



Cadastre : sites pollués en question

Page 2

Photo : Bernhard Hammer, OFEFP

Jean-Michel Liechti
interviewé

Page 2

Patrimoine de l'Unesco :
la CIN s'engagera

Page 3

Un fonds immobilier qui
s'intéresse à la région

Page 4

Locataires : satisfaction confirmée !

Pour la quatrième fois depuis 1999, l'Institut pour les sondages d'opinion MIS-Trend a été mandaté par la Chambre vaudoise immobilière (CVI) et la Société vaudoise des régisseurs (SVR) pour connaître le degré de satisfaction des locataires romands.



Si l'étude a porté principalement sur les cantons de Vaud, avec 395 locataires interrogés sur 1010, et Genève (309), le reste de la Suisse romande n'a pas été ignoré, puisque 307 contacts y ont été pris par l'institut.

Il résulte de cette étude que, d'une part, les trois quarts des locataires estiment être bien logés et payer un loyer correct ou avantageux, sachant que de nombreuses rénovations sont inter venues ces dernières années pour améliorer le confort des appartements. D'autre part, entre 1990 et 2000, la surface moyenne occupée par personne dans un appartement est passée de 39 m² à 44 m², confirmant ainsi l'amélioration de la qualité de vie dans les appartements de Suisse romande.

D'une statistique, l'on tire des moyennes. Des différences apparaissent naturellement entre Genève, où la possibilité de se loger est limitée, et les villes périphériques, qui ont un taux de vacance des appartements pouvant friser ou même dépasser sensiblement le seuil fixé à 1,5 % pour déterminer la notion de pénurie.

L'église au milieu du village - L'étude a également porté sur les relations entre locataires et bailleurs, ou leurs représentants. Le résultat confirme ce que les gérances constatent quotidiennement, à savoir que seuls environ 5 % de leurs clients locataires et propriétaires leur posent des problèmes relationnels. Il est évident qu'un locataire qui n'obtient pas de son bailleur ce qu'il souhaiterait pour améliorer son appartement n'aura pas forcément une bonne opinion de son partenaire, mais ne va pas, pour autant, entretenir avec lui des contacts difficiles.

Cette étude remet donc l'église au milieu du village et confirme bien que les locataires et propriétaires entretiennent de bonnes relations et ont même certains intérêts

communs à défendre, n'en déplaise à certains qui souhaitent continuer à dresser les locataires contre les bailleurs ou gérances, considérés comme des nantis et des profiteurs, mais peut-être n'est-ce que pour ne pas perdre leur job devenu alors inutile...

Comme rien n'est parfait, notre but est d'améliorer encore la qualité de nos contacts avec les locataires, pour que la prochaine statistique, en 2007 peut-être, confirme la satisfaction de vivre dans des appartements confortables et entretenus correctement, avec des loyers correspondants. L'effort de tous permettra certainement de continuer à se considérer comme partenaires et non comme rivaux.



andre.bolliger@gerancia-bolliger.ch

**Dans "Propriété" de juillet :
Le Laténium, lieu unique**



Cadastre neuchâtelois des sites pollués 2500 cas environ dans le canton...

La loi fédérale sur la protection de l'environnement de 1993 impose aux cantons de veiller à l'assainissement des décharges et autres sites pollués, lorsque ceux-ci sont à l'origine d'atteintes nuisibles ou incommodes ou qu'ils présentent le risque de l'être un jour.

Parmi les derniers cantons à se saisir du dossier, celui de Neuchâtel, où quelque 2'500 cas à risques ont pu être recensés à ce jour.



Travail en laboratoire : indispensable pour y voir clair.
Bernhard Hammer, OFEFP

... mais seuls une vingtaine à assainir

Six questions à Jean-Michel Liechti, chef du Service cantonal de la protection de l'environnement, qui représente l'autorité cantonale dans ce dossier.

- Le projet se déroule-t-il à l'insu des détenteurs de sites à risques ?

- Dans un premier temps, la collecte des informations s'est effectuée auprès de services de l'Etat concernés - comme l'inspection de la santé du travail. Des contacts ont aussi eu lieu avec les communes, qui ont une bonne connaissance de l'état des décharges, aires industrielles ou lieux d'accidents qui se trouvent sur leur territoire.

Mais il ne s'agit pas d'opérations de police ! Et nous entendons bien informer le plus complètement possible. D'une part, le site www.canepo.info est à disposition, d'autre part, les propriétaires recevront une lettre et un questionnaire, au plus tard d'ici la fin des vacances d'été, de manière à les associer à la prise de renseigne-

ments. Après avoir établi quels sites sont de nature à polluer les eaux, c'est-à-dire la nappe phréatique, l'Areuse et le lac - donc prioritaires à traiter -, nous reconsultons les intéressés, afin que ceux-ci disposent de possibilités de contestation.



Jean-Michel Liechti

- Combien de sites seront-ils finalement inscrits au cadastre ?

