peut être obtenue pour les chauffages au gaz et au mazout, les pompes à chaleur, le chauffage central au bois et les installations solaires.

Commandez la brochure gratuite «**Chauffez futé !**» (conseils pratiques en matière d'économies de chauffage) en appelant l'Infoline SuisseEnergie, tél. 0848 444 444, informations sur la garantie de performance au 0800 86 86 87. Site de SuisseEnergie : www.energie-schweiz.ch

Propriété du logement: parlons chiffres

Pas de doute, il a rarement été aussi avantageux de réaliser son rêve d'accession à la propriété. Mais qu'en est-il concrètement ?

A partir d'une maison à vendre dans le Seeland, le Bulletin spécial a fait le calcul pour trois acheteurs potentiels aux besoins différents. Daniel Huber, rédaction Bulletin



La maison :

Maison individuelle sur deux niveaux dans le Seeland, construite en 1984 et comprenant 5,5 pièces, avec cheminée, WC, douche/WC, salle de bains/WC (2002), cuisine (1999), garage double et local en sous-sol, surface brute habitable de 220 m² environ, terrain attenant de 800 m² avec barbecue, piscine et abri de jardin/remise à outils, en lisière de forêt, proche de toutes les commodités (commerces, transports publics, écoles), valeur vénale environ 820 000 francs

Exemple 1 :

Jeune famille cherche maison

Le père a 34 ans, la mère 32 ans, les enfants 10 et 8 ans. La mère travaille trois matins par semaine. Le couple dispose plus ou moins des fonds propres nécessaires grâce à un avancement d'hoirie et à une bonne partie de son épargne commune. Il souhaite offrir à ses enfants une maison spacieuse dans laquelle ceux-ci pourront s'épanouir.

Revenu du père (34 ans) :	CHF 110 500.-
Revenu de la mère (32 ans) :	CHF 26 000.-
Fonds propres :	CHF 89 000.-
Versement de la caisse de pension :	CHF 75 000.-

Une Hypothèque avec bonus initial conclue pour trois ans en date du 16.09.2003 impliquerait les charges mensuelles suivantes :

Intérêts du 16.09.2003 au 15.03.2005 :			
Hypothèque en 1 ^{er} rang	CHF 270 500.-	à 2,40%	CHF 9 738.-
	CHF 270 500.-	à 2,90%	CHF 11 766.75
Hypothèque en 2 ^e rang	CHF 57 500.-	à 3,15%	CHF 2 716.90
	CHF 57 500.-	à 3,65%	CHF 3 148.15

Intérêts du 16.03.2005 au 15.09.2006 :			
Hypothèque en 1 ^{er} rang	CHF 541 000.-	à 2,90%	CHF 23 533.50
Hypothèque en 2 ^e rang	CHF 115 000.-	à 3,65%	CHF 6 296.25
Total intérêts par an (moyenne des trois années)			CHF 19 066.50
Frais accessoires (1% du prix de vente)			CHF 8 200.-
Amortissement (l'hypothèque en 2 ^e rang doit être remboursée avant l'âge de 60 ans)			CHF 4 500.-

Charges totales par mois	CHF 2 647.20
--------------------------	--------------

A quoi il faut ajouter la prime de risque pour versement anticipé de la caisse de pension et la compensation de la lacune qui en résulte.

Les taux d'intérêt actuels des hypothèques du Credit Suisse figurent à l'adresse www.credit-suisse.com/hypotheques.

Exemple 2:

Couple à double revenu veut investir dans maison

Lui a 38 ans, elle 36. Tous deux occupent des postes importants et cherchent un endroit calme où se ressourcer le soir. Leur apport personnel est constitué de leurs économies. Ils considèrent également l'achat d'une maison comme un investissement sûr et rentable.

Revenu de l'homme (38 ans) :	CHF 110 500.–
Revenu de la femme (36 ans) :	CHF 91 000.–
Fonds propres :	CHF 100 000.–

Une Hypothèque avec bonus initial conclue pour trois ans en date du 16.09.2003 impliquerait les charges mensuelles suivantes :

Intérêts du 16.09.2003 au 15.03.2005 :				
Hypothèque en 1^{er} rang	CHF 270 500.–	à 2,40%	CHF 9 738.–	
	CHF 270 500.–	à 2,90%	CHF 11 766.75	
Hypothèque en 2^e rang	CHF 89 500.–	à 3,15%	CHF 4 228.90	
	CHF 89 500.–	à 3,65%	CHF 4 900.15	
Intérêts du 16.03.2005 au 15.09.2006 :				
Hypothèque en 1^{er} rang	CHF 541 000.–	à 2,90%	CHF 23 533.50	
Hypothèque en 2^e rang	CHF 179 000.–	à 3,65%	CHF 9 800.25	
Total intérêts par an (moyenne des trois années)			CHF 21 322.50	
Frais accessoires (1% du prix de vente)			CHF 8 200.–	
Amortissement (tout nantissement supérieur à 80% devra être ramené à 80% en l'espace de cinq à sept ans)			CHF 10 000.–	
Charges totales par mois			CHF 3 293.55	

Exemple 3:

Couple cherche maison pour ses vieux jours

Ils ont respectivement 52 et 48 ans. Maintenant que leurs deux enfants ont quitté le nid, ils souhaitent vendre leur grande maison située en agglomération pour se mettre au vert dans une petite résidence à la campagne. Les fonds propres proviendront de la vente de leur ancienne maison. Ils considèrent la pierre notamment comme un élément de leur prévoyance vieillesse.

