

Energies renouvelables : qu'entreprend-on dans le canton?

→ Notre dossier en pages 1-2-3 et 4

Les idées concrètes d'un
écologiste de droite Pages 2-3

Assurances :
conseils pratiques Page 3

Jurisprudence : jugement
encourageant Page 4

Eco-construction pour le développement durable

Au moment où les Etats peinent à se mettre d'accord sur les mesures à prendre au plan mondial et négocient âprement leurs droits de polluer et leurs contributions à dépolluer la planète, CINinfo consacre ce numéro à l'éco-construction neuchâteloise, illustrée par la première maison sortie de terre dans le nouveau quartier des Malpierres, au Locle (voir notre photo ci-dessus).

A l'occasion de la naissance du nouveau quartier écologique des Malpierres, la CIN manifeste son soutien à tous les projets novateurs qui, le plus rapidement possible, contribueront à améliorer significativement l'attractivité de notre canton en termes d'habitat.

Dans le souci d'aménager rationnellement le territoire et de remettre en valeur le patrimoine bâti existant, il ne faut pas seulement édifier de nouveaux bâtiments en élargissant les périmètres constructibles, mais il convient aussi et avant tout de songer à transformer, rénover ou, si nécessaire, reconstruire, aux standards modernes de l'écologie et du confort, le parc immobilier vieillissant qui ne trouve actuellement plus preneurs.

Notre avenir régional commun dépend d'un savant et subtil équilibre entre les districts du Littoral, les districts périphériques (dont le Val-de-Ruz constitue un cas particulier) et la zone frontière française. Il est frappant de constater que près de 40 % des emplois de notre économie génèrent d'importants mouvements pendulaires de la population, qui n'aspire plus forcément à habiter là où elle travaille. A l'ère

de la mobilité, menacée par la courbe descendante des réserves de pétrole et à laquelle nous ne sommes pourtant pas prêts de renoncer, nous ne devons pas occulter le bilan climatique et social négatif de nos déplacements superflus et songer, dans la mesure du possible, à les réduire. Sans nous replier sur nous-mêmes, nous devons privilégier la recherche d'un habitat à proximité de notre lieu de travail. Seule une offre adaptée d'habitat moderne et écologique peut nous permettre d'atteindre cet objectif.

La CIN lance un appel à nos autorités politiques pour qu'elles instaurent des conditions cadres plus favorables et incitatives au renouvellement du parc immobilier et à la sédentarisation raisonnée des travailleurs nomades de notre canton et de France voisine. L'imposition aggravée des grandes fortunes, même momentanée, et le gel des subventions aux énergies renouvelables ne nous paraissent malheureusement pas aller dans le bon sens !

jerome.fer@cininfo.ch



A fin 2006, ce nouveau lotissement devrait compter 25 nouvelles unités d'habitation au standard Minergie. Dans ce contexte, on lira l'intéressante interview de Bernard Matthey, docteur ès sciences, spécialiste de ces questions et de leurs applications architecturales pratiques. A la lecture de notre rubrique jurisprudence, les propriétaires d'immeubles locatifs se réjouiront en outre d'apprendre que le coût d'une transformation écologique d'un ancien bâtiment peut légalement être répercuté sur les loyers et est généralement bien accepté par les locataires.



Les idées très concrètes d'un "écologiste de droite"

Hier, et durant 12 ans, député au Grand Conseil, aujourd'hui conseiller communal de Rochefort, Bernard Matthey, docteur ès sciences, hydrogéologue, professe des idées très concrètes en matière d'économies d'énergie.

S'affirmant "écologiste de droite", il prône l'utilisation simultanée de "la voix, de la carotte et du bâton".

Selon Bernard Matthey, la voix serait par exemple l'affirmation "haut et fort" du nouveau président de la Confédération, Moritz Leuenberger, que nous devons absolument prévoir notre indépendance énergétique, en multipliant les installations solaires. Malheureusement, précise Bernard Matthey, portant parallèlement un regard interrogateur du côté du Château et spécialement du Département de la



Bernard Matthey devant la cheminée de la chaudière à bois de Rochefort, équipée d'un condenseur.

gestion du territoire, Moritz Leuenberger "ne le fera pas, car il veut être un rassembleur".

La carotte ? D'après le vice-président de Swiss Solar, qui prône le solaire "depuis 30 ans", ce sont

les aides financières dont ont bénéficié des spécialistes comme le professeur Arvind Shah, ancien directeur de l'Institut de microtechnique de l'Université de Neuchâtel (IMT). Ces aides ont fait faire un "grand pas" à l'humanité, "bien plus significatif que la pile à combustible dont on parle beaucoup", en concevant la cellule photovoltaïque micro-cristalline. Jusqu'alors en effet, les applications spatiales incitaient à privilégier la légèreté et le rendement des cellules, plutôt que le prix au watt installé. L'efficacité économique chère au libéral de Montezillon - une des entités formant la commune de Rochefort - est donc au rendez-vous.