- Nous étions partis sur une hypothèse de 300 décharges, 50 lieux d'accidents et 750 aires d'exploitation, à identifier parmi le quart des 15'000 entreprises et établissements à risques du canton. En finalité, 2'200 aires d'exploitation et quelque 300 décharges et lieux d'accidents ont été identifiés et inscrits

au cadastre, pour évaluation.

- Ce cadastre sera-t-il appelé à se modifier ?

- Oui, ce sera un outil évolutif : des sites y seront supprimés selon le résultat des investigations ou des travaux entrepris, et d'autres y seront ajoutés, si de nouveaux indices le justifient. Il faut que l'acheteur soit au clair sur l'objet qu'il compte acquérir !

- Chacun des sites figurant dans le cadastre devra-t-il subir une investigation ?

- Oui, mais il nous faudra une vingtaine d'années pour y parvenir ! Et seuls, finalement, une dizaine à une vingtaine de cas nécessiteront un assainissement.

Pour s'attaquer aux hydrocarbures, des bactéries interviendront dans le sol de manière douce, dans d'autres cas, nous utiliserons une décontamination par lavage ou encore par dégrapage.

Propos recueillis par
jean-luc.vautravers@net2000.ch

Coûts

- Et le prix de l'ensemble de l'opération ?

- En plus des coûts inhérents aux fonctionnaires chargés du dossier - et qui entrent dans le budget global de l'Etat -, il faut compter un million de francs pour rétribuer les deux entreprises mandatées, après concours, pour effectuer les études devant mener à l'établissement du cadastre lui-même. Jusque-là, les frais seront payés par les collectivités. Dès cette étape franchie, le propriétaire aura à assumer les coûts d'un éventuel assainissement, s'il a eu connaissance d'une pollution probable. Mais il aura le droit d'exiger une participation des entreprises qui ont contribué à cette pollution. L'Etat pourra être appelé comme médiateur. Au cas où la bonne foi du propriétaire serait prouvée, celui-ci serait dégagé de toute responsabilité. Et si, en finalité, l'auteur de la pollution devait demeurer inconnu, le canton et, dans certains cas, la Confédération, devront casquer. Les communes n'auront à assumer des frais que pour leurs décharges.

- Quelle sera la facture totale ?

- Il faut s'attendre à plusieurs millions de francs pour l'ensemble des coûts des investigations techniques. Les assainissements devraient coûter quelques dizaines de milliers de francs, mais certains, complexes, pourraient revenir à des millions !

Patrimoine urbain et horloger de La Chaux-de-Fonds et du Locle UNESCO: la CIN s'y implique!

Le patrimoine urbain et horloger des deux villes des Montagnes a été sélectionné pour figurer au patrimoine mondial de l'UNESCO. Mais il y a encore loin de la coupe aux lèvres. C'est pourquoi la CIN s'impliquera positivement dans ce dossier.

Dans une première étape, La Chaux-de-Fonds et Le Locle figurent dans la liste indicative, déjà approuvée par le Conseil fédéral, aux côtés de quatre autres candidatures helvétiques, avec l'espoir de rejoindre les 788 sites culturels, naturels ou mixtes qui constituent le patrimoine mondial de l'UNESCO.

Architecte du patrimoine à la Ville de La Chaux-de-Fonds, Jean-Daniel Jeanneret a expliqué lors de la dernière assemblée de la CIN, tenue au Locle, que la sélection du patrimoine urbain et horloger des deux villes des Montagnes, qui aurait fait



Jean-Daniel Jeanneret, architecte du patrimoine chaux-de-fonnier.
Photo Danièle Karrer, Ville de La Chaux-de-Fonds

sourire il y a quelques années, constitue d'ores et déjà une mesure incitant les investisseurs à "ne plus avoir peur de monter à 1'000 mètres d'altitude". A ses yeux, cette sélection est un "succès prestigieux". Les quatre autres sites se nomment en effet Lavaux, œuvres de Le Corbusier (dont la Villa turque et la Maison Blanche, à La Chaux-de-Fonds), sites archéologiques subaquatiques et chemin de fer de l'Albula. En outre, beaucoup de prétendants, comme Genève ou Sion, ont été écartés.

Jean-Daniel Jeanneret considère que, si les caractéristiques du développement horloger se lisent sur nombre de bâtiments, c'est, paradoxalement, en raison de la crise des années 1970 et 1980 qui, compte tenu de la diminution drastique des moyens, a permis la sauvegarde de ces traces, alors qu'ailleurs on a démoli le passé.

Délais

Ce n'est pas demain que l'on saura si oui ou non la candidature des villes des Montagnes est retenue par l'UNESCO.

Un premier rapport devrait être présenté **cet automne** aux conseils généraux. Selon le Service d'urbanisme chaux-de-fonnier, l'établissement du dossier complet prendra alors pas moins de deux ans. Lors de l'assemblée de la CIN, Jean-Daniel Jeanneret en a appelé au **soutien de la Chambre immobilière**. Il a souligné le prix qu'il attache au dialogue avec les propriétaires et la sensibilisation de l'opinion publique. La participation de tous les milieux concernés constitue d'ailleurs un des critères décisifs, en vue

du résultat final. Le président Jérôme Fer a repris la balle au bond, affirmant que la CIN s'impliquera dans ce dossier, les contraintes posées aux propriétaires ne semblant a priori pas trop élevées.