Revenu de l'homme (52 ans) :	CHF 84 500.–
Revenu de la femme (48 ans) :	CHF 32 500.–
Fonds propres :	CHF 250 000.–

Une Hypothèque fix conclue pour trois ans en date du 16.09.2003 impliquerait les charges mensuelles suivantes :

Hypothèque en 1^{er} rang	CHF 541 000.–	à 2,90%	CHF 15 689.–
Hypothèque en 2^e rang	CHF 29 000.–	à 3,65%	CHF 1 058.50
Total intérêts par an			CHF 16 747.50
Frais accessoires (1% du prix de vente)			CHF 8 200.–
Amortissement (l'hypothèque en 2 ^e rang doit être remboursée avant l'âge de 60 ans)			CHF 3 500.–
Charges totales par mois			CHF 2 370.65

Choisir le bon modèle hypothécaire

Le choix d'un modèle hypothécaire doit reposer à la fois sur des critères économiques tels que l'évolution des taux d'intérêt et sur des facteurs personnels comme les souhaits et préférences. Voici l'offre du Credit Suisse. *Martina Roos, rédaction Bulletin*

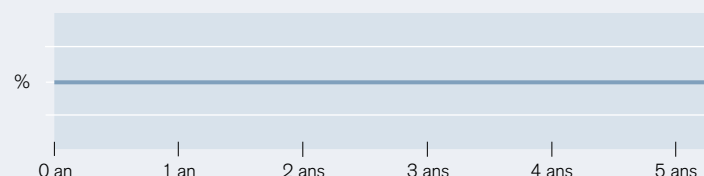
Hypothèque avec bonus initial

L'Hypothèque avec bonus initial permet au client de bénéficier d'une réduction de taux de 0,5% sur la moitié du crédit pendant la moitié de la durée; le taux est fixé à la conclusion du contrat, ce qui permet un budget précis pour la période concernée. Cette hypothèque est établie pour une durée de un à dix ans. Plus le taux est fixé pour une longue période, plus le client profite longtemps du bonus initial.



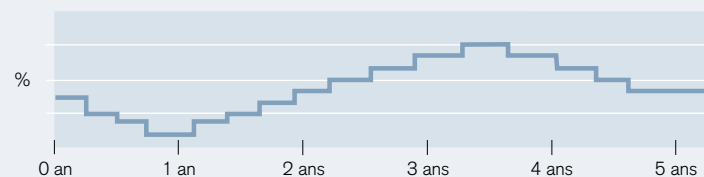
Hypothèque fix

Le taux d'intérêt étant fixé à la conclusion du contrat, l'Hypothèque fix échappe aux fluctuations. Tous les coûts sont ainsi connus d'avance. L'Hypothèque fix est particulièrement avantageuse lorsque les taux sont bas, car les hausses éventuelles n'auront pas de répercussions pour les clients. Le taux peut être fixé jusqu'à deux ans avant le versement du crédit hypothécaire.



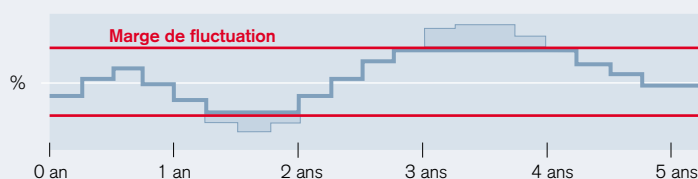
Hypothèque flex roll-over

Le taux d'intérêt est fixé périodiquement en fonction de la situation sur le marché monétaire. Selon le montant du crédit, le taux est revu tous les trois à douze mois. Les variations des taux du marché sont répercutées périodiquement pendant toute la durée du crédit. Pour se prémunir contre les fluctuations trop importantes, il est possible de souscrire une couverture individuelle.



Hypothèque flex avec marge de fluctuation

Le taux d'intérêt est adapté tous les trois mois en fonction du marché, mais oscille entre un plancher et un plafond déterminés. Le risque demeure ainsi calculable, puisque le taux ne peut pas varier au-delà des limites prédéfinies.



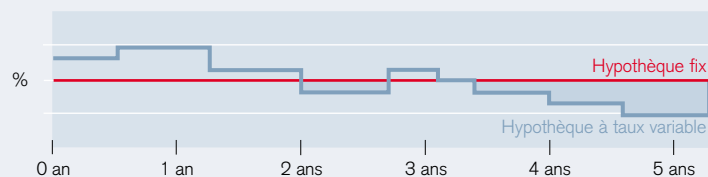
Hypothèque mix

Le taux d'intérêt, qui se base pour moitié sur le marché monétaire et pour moitié sur celui des capitaux, est revu tous les trois mois. Le plafond convenu au départ protège le client contre les hausses excessives.



Hypothèque à taux variable

Ce modèle ne comporte pas de durée fixe. Le taux d'intérêt suit librement l'évolution du marché.



Aujourd'hui, chacun peut profiter du niveau très avantageux des taux d'intérêt, même en ayant déjà une hypothèque.

Remboursement anticipé d'une hypothèque

Le remboursement anticipé d'une hypothèque est possible, mais il entraîne des frais (indemnité pour exigibilité anticipée). Ces frais s'expliquent par le fait que, dans le contrat de crédit, l'emprunteur s'engage à verser un intérêt déterminé sur une période donnée. Or, lorsqu'elle accorde un crédit, la banque procède simultanément au refinancement du montant hypothécaire convenu, sur la même durée et aux conditions du marché valables à ce moment-là. En cas de remboursement anticipé, le Credit Suisse doit donc réinvestir ailleurs le montant de refinancement correspondant au crédit. Toutefois, vu le niveau actuel très bas des taux d'intérêt, ce taux de réinvestissement est inférieur au taux de référence initial. C'est pourquoi la perte qui en résulte, le manque à gagner sur la marge et les frais de dossier sont facturés au client.

Hypothèque fix à effets différés

L'Hypothèque fix à effets différés permet de définir le taux d'intérêt jusqu'à deux ans à l'avance. Ce modèle convient particulièrement si l'hypothèque en cours est encore liée plusieurs mois à une durée fixe.

Désirez-vous plus d'informations ? Rendez-vous dans une de nos succursales ou appelez-nous au 0800 80 20 44 (24h/24). Pour en savoir plus sur la propriété du logement, vous pouvez aussi consulter notre site Internet à l'adresse www.credit-suisse.com/hypotheques.

Informations en ligne sur les hypothèques



La qualité de la localisation d'un bien immobilier est-elle attrayante vue du ciel? Qu'en est-il du réseau de transport, de la charge fiscale ou encore du niveau de formation? Les réponses à ces questions, qui sont généralement le fruit d'une recherche labo-

rieuse, se trouvent en quelques minutes sur www.credit-suisse.com/hypotheques. La rubrique « Recherche en Suisse » permet en effet d'accéder à une vue aérienne de l'objet souhaité et de ses environs. La rubrique « Attractivité domicile » fournit quant à elle des statistiques sur le niveau de formation et le pouvoir d'achat de la population, ou sur la charge fiscale de l'endroit en question, pour établir ensuite une comparaison avec la commune de résidence actuelle ou la moyenne nationale. Toutes les communes suisses de plus de 2000 habitants y sont répertoriées. Vous y trouverez aussi les taux d'intérêt du Credit Suisse, des conseils utiles sur des questions fiscales et juridiques ainsi qu'un calculateur de modèles de financement concrets. (dhu)

Le Credit Suisse primé par le « Beobachter »

Durant l'été 2003, le « Beobachter » a effectué une étude comparative sur les hypothèques, dont le résultat a certes surpris la cliente-test, mais pas le Credit Suisse. Citation tirée de l'article: « Le vainqueur incontesté est le Credit Suisse, qui a examiné scrupuleusement la demande de crédit, réclamé des documents complémentaires et fait parvenir rapidement à la cliente une promesse de crédit écrite. « Le CS s'est montré très compétent et prévenant », dit-elle. La grande banque distance donc clairement ses concurrents, pas uniquement en ce qui concerne le service, mais aussi avec son offre de 2,8%. Pour la cliente, avoir pris la peine de faire la comparaison s'est avéré profitable: au Credit Suisse,

elle paiera ces cinq prochaines années quelque 2600 francs d'intérêts en moins qu'auprès de sa banque actuelle – flexibilité et conseil de qualité inclus. » (« Beobachter » 12/03). (schi) Les résultats du test sont disponibles sur www.credit-suisse.com/emagazine.



Photo: PhotoDisc



LA NOUVEAUTÉ VELUX 2003!

LE VOLET ROULANT EXTÉRIEUR À FONCTIONNEMENT SOLAIRE

- Sans câblage
- Commande à fréquence radio
- Economique
- Solide
- Résistant
- Convient parfaitement pour un montage ultérieur



FONCTIONNEMENT

- Notre gamme complète:



LE VOLET ROULANT
À COMMANDE PAR
MANIVELLE



LE VOLET ROULANT
À COMMANDE
ÉLECTRIQUE

Demandez notre catalogue sans engagement ou contactez votre installateur!

VELUX Suisse SA
Industriestrasse 7, 4632 Trimbach
Téléphone 062/289 44 44
www.VELUX.ch

VELUX®

DE LA LUMIÈRE DANS LA VIE



Accès à la propriété pour non-initiés

Soucieuse de compléter l'offre d'informations sur l'immobilier, l'Association des propriétaires propose de nombreux cours, dont le tout récent « Wohneigentum für Einsteiger » (accès à la propriété pour non-initiés) d'une durée de trois heures. Les conférencières, Franziska Schima et Esther Peglow, qui sont gestionnaires de produits crédits et hypothèques au Credit Suisse, abordent tous les aspects de l'acquisition d'un logement en propriété, du choix du bien immobilier aux questions fiscales et d'assurance, sans oublier le financement. Elles soulignent aussi l'importance de définir les besoins individuels dans les moindres détails (désir d'enfant, par exemple). En mars 2003, elles ont accueilli une bonne vingtaine de personnes à la première manifestation, organisée en soirée. La deuxième conférence, en septembre, a réuni encore davantage de participants, révélant ainsi l'intérêt que suscite ce genre de cours. La prochaine rencontre aura lieu le 11 novembre 2003 à Berne. (mr)

Renseignements sur les cours de l'Association des propriétaires sur www.hev-schweiz.ch.

Forum en ligne pour financer son logement sur www.credit-suisse.com/emagazine

L'achat d'un logement soulève de nombreuses questions. C'est pourquoi emagazine a créé une page d'information à l'intention des futurs propriétaires, avec des conseils pratiques ainsi que des liens vers les produits, les taux, les calculateurs hypothécaires et d'autres documents à télécharger. Le site contient en outre les réponses des experts du Credit Suisse aux questions les plus fréquemment posées à l'occasion d'un forum en ligne organisé le 20 octobre sur le financement du logement.

Ces informations s'avéreront certainement très utiles pour l'achat d'un logement. Par ailleurs, elles augmenteront les chances de gagner le concours d'emagazine sur les hypothèques. Les personnes qui répondront correctement aux cinq questions participeront au tirage au sort pour un bon de la société Interhome, d'une valeur de 2500 francs, grâce auquel le gagnant pourra réserver un appartement ou une maison de vacances parmi les 20000 biens proposés par cette société dans seize pays. Bonne chance! (ml) Concours sur www.credit-suisse.com/emagazine/wettbewerbe

Informations complémentaires sur les hypothèques

Avant d'accéder à la propriété, il est indispensable de bien s'informer. Vous pouvez commander gratuitement les brochures du Credit Suisse « Bienvenue chez vous » et « Conseils pratiques pour futurs propriétaires » ainsi que le « Handbuch des Bauherrn » (manuel du maître d'ouvrage, 976 pages) au moyen du bon ci-joint. Que vous réalisiez votre projet de construction seul ou avec un architecte ou un entrepreneur, il vous faut acquérir de nombreuses connaissances en la matière. Construire est un projet de longue haleine, que même les professionnels sous-estiment souvent. (dhu)



Vivre dans une maison saine

Qu'il s'agisse d'émissions électromagnétiques, d'acariens ou de produits toxiques, la pollution domestique est partout entre nos quatre murs, et son impact sur la santé est bien plus grand que nous le pensons. **Jacqueline Perregaux**

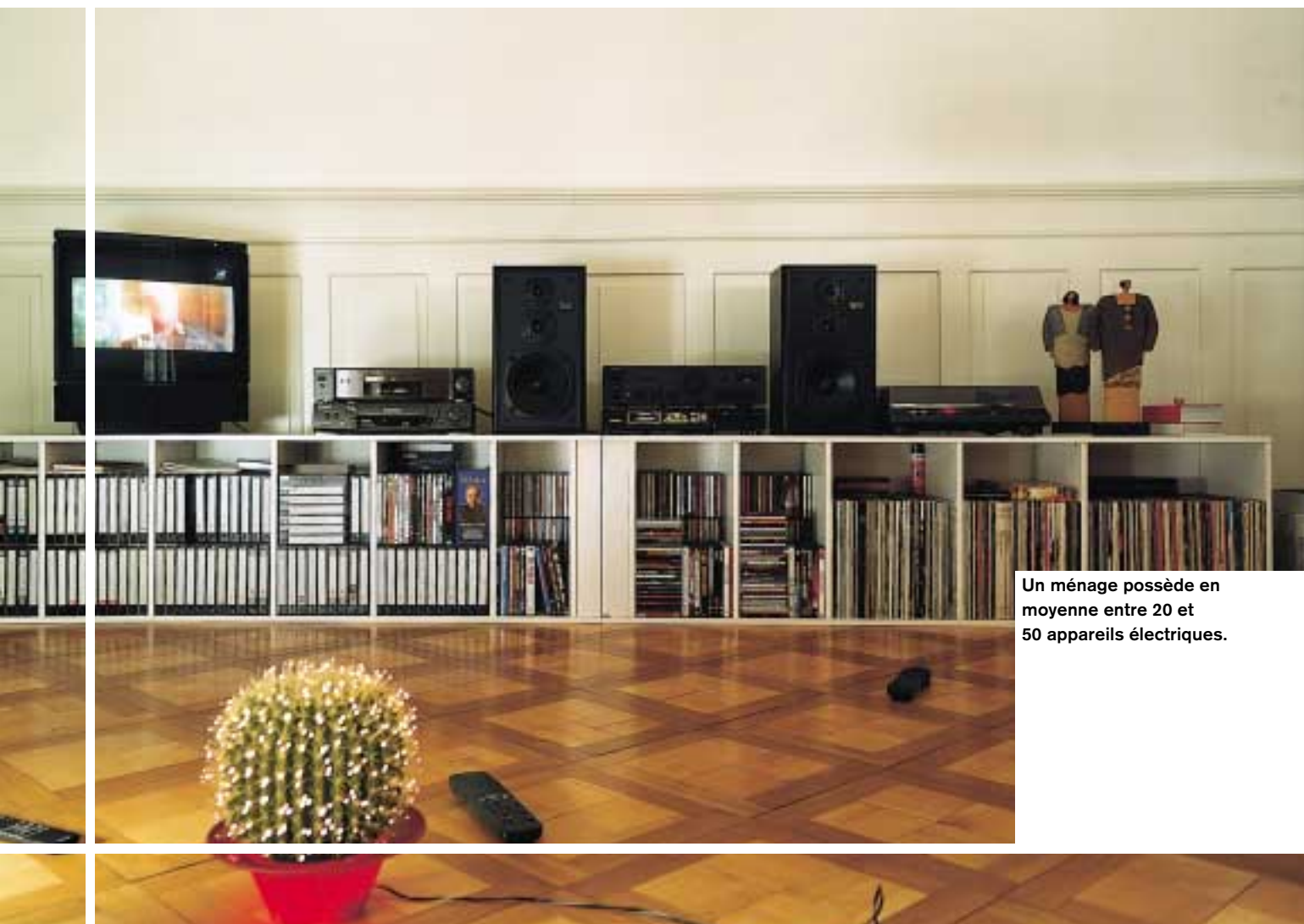
➤ « Il y a des gens qui vivent sainement dans une chaumière et d'autres qui courent des risques dans leur villa », affirme Dorothe Gerber, de l'Institut pour la construction écobiologique (ICE). Si la santé n'a pas de prix, comme le dit la sagesse populaire, elle dépend en tout cas de l'air que nous respirons à l'intérieur des locaux, ce qui est beaucoup moins connu. Une multitude de facteurs entrent assurément en jeu, mais un certain nombre sont de notre ressort à tous, propriétaires, locataires, habitants d'un immeuble ou salariés. Ainsi, est-ce vraiment utile de faire la chasse à la saleté en utilisant chez nous des douzaines de produits d'entretien, dont certains sont toxiques ? Sans parler du tabac au bureau ! Et pourquoi ne pas opter pour un nouveau papier peint sans substances nocives ? Sachant que, du moins en Europe, nous passons plus de la moitié de notre vie dans nos habitations et le reste du temps à l'intérieur d'autres bâtiments, cela vaut la peine de réfléchir aux produits et matériaux

utilisés dans la construction. Car beaucoup de ces produits et matériaux contiennent des substances pouvant être nocives selon leur utilisation et leur concentration.

Le bien-être chez soi ou sur son lieu de travail dépend donc beaucoup de l'environnement ambiant. Une bonne luminosité et un air non vicié comptent parmi les principaux facteurs permettant de considérer une habitation comme « saine ». A l'inverse, il y a toujours eu des maisons qui rendent malade. Vivre sainement a longtemps été l'apanage des classes supérieures. Au début de l'ère industrielle, les moins nantis étaient bien obligés de s'accommoder de logements froids, sombres, humides et dépourvus d'hygiène, comme l'illustrent les descriptions détaillées des quartiers populaires au XIX^e siècle dans les ouvrages de Charles Dickens.

Les problèmes liés aux « maisons empoisonnées » ne sont pas résolus, ils se sont simplement déplacés. Alors que l'humidité et le

Photo : Martin Stollenwerk



Un ménage possède en moyenne entre 20 et 50 appareils électriques.

manque d'hygiène d'un logement sautent aux yeux, les polluants domestiques et l'«électrosmog» (rayonnement électromagnétique) sont souvent invisibles. Il faut parfois beaucoup de temps pour identifier ces facteurs et les prendre en considération comme causes possibles de problèmes de santé.

Parallèlement à nos exigences accrues, la construction a énormément évolué dans les dernières décennies. La quête de confort a cependant des aspects peu réjouissants. Beaucoup d'appartements, par exemple, affichent des températures d'au moins 20 degrés. Si, en plus, l'humidité est très élevée, acariens et moisissures vont allègrement proliférer. Les nouvelles fenêtres étant complètement étanches, l'air frais ne s'obtient que par une bonne aération régulière.

A cela s'ajoute le fait que nos bâtiments sont totalement «électrisés»: un ménage moyen possède entre 20 et 50 appareils électriques. Chaque circuit sous tension, chaque rallonge de câble et chaque appareil raccordé au réseau produit un champ électrique, y compris quand le courant est coupé. Même si les gens ne manifestent pas tous, loin s'en faut, une sensibilité exacerbée à ces sources électriques, l'expérience montre que tout séjour prolongé dans des champs électromagnétiques importants peut nuire à la santé. Les symptômes? Insomnie, sommeil agité, fatigue même après une bonne nuit de sommeil, contractions musculaires, maux de dos chroniques ou perte de concentration. Il va de soi que ces symptômes ne sont pas automatiquement imputables aux émissions électromagnétiques. La règle d'or est toutefois de déplacer son lit ou de changer de chambre tous les sept ans. Les troubles tels que ceux du sommeil ont des causes multiples. Outre les facteurs physiques et psychiques, une réaction à la radiation terrestre peut donc être un déclencheur.

Celui qui, au bureau, se tient toute la journée à proximité immédiate d'un ordinateur, d'une imprimante, d'un téléphone, d'un télécopieur ou d'autres appareils électriques devrait au moins accorder à son corps durant la nuit un repos bienfaiteur. Comme l'a démontré une étude conduite à l'échelle de l'Allemagne par l'institut de conseil sanitaire sur la construction écobiologique (Institut für Baubiologische Gesundheitsberatung, ou IBG), à Münster, une chambre à coucher sur deux présente une charge électrique supérieure à celle qui serait admise à un poste de travail informatisé. Rien d'étonnant, par conséquent, que l'organisme ne puisse se régénérer suffisamment si la chambre à coucher est elle aussi équipée d'un téléviseur et que radio-réveil plus téléphone ornent la table de nuit. Le seul fait de déplacer le lit peut s'avérer judicieux dans ce cas. D'autre part, il vaut mieux respecter une distance d'au moins un mètre entre la tête et le radio-réveil. Des mesures toutes simples permettent ainsi de se protéger des effets négatifs de l'«électrosmog», tant incriminé actuellement. Cependant, les polluants domestiques sont innombrables!

Alors que la plupart des gens les assimilent à des substances chimiques, le principal d'entre eux est trop souvent oublié: le tabac. La fumée d'une cigarette, d'un cigare ou d'une pipe est le polluant domestique numéro un, véritable cocktail toxique par son mélange de gaz de combustion et autres composés chimiques imprégnant les rideaux, moquettes et papiers peints, empoisonnant en permanence l'air ambiant. Comme le dit Dorothe Gerber, de l'ICE, «la plus belle maison écobiologique du monde ne vous servira à rien si vous fumez à l'intérieur».

L'ICE a réalisé en mai 2002 une vidéo sur le thème «Construire sainement, vivre mieux». Selon Dorothe Gerber, cette idée est née il y a trois ans, lorsque l'Office fédéral de la santé publique (OFSP) a mis sur pied son «Plan d'action Environnement et santé» (PAES), dont le but était notamment de combler les lacunes d'information subsistant sur les nuisances à l'intérieur des locaux et leurs incidences. L'idée était d'informer 80% de la population sur ces nuisances avant fin 2002 afin de permettre à celle-ci d'adopter un comportement adéquat. En effet, on enregistre en Suisse également une vulnérabilité accrue aux allergies.

Les connaissances sur les polluants domestiques ont par ailleurs intensifié la recherche sur les matériaux alternatifs, avec des résultats probants. C'est ainsi qu'il est possible aujourd'hui de construire des maisons écobiologiques à des prix compétitifs. Les maisons sans chauffage de l'architecte Andrea Rüedi, à Flims, qui fonctionnent à l'énergie solaire et se passent entièrement de radiateurs, ont certainement joué un rôle précurseur, et fait des adeptes: les premiers immeubles locatifs écobiologiques construits par la Bâloise Assurances à Stäfa (canton de Zurich) sont disponibles depuis l'automne 2002 et leur consommation de chauffage est également minime. Il est donc tout à fait possible désormais de construire des immeubles locatifs écobiologiques à un prix raisonnable, et nombre de locataires s'y intéressent. L'accroissement fulgurant des allergies, ces dernières années, a assurément contribué à sensibiliser la population en faveur d'un habitat plus sain. ■

Home Stories : un film d'information sur l'habitat et le bien-être

L'Institut pour la construction écobiologique ICE a réalisé en mai 2002 une vidéo en trois parties décrivant les différents aspects d'un habitat sain. Le projet a pour but de présenter à de larges couches de la population les incidences de l'habitat sur le bien-être afin de sensibiliser le public. La première partie «Home sweet home» met l'accent sur l'impact d'éléments du quotidien tels que le mobilier, les produits d'entretien et les habitudes en matière d'aération. La deuxième partie, intitulée «My home is my castle», se penche sur la planification et la construction de bâtiments, y compris sur leur situation, en misant par exemple sur des matériaux non toxiques et sur la lumière du jour. La troisième partie, «Sous tension», est consacrée aux impacts électriques et électromagnétiques. Il y est question d'appareils à faible niveau de radiations, de l'emplacement des produits d'électronique grand public et de la problématique des téléphones fixes et mobiles. Vidéo et brochure d'accompagnement sont disponibles chez SMD Schmid Media Distribution, Erlachstrasse 21, 3000 Berne 9, fax 031 791 39 47, e-mail hs@schmidmedia.ch.

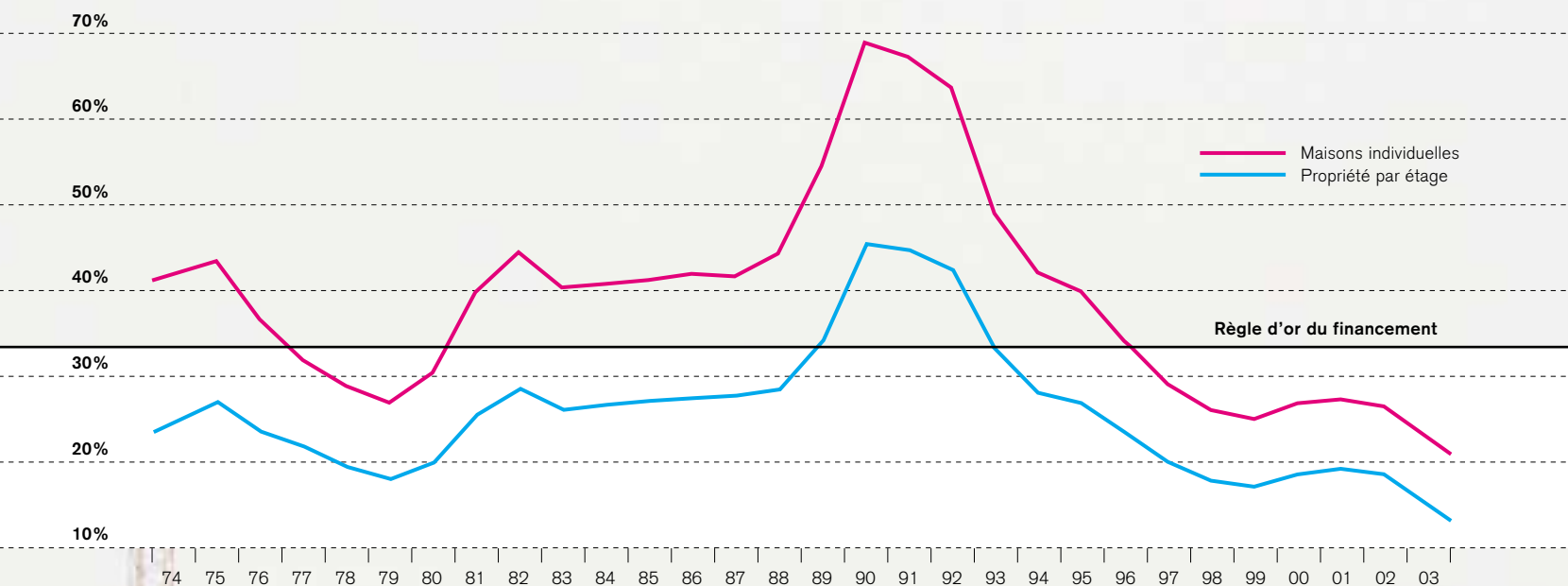


En haut **La pollution domestique** jusque dans la salle de bains : tous les produits de nettoyage ne sont pas aussi inoffensifs que le dentifrice. En bas **Selon une étude**, une chambre sur deux présente une charge électrique supérieure à celle qui serait admise à un poste de travail informatisé.



Logement en propriété: cher, mais plus abordable que jamais

Finies les années 1980, où devenir propriétaire était un rêve quasi irréalisable. Aujourd'hui, les frais hypothécaires rapportés aux revenus d'un ménage moyen se situent même en dessous des 33% tenant lieu de règle d'or du financement. Sources : BNS, Credit Suisse Economic & Policy Consulting



Home, sweet home

Les dernières enquêtes le confirment une nouvelle fois : les Suisses rêvent d'être propriétaires de leur logement. Pourtant, à peine plus d'un tiers d'entre eux le sont. Pourquoi y a-t-il si loin de la coupe aux lèvres ? **Ulrich Braun, Economic & Policy Consulting**

Le parc de logements d'un pays ne se modifie pas d'un jour à l'autre au gré de la demande. Ces dernières années, entre 28 000 et 35 000 logements par an ont été construits en Suisse, ce qui représente à peu près 1% du parc total de logements. Deux tiers environ des 3 millions de logements occupés sont des logements loués ou en coopérative, le reste se répartissant entre maisons en (co)propriété (810 000) et appartements en propriété par étage (238 000).

Alors que jadis la propriété du logement restait souvent de l'ordre du rêve en raison de considérations financières, elle est devenue accessible à de larges couches de la population depuis le milieu des années 1990. En effet, la baisse des prix de la construction et des biens immobiliers a mis la propriété du logement à la portée de bon nombre de ménages, comme le confirme empiriquement le Housing Affordability Index (HAI). Cet indice établit le rapport entre le prix des logements et le revenu moyen des ménages. Un HAI de 9, par exemple, signifie que le prix moyen d'un appartement ou d'une maison individuelle représente neuf fois le revenu moyen d'un ménage. Plus l'indice est élevé, plus les chances de devenir propriétaire sont minces. L'analyse du HAI sur une longue période corrobore ce que tout le monde savait déjà plus ou moins : en comparaison avec d'autres pays, la propriété du logement est non seulement chère en Suisse, mais elle reste aussi quasi inabordable pour beaucoup. Alors qu'en Angleterre, le prix d'un logement représente environ cinq fois le revenu annuel moyen, le rapport est de dix à un en Suisse. Durant la dernière décennie, on a certes pu observer un recul du HAI, qui s'est d'ailleurs immédiatement traduit par une croissance de la demande de



« En Suisse, la propriété du logement reste relativement chère »

Ulrich Braun, Economic & Policy Consulting

logements en propriété. Mais depuis un certain temps, l'indicateur pointe de nouveau vers le haut du fait que les prix des logements en propriété augmentent plus vite que les revenus des ménages. L'écart avec l'étranger demeure toujours très grand.

Outre la question de l'accessibilité de la propriété se pose aussi celle de la charge supportable. Le HAI (composite) indique le niveau des charges annuelles devant être assumées par un ménage moyen qui a financé l'achat de son logement à 80% par un prêt hypothécaire à taux fixe (voir graphique page 32). Un indice se situant en dessous de 33% indique que le revenu d'un ménage moyen permet de couvrir les frais hypothécaires et de respecter en même temps la règle d'or du financement, en vertu de laquelle les intérêts annuels ne doivent pas dépasser un tiers du revenu brut. Aux con-

ditions actuelles du marché, un ménage moyen pourrait supporter aussi bien les charges d'un appartement en propriété par étage (PPE) que celles d'une maison individuelle. La part du revenu brut absorbée par les intérêts hypothécaires se situe à 15% pour la propriété par étage et à 21% pour la maison individuelle ; elle n'a donc jamais été aussi basse depuis trente ans. Le niveau le plus bas est enregistré dans les cantons du Valais, de Schaffhouse, de Glaris et de Vaud, tandis que dans les cantons de Genève, d'Obwald et de Bâle-Ville, un ménage moyen remplit difficilement le critère des 33% pour une maison individuelle.

L'effet baby-boom s'estompe

La dynamique du marché du logement en propriété a nettement faibli, notamment pour les maisons individuelles. Depuis les années record 1999 et 2000, les permis de construire délivrés dans ce secteur ont reculé d'un tiers environ, alors que le rapport qualité/prix des logements en propriété est resté très avantageux. Cela s'explique par la forte baisse, d'origine démographique, de la demande de maisons individuelles. Au cours de ces dernières années, les enfants du baby-boom sont sortis des classes d'âge 30-39 ans, dans lesquelles l'envie de devenir propriétaire est la plus vive. Les générations suivantes sont moins nombreuses et la demande de logements en propriété est donc plus faible. L'an dernier, les prix des maisons individuelles et des appartements en propriété par étage ont augmenté respectivement de 4% et 7%. Cette hausse est nettement plus forte que celle du revenu national, mais elle commence déjà à se ralentir. Contrairement à de nombreux autres pays européens, la Suisse n'est toutefois

pas confrontée à une nouvelle bulle immobilière, avec des hausses de prix supérieures à 10%, si bien qu'un effondrement du marché du logement n'est pas à craindre.

Les hypothèques à taux fixe ont atteint leur plancher, même si un léger recul est encore possible au cours des trois ou quatre prochains mois. Il faudra cependant s'attendre à une nouvelle hausse des taux à partir de 2004.

Pour les ménages désirant concrétiser leur rêve, le niveau des taux hypothécaires devrait encore rester avantageux ces prochains mois. Mais la propriété du logement reste aussi intéressante à plus long terme, car la situation sur le front des revenus s'améliorera probablement dans le courant de l'année prochaine.

La Suisse affiche une quote-part de logements en propriété parmi les plus faibles du monde occidental. Ce ratio, qui indique la proportion de logements habités par leurs propriétaires rapportée au parc total de logements habités, est toutefois passé de 31,3% à 34,6% entre 1990 et 2000. Sur les quelque 225 000 nouveaux appartements et maisons construits durant cette période, 170 000 (75%) sont habités par leurs propriétaires. Les disparités régionales n'ont pas disparu et se sont même encore accentuées dans certains cas. Les plus fortes

quotes-parts de logements en propriété ont été relevées en Valais (61,4%), à Appenzell-Rhodes Intérieures (57,6%) et dans le canton du Jura (51,5%). En Valais, il était déjà possible d'acheter des appartements en propriété par étage avant 1965, de sorte que ce canton possède de loin la plus forte proportion d'appartements en PPE de toute la Suisse, avec un taux de 18,4% (moyenne suisse: 6,7%). Les quotes-parts de logements en propriété les plus faibles sont celles des cantons très urbanisés de Bâle-Ville (12,6%), Genève (15,8%) et Zurich (24,8%).

Une étude complète sur le marché immobilier suisse figure à l'adresse <http://research.credit-suisse.ch>, rubrique Publications.

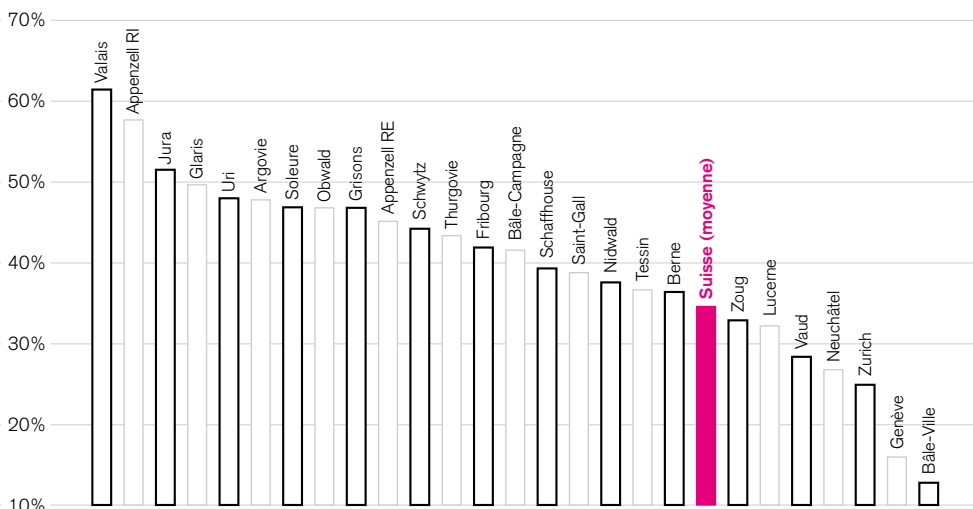
Cette hausse de la proportion de logements en propriété entre 1990 et 2000 est due principalement au vieillissement de la population. En effet, les classes d'âge les plus nombreuses (baby-boomers) ont atteint durant la dernière décennie l'âge auquel on est le plus enclin à acheter un logement. Cette tendance a été soutenue par le niveau des prix relativement bas – en comparaison historique – des logements en propriété, ainsi que par le niveau avantageux des intérêts.

Ulrich Braun

Tél. 01 333 89 17, ulrich.braun@credit-suisse.com

Propriété du logement: fortes disparités régionales

A 61,4%, le Valais affiche la plus forte proportion de logements en propriété de toute la Suisse. Bâle-Ville, la lanterne rouge (12,6%), se situe nettement en dessous de la moyenne nationale de 34,6%. Source: Office fédéral de la statistique (OFS), chiffres pour 2000



«Revenus constants en toute situation»

Markus Graf,
Chef Credit Suisse Asset
Management Real Estate

Quels placements immobiliers indirects offre le Credit Suisse ?

Cela va des fonds aux fondations pour investisseurs privés et institutionnels en passant par les sociétés anonymes.

Quel est le poids de ce secteur d'activité ?

Nous avons commencé en 1997 avec des biens d'une valeur de 1 milliard de francs et allons dépasser les 10 milliards fin 2003.

Combien d'immeubles cela fait-il ?

Plus de 55 000 immeubles en location.

Comment fonctionnent vos produits ?

Prenons notre fonds SIAT, également accessible aux petits investisseurs. Quelque 1,5 milliard de francs y sont investis dans l'immobilier. Chaque année, environ 40% du produit des loyers est réinvesti dans l'entretien et la rénovation. Les nouvelles émissions servent, elles, à acheter des immeubles pour 150 millions de francs par an environ. Le produit des loyers est constamment optimisé lui aussi. La distribution dépend ensuite du résultat annuel.

A combien s'est-elle montée en 2002 ?

Le fonds SIAT a dégagé un rendement direct de 4,53%, ce qui est fort bien dans le contexte actuel. C'est d'ailleurs la force de cette forme de placement: elle offre des revenus constants car elle échappe aux variations abruptes de la Bourse. (dhu)

Ali vient d'apprendre
le prix d'une orange.
Dix mois.



Terre des hommes s'engage pour les enfants qui sont en conflit avec la loi – pour une véritable justice des mineurs! Voilà pourquoi nous exigeons d'autres solutions que la prison: conseil juridique, sanctions éducatives et réinsertion sociale à la sortie de prison. Ces enfants comptent sur nous.



Terre des hommes

Ne fuyons pas son regard – Agissons!

Téléphone 021 / 654 66 70 ou www.tdh.ch



LOCHER

Locher AG Zürich

Bauunternehmer
www.locher-ag.ch
E-Mail: bauunternehmer@locher-ag.ch

Pelikan-Platz 5
Postfach
CH-8022 Zürich
Tel. 01 218 92 92

**Die gute Hypothek
ist gefragt – und erst recht
der Bauunternehmer.**