Le bâton ? C'est la loi, la prescription. De l'avis du bon docteur Matthey, aujourd'hui déjà, on pourrait "contraindre" maîtres d'ouvrage et architectes à remplacer une partie des éléments des toitures et

des façades par des cellules photovoltaïques. Sachant qu'il faut de toute façon investir dans la pose d'un revêtement, autant, insiste-t-il, que celui-ci soit producteur d'électricité. Le résultat sera meilleur marché, puisque le support existe. Le talent de l'architecte fera le reste. Et Bernard Matthey de citer la salle omnisports de Neuchâtel, qui vient d'être démolie. Elle a été dotée pendant 20 ans d'une installation thermique, mais cette dernière n'était remarquée de personne. Même le concierge avait demandé où se trouvaient les capteurs solaires !



Villa à Neuchâtel labellisée Minergo

Parcours

Flamboyant, volontiers autoritaire, disert et tenace : tel apparaît Bernard Matthey, né, dit-il, "dans le bois", il y a 61 ans, aux Pont-de-Martel, ses parents y exploitant une scierie. Il se définit comme un "pur produit" du Gymnase de La Chaux-de-Fonds, tel qu'il existait du temps des Jean-Paul Zimmermann et Jean Steiger. Suivirent trois ans d'études en géologie, puis deux années en hydrogéologie, à l'Université de Neuchâtel, couronnées par une thèse sur la Serrière et le

Seyon. En 1978, il fonde le bureau Bernard Matthey, ingénieurs-conseils SA, qui occupe actuellement cinq personnes. Non réélu au Grand Conseil, et "bien mal récompensé", selon sa femme, qui se demande où il va trouver toute cette énergie, il continue de tracer son sillon et de répandre la foi qui déplace les montagnes, en signant chaque semaine une rubrique très personnelle dans le journal de son parti, "Réalités neuchâteloises".

L'agenda de... ministre de Fernand Cuche - CINinfo a sollicité le conseiller d'Etat Fernand Cuche, afin de l'interviewer pour mieux connaître ses idées sur les énergies renouvelables. Le chef du

Département de la gestion du territoire a toutefois décliné l'invitation, compte tenu "de son agenda". CINinfo renouvellera sa demande, en vue d'une parution dans un prochain numéro de CINinfo.

de droite" : Bernard Matthey

Aux yeux de l'hydrogéologue neuchâtois, il s'agit d'utiliser "parcimonieusement" la carotte et "subtilement" le bâton, cela afin d'appliquer plus systématiquement le standard Minergie, qui avait été gelé, avant d'être rétabli, diminué de... 40 %.

Ces subventions cantonales sont attribuées pour l'installation d'un chauffage automatique au bois ou de capteurs solaires. Dès le mois de janvier, Neuchâtel attribuera au propriétaire un montant représentant environ 20 % des surcoûts par rapport à des systèmes traditionnels. L'hydro-géologue de Montezillon insiste, lui,

* Définition du "Petit Larousse" : appareil d'une machine thermique servant à condenser une vapeur. "Condensateur" en est le synonyme.

Changement de propriétaire : les assurances prennent fin

Dès le 1er janvier 2006, si un immeuble change de propriétaire, les contrats d'assurances privées de l'ancien propriétaire prendront automatiquement fin, à la date de la mutation.

Selon le système actuel, les assurances privées de l'ancien propriétaire passent automatiquement au nouveau propriétaire, sauf résiliation par l'assureur ou le nouveau propriétaire dans les 14 jours après la mutation. Ce système, qui consacre le principe du transfert légal et automatique des assurances, même si le nouveau propriétaire ignore l'existence des contrats, a souvent été critiqué, notamment en raison de l'indivisi-



La nouvelle école de la Maladière (médaillon) est chauffée par une pompe à chaleur à gaz

d'abord, sur la nécessité de "renoncer à mégoter" sur la qualité des vitrages ou l'épaisseur de l'isolation. Vingt-cinq, voire 30 centimètres devraient, selon lui, devenir la règle.

Enfin, cerise (chaude) sur le gâteau, Bernard Matthey est un fervent promoteur du conden-

seur*. A Rochefort, un appareil de ce type, placé sur la chaudière à bois du réseau communal, a permis d'économiser 10 % du combustible et d'augmenter d'autant la puissance de la chaudière. Celui de la nouvelle école de la Maladière (photos ci-dessus), a été installé sur une pompe à chaleur à

gaz. Reste à préciser le rôle de l'Etat. Aux yeux de Bernard Matthey, celui-ci doit se contenter de fixer des objectifs de consommation - par exemple un indice énergétique cible - et de vérifier ensuite s'ils sont atteints. Libre au citoyen de choisir les voies à même d'atteindre ces objectifs.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch

Conseils pratiques



En cas de vente : anticiper la conclusion de ses assurances. L'immeuble reproduit ici, sis au Locle, n'a qu'un lien indirect avec notre article.

bilité de la prime échue au moment de la mutation, dont le nouveau propriétaire devient solidairement responsable.