Fin 2007, le dossier, "solide et consensuel" enfin ficelé, la candidature devrait être déposée par la Confédération. Il sera ensuite vraisemblablement étudié pendant encore... une année par les fonctionnaires de l'UNESCO, pour que le Comité directeur de cette organisation finisse par se prononcer.

Le chemin est encore long, mais un certain optimisme semble aussi de mise...

Dans les immeubles du 19^e siècle qui sont au centre de l'intérêt de l'UNESCO, des séries de petits éléments, de prime

abord anodins, cachent des richesses uniques, comme des cages d'escaliers agrémentées de décors et de vitraux.

jean-luc.vautravers@net2000.ch



Rue du Doubs, La Chaux-de-Fonds.
Photo Danièle Karrer, Ville de La Chaux-de-Fonds

Solvalor: un fonds

A l'heure de l'ouverture de l'A5 et de la subite meilleure visibilité de la qualité de la vie sur le Littoral neuchâtelois, le fonds de placement immobilier Solvalor, qui ne s'intéressait jusqu'ici qu'au bassin lémanique, veut étendre son rayon d'acquisitions au Bas du canton. Ces informations ont été présentées le 11 mai, devant l'assemblée générale de la CIN.

Directeur du fonds Solvalor, dont le siège est à Lausanne, Philippe Truan a souligné combien il est devenu difficile d'acquérir de nouveaux objets dans l'Arc lémanique. Le fonds, dont la progression a été "fulgurante", y détient un parc immobilier de 2'143 appartements, d'une valeur de plus de 420 millions, hypothéquée à 27 % seulement.

Se sentant "à l'étroit" dans le bassin lémanique,

Solvalor s'est fixé pour objectif d'acquérir des immeubles d'une valeur de 100 à 150 millions, s'il le peut prioritairement en terre neuchâteloise. Tout en considérant qu'il existe peu d'immeubles à acheter, le fonds recherche très "activement" des objets sur le Littoral.

Le président du Grand Conseil sortant, Gilles Pavillon, ne s'est d'ailleurs pas fait faute de souligner à quel point les "rives magnifiques" du bord du lac constituent une "terre nouvelle" pour les investisseurs. L'attractivité du Littoral tend actuellement à basculer de l'est à l'ouest de Neuchâtel, plus particulièrement en faveur de la Béroche, a précisé le président de la CIN.

L'intérêt de Solvalor pour le canton de Neuchâtel s'explique aussi par la modification de la loi fiscale cantonale, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2005, qui permet à un fonds de ce type d'y investir en assumant une charge



Philippe Truan: Solvalor mise sur des immeubles de qualité.

finale qui ne dépasse pas les 20 %. L'une des particularités de Solvalor consiste en effet à payer l'impôt lui-même, et d'en exempter les possesseurs de ses parts.

Un "bon plan"

Selon Solvalor, pour le porteur de parts, l'exemption de l'impôt sur le revenu et la fortune, ainsi que de l'impôt anticipé, permet des

gains importants. Si l'on se base sur la distribution du 30 septembre 2004, une personne déclarant un revenu de 100'000 fr. et une fortune de 500'000 fr. y gagnera plus de la moitié du coupon distribué. Dans le cas d'un revenu de 500'000 fr. et d'une fortune de trois millions, l'économie d'impôts est quasiment aussi importante que le coupon lui-même.

Elections - Post scriptum

La Chambre immobilière neuchâteloise félicite les cinq membres de son Comité qui ont été réélus au Grand Conseil, ainsi que Claude Guinand, à l'occasion de son accession au législatif. Elle se réjouit aussi de l'élection de son ancien président Christian Blandenier à la présidence du législatif cantonal.

Ainsi que l'a indiqué Me Jérôme Fer lors de l'assemblée générale, la Chambre immobilière continue à vouloir être un partenaire de l'Etat. Elle suivra particulièrement l'action du nouveau chef de la Gestion du territoire, Fernand Cuche, étant entendu que le développement durable et l'écologie la préoccupent aussi. Elle est favorable aux énergies renouvelables, pour autant que l'impact sur le coût de construction et les loyers soit supportable. Elle invitera d'ailleurs le nouveau conseiller d'Etat à s'exprimer dans les colonnes de **Cininfo**.

Regimmob: 30 ans - La gérance Regimmob a marqué ses 30 ans, le 3 juin, par une belle fête, qui a eu pour cadre le Théâtre du Passage. Plusieurs centaines d'invités ont écouté les allocutions du président du Conseil d'administration, Michel Kohler, et de l'un des directeurs, Stéphane Picci. Le spectacle des duettistes belges de La Framboise frivole a apporté une belle touche de gaité, avant l'apéritif dinatoire.

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

Concept graphique de base: > graffiti-communication.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité

Rédaction et mise en page: 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
Tirage: 2'000 exemplaires

Merci de l'accueil réservé à la nouvelle formule de Cininfo!
Prochaine étape: renouveau de notre site internet www.cininfo.ch