



## BCN : un directeur général heureux → Pages 3 et 4

Boudry : projets immobiliers

Page 2

Une vision à long terme

Page 2

Conférences d'automne : entretien et rénovation

Page 4

## Logements vacants : progression confirmée



**Comme chaque année, l'Office cantonal de la statistique a publié son enquête annuelle relative aux logements vacants, à la date du 1er juin. En 2005, contrairement à ce que laissent penser les titres trompeurs de la presse locale, la situation s'améliore. Certes, la progression est lente, mais on constate une évolution positive du marché du logement dans tous les districts.**

Le taux de vacance a passé de 0,35 % à 0,48 % dans le district de Neuchâtel et de 0,50 % à 0,54 % dans celui de Boudry. Ces districts sont particulièrement actifs en matière de création de logements. Il faut rappeler qu'un taux théorique de 1,5 % de logements vacants constitue le seuil de la pénurie. Dans ces districts, un nombre important de logements seront encore mis sur le marché d'ici la fin de l'année. Un taux de vacance trop élevé n'est favorable ni aux locataires ni aux

propriétaires, dans la mesure où le prix des loyers est beaucoup trop bas pour permettre un entretien convenable des immeubles. Pas besoin d'être un expert pour constater que c'est le problème dont souffre la ville du Locle, qui recense 352 logements vacants, ce qui représente un taux de 4,85 %, le plus élevé en Suisse.

Nous savons que la ville et les propriétaires font beaucoup d'efforts afin de rendre le parc de logements plus attractif. Le taux de vacance s'est d'ailleurs réduit de 5,15 % à 4,85 % entre 2004 et 2005, ce qui est déjà un bon signe.

Les districts du Val-de-Travers et de La Chaux-de-Fonds sont proches du taux de référence, avec des indices respectifs de 1,25 % et 1,82 %. Lorsqu'on analyse la situation de la ville de La Chaux-de-Fonds, on s'aperçoit que ce sont les appartements d'une à trois pièces qui provoquent le dépassement du taux de référence.

S'agissant des quatre et cinq pièces, la situation est satisfaisante, dans la mesure où il existe un bon équilibre

entre l'offre et la demande et que les loyers sont très abordables. Le Val-de-Travers a connu une légère régression, dans la mesure où peu de logements ont été créés. Il y a également un bon équilibre dans ce district. Dans celui du Val-de-Ruz, le taux de vacance est de 0,25 %. Cet indice très bas s'explique par le fait qu'il s'agit d'une zone résidentielle, où il ne se construit pas d'immeubles locatifs.

Si l'on fait abstraction de la ville du Locle, dont le problème du marché locatif devrait se résoudre lentement, le taux de vacance global du canton se situe à 0,9 %. Ce taux est à la hausse et il existe de bonnes perspectives pour la construction de nouveaux logements. Bref, la situation du marché du logement dans le canton de Neuchâtel est plutôt réjouissante, surtout comparée aux cantons de Vaud et Genève, où la tendance est inverse.







# Boudry : projet immobilier, terrains de football déplacés et nouvelle route

La ville de Boudry mise résolument sur l'avenir. Ainsi que le signalait la revue "Propriété" du début de ce mois, un vaste projet de réorganisation urbanistique est en cours. L'idée centrale se nourrit d'une logique impartable : il s'agit de déplacer les terrains du F.-C. Boudry, de l'est à l'ouest de la localité, et de mettre en vente les surfaces libérées. Avec celles que la commune possède "Sur-la-Forêt", elles représentent 55'000 mètres carrés. Les habitations construites sur cette surface abriteront 400 personnes, dans un premier temps. A la toute fin de l'opération, celles qui seront créées sur ce plateau entre vignes et gare CFF pourraient accueillir 1'500 habitants, alors que la cité en compte aujourd'hui quelque 5'000.



"Sur-la-Forêt" : un plateau bien situé, encore disponible pour la construction.

Le produit de la vente foncière permettra d'aménager une nouvelle route d'accès à "Sur-la-Forêt", à partir du complexe commercial de l'Île. Il devrait même rester un bénéfice, de façon à améliorer les réserves de la commune. Ce nouvel accès routier, dit des Conrardes, est déjà au bénéfice d'une subvention cantonale de 42 %. Il permettra non seulement de relier directement le quartier

"Sur-la-Forêt" en expansion à l'accès autoroutier d'Areuse et de décharger le centre de la cité. Il rendra aussi possible le voeu récurrent des habitants du plateau d'être desservis par les transports publics. Une ligne régionale de bus TN sera en effet aussi ouverte.

Le Conseil général sera prochainement appelé à procéder au dézonage des surfaces de la première étape. Celles-ci devraient être vendues aux alentours de 300 fr/m<sup>2</sup>. L'aménagement des nouveaux terrains de football démarrerait au printemps prochain. Sui-

vra alors la construction des premières habitations : vraisemblablement des villas individuelles et des immeubles de trois étages avec attique.



Jean-Pierre Kreis, conseiller communal en charge du projet.

## Règle à calcul

La structure socio-économique de la ville de Boudry pénalise ses comptes. En résumé : les familles comprenant plusieurs enfants coûtent cher en écolages à la collectivité, sans payer autant d'impôts en comparaison des personnes n'ayant plus ou pas d'enfants à charge. Or Boudry, qui a connu une période de forte croissance en locatifs dans les années 60 à 80, comprend une forte proportion de familles avec enfants, à capacité économique relativement basse. D'où un déficit structurel que l'actuel Conseil commu-

nal s'efforce de réduire, en facilitant la construction de villas ou de petits immeubles confortables. Le mouvement est déjà en marche, tant dans le quartier des Adoz qu'au chemin de la Baconnière. Les deux rangées de maisons individuelles envisagées "Sur-la-Forêt" sont justement prévues en face de ce chemin. Compte tenu de la pénurie de logements résidentiels sur le Littoral, il n'est pas étonnant que des promoteurs aient d'emblée exprimé leur intérêt en vue de construire la première étape du projet.

## Vision à long terme

Le projet boudrysan confirme le boum de la construction dû à l'autoroute A5, qui semble profiter à tout le district, lequel pourrait bientôt devenir le deuxième du canton.

Il s'inscrit aussi dans le contexte du projet de pôle économique du Littoral-Ouest neuchâtelais, qui enregistre l'arrivée de l'entreprise américaine de médicaments contre le cancer Celgene, qui aménage à

Boudry un bâtiment de production et son quartier général européen, moyennant un investissement de 30 millions.

Boudry s'est longtemps contentée d'ajouter au vieux bourg historique des quartiers d'habitations ou d'activités économiques, cela de manière plus ou moins logique. Aujourd'hui, elle a une vision à long terme, cohérente et prometteuse.



Nommé en mars 2004 directeur général de la BCN, Jean-Noël Duc est entré en fonction le 1er juillet dernier, succédant à Pierre Godet. Il a ainsi eu le temps de revêtir son nouvel habit de patron d'un établissement dont le capital de dotation appartient à l'Etat, tout en disposant d'un très large pouvoir d'appréciation, indispensable à sa bonne marche économique.



Le nouveau directeur général de la BCN : un jardin à l'image d'une certaine réussite.

## Jean-Noël Duc salue un marché immobilier "positif"... mais attention !

Dans un contexte de taux d'intérêts toujours très bas, le directeur général de la Banque cantonale constate une "forte augmentation" des prix des terrains et des immeubles dans l'Arc lémanique et les stations d'hiver huppées.

Aux yeux de Jean-Noël Duc, le marché immobilier est également "positif" dans le canton de Neuchâtel. Il est particulièrement "porteur" sur le Littoral, dopé par l'A5. La demande se concentre surtout sur "les beaux objets", mais l'offre ne suit pas toujours. Le patron de la BCN observe que de nouveaux promoteurs estiment les prix attractifs, bien que ceux-

ci se "raffermissent de 10 à 15 %". Une villa bien située peut être cédée à un prix supérieur à 25 % de celui estimé par les spécialistes de la BCN.

Pour Jean-Noël Duc, une tendance comparable se retrouve dans le Haut du canton, tout en étant "moins visible". Lorsque des immeubles sont réhabilités, analyse-t-il, ils sont vendus de manière moins spectaculaire. Et de relever qu'une dizaine de projets sont annoncés à La Chaux-de-Fonds, où des réserves de terrains existent, comme au Locle ou au Val-de-Ruz.

Quel est actuellement le prix du m<sup>2</sup> des terrains pour maisons individu-

elles ? La BCN retient les fourchettes suivantes :

- Littoral : 300 à 600 fr.
- Haut : 200 à 260 fr.
- V. de Ruz : 150 à 250 fr.
- V. Travers : 50 à 130 fr.

Selon le patron de la BCN, ces différences parfois spectaculaires montrent que, tout considéré, le coût de la vie dans les Montagnes est "intéressant". Ces chiffres traduisent aussi un risque de nouvel "emballage"

du marché immobilier, comparable à celui des années 80-90. Jean-Noël Duc ne l'ignore pas, mais le relativise. "Aujourd'hui, assure-t-il, nous rencontrons des professionnels, et plus des spéculateurs. Les banques ont aussi retenu la leçon : aucun projet ne démarre sans être sécurisé, dans la mesure où il doit correspondre à la demande et que 50 % au moins doit être vendu préalablement".



### Portrait minute

Valaisan d'origine, Jean-Noël Duc, 51 ans, domicilié à Auvernier, a exercé ses talents dans le secteur de la banque privée, avant de franchir le Rubicon, en 2004. Diplômé HEC, il a longtemps porté les couleurs de l'UBS, à Lausanne, Zurich, Sierre et Neuchâtel, de 1992 à 1998, avant de rejoindre Lausanne. Sa famille ayant pris racines au bord du Littoral, Jean-Noël Duc a, dit-il, eu la chance d'être engagé au chef-lieu, il y a cinq ans, par le Crédit suisse, qui lui a

confié une nouvelle expérience, celle de la gestion de la clientèle privée. Une corde supplémentaire à son arc, qui lui rend un fier service aujourd'hui.

C'est un banquier amateur de littérature classique : Balzac, Stendhal, mais aussi Verlaine, Prévert et Villon. Il lit et relit. Il pratique le VTT toute l'année - sa ligne en témoigne ! - y compris, l'hiver, dans son salon. L'été, il y ajoute le golf et dès la neige tombée le ski.



Siège de la BCN : une allure d'ancien hôtel de luxe... qu'il fut.



# BCN : une excellente santé

Ces prochains mois, CINinfo donnera la parole aux représentants des autres banques de la place

→ **La Banque cantonale neuchâteloise est en excellente santé. Selon Jean-Noël Duc, son bénéficiaire net pourrait frôler, cette année, pour la première fois, les 30 millions de francs. L'an dernier, son résultat s'était en effet établi à 26,3 millions et, à la fin du premier semestre 2005, il atteignait déjà 18 millions, après amortissement et provisions.**

Le canton propriétaire peut donc s'attendre à toucher, à la fin de l'exercice, un pactole, bienvenu, encore supérieur à celui de l'an dernier, alors même que la BCN a déjà suppléé à l'Etat, en faveur du dépistage systématique du cancer du sein.

Un beau geste, en même temps qu'un joli coup de pub, qui avait été précédé par une autre excellente opération : la promotion des prêts hypothécaires à taux fixes à partir de 1,9 %, qui a fortement "stimulé" le volume de ces crédits. Au terme du premier semestre, la BCN avait ainsi augmenté ce



30 millions de bénéficiaires ?

volume de 124 millions. Autrement dit, et Jean-Noël Duc le relève avec un certain sourire, la BCN a progressé deux fois plus vite, dans ce secteur, que le marché neuchâtelois. Traditionnellement, la BCN servait plutôt des taux variables, dans la mesure où l'épargne privée déposée chez elle lui permet de financer

## Carnet de notes

Le nouveau directeur général de la BCN est membre du Comité de la Chambre immobilière neuchâteloise, depuis quatre ans. Il affirme y recevoir l'information et la formation qui figurent parmi les tâches principales de la Chambre et qui, souligne-t-il, les assure "bien".

Pour Jean-Noël Duc, tout propriétaire a aussi des "responsabilités à assumer", étant entendu que la CIN est un "contre-poids indispensable" à l'ASLOCA.

90 % de ses crédits. Elle est en effet à 70 % un établissement dit de "retail", c'est-à-dire se consacrant aux services du client individuel.

Son changement de stratégie s'explique par celui de la demande. Les emprunteurs expriment en effet aujourd'hui un "besoin de stabilité", étant prêts à payer le prix de la sécurité. Résultat : à fin août, 75 % des crédits hypothécaires de la BCN étaient à taux fixe.

On parle peu souvent du private banking quand on évoque la BCN. Or cette activité se développe régulièrement et les montants gérés sont importants, puisqu'ils avoisinent les trois milliards. La stratégie "maison" mise en place a permis d'atteindre des résultats qualifiés d'"excellents", ainsi qu'un afflux de fonds régulier.

## Oecuménique

La nomination du socialiste Jean-Pierre Ghelfi à la tête du Conseil d'administration de la BCN ? Jean-Noël Duc ne voit pas un problème au fait qu'un gouvernement de gauche nomme un président de gauche. Il estime au surplus que les 40 % du marché que détient la BCN ne l'autorisent pas à avoir une "image politique". Dès lors