Le nouveau droit a pour avantage de dispenser le nouveau propriétaire de devoir :

- se renseigner sur les assurances contractées par l'ancien propriétaire ;
- décider s'il veut ou non les maintenir ;
- se charger lui-même, cas échéant, des démarches administratives de résiliation des contrats. La CIN conseille vivement à tout

nouveau propriétaire de veiller à ce que l'immeuble soit toujours assuré, sans délai de carence entre l'extinction des anciennes assurances et l'entrée en vigueur des nouvelles.

Tout nouveau propriétaire devra nécessairement anticiper la conclusion de ses propres assurances immobilières (responsabilité civile, dégâts d'eau, pertes de revenus locatifs, installations techniques, aménagements extérieurs, etc.), et veiller à leur entrée en

vigueur le jour même de l'inscription du transfert de propriété au registre foncier, voire antérieurement si le transfert des risques est fixé avant cette date, par exemple au jour de la signature de l'acte notarié de transfert de propriété.

Précisons enfin que cette modification législative ne s'appliquera pas à l'assurance obligatoire des bâtiments neuchâtois auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance et de prévention (ECAP). Cette assurance de droit public demeurera de plein droit en vigueur après le changement de propriétaire. A titre purement déclaratif, le conservateur du registre foncier et le nouveau propriétaire ont simplement l'obligation d'annoncer la mutation.

jerome.fer@cininfo.ch

*Modification de l'article 54 de la Loi fédérale sur le contrat d'assurance (LCA)

Chauffage aux énergies nouvelles: jugement encourageant

Quel est l'intérêt pour un propriétaire de rénover son immeuble selon un standard Minergie ou en faisant appel aux énergies renouvelables ?

Une partie de la réponse est donnée dans un jugement neuchâtelois paru dans les Cahiers du bail de juin 2002 (CdB 2/02; page 53).

Chauffage central à l'énergie solaire

Dans le cas d'espèce, les propriétaires ont installé un chauffage central avec capteurs solaires pour la production d'eau chaude, ainsi que procédé à l'isolation des combles, de la cave et du plafond de la cage d'escalier. Ils ont notifié une hausse répercutant les travaux à 100 %.



Rénovation : ici à Pesoux, selon le standard Minergie.

Le tribunal a retenu que les travaux ont généré des installations nouvelles, ou plus modernes que les anciennes, et visant à améliorer la qualité de l'immeuble, et non à la maintenir.

Le juge a en outre relevé que l'énergie solaire présente des avantages pour la collectivité dans son ensemble. Il a finalement retenu que le fait d'installer un système d'eau chaude sanitaire avec capteurs solaires, en lieu et place de boilers individuels, constituait une plus-value de 100 %. Il en est de même pour l'isolation des combles, de la cave et de la cage d'escalier, puisque ces locaux n'étaient pas du tout isolés auparavant.

Ce jugement est encourageant pour les propriétaires qui décident de rénover leur immeuble en privilégiant les énergies nouvelles.

En revanche, il ne donne pas la solution pour le cas où l'on remplace une installation traditionnelle

de chauffage central par une installation mixte (capteurs solaires et pompes à chaleur par exemple), plus économique.

Rénovation selon le standard Minergie

A titre d'autre exemple, prenons le cas d'un immeuble rénové selon le standard Minergie (photo ci-dessus) et examinons quelle a été la répercussion sur les loyers.

Les travaux spécifiques à l'installation de chauffage et de capteurs solaires agréés Minergie représentent un montant de 139'000 fr. Ceux-ci peuvent être répercutés intégralement sur les loyers.

La réfection de l'enveloppe, également nécessaire pour obtenir le label, se chiffre par 434'000 fr. La répercussion admise est de 70 %, dans la mesure où il y a une part d'entretien.

Sur la base d'un taux

hypothécaire de référence à 3 %, cela représente une hausse possible de 5.56 % pour le poste relatif à l'enveloppe du bâtiment et 9,29 % pour les installations techniques, compte tenu d'un amortissement sur 30 et 15 ans.

Majoration de loyer pour un confort accru

Il en résulte une majoration de loyer annuelle de 16'891 fr., respectivement de 12'913 fr., soit un total de 29'804 fr.

Sur la base d'un état locatif annuel théorique de 120'000 fr., la hausse représente 24,8 %. Pour un loyer mensuel théorique de 1'000 fr., il en résulte donc une hausse de 248 fr.

En revanche, le confort est nettement amélioré et les locataires bénéficieront d'une réduction d'environ 50 % de leurs charges de chauffage, soit environ 60 fr. par mois pour le loyer théorique précité.

La leçon à retenir

En définitive, on constate que le propriétaire peut rentabiliser ce genre de travaux, qui assurent la pérennité de son immeuble.

Quant aux locataires, ils bénéficieront de plus de confort et paieront moins de frais de chauffage.

yann.sunier@cininfo.ch

JAB
2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

Editeur : Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch, info@cininfo.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2'350 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
jean-luc.vautravers@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle

La Chambre immobilière neuchâteloise et "CINinfo" présentent leurs vœux les meilleurs à leurs sociétaires et lecteurs. Bon vent en 2006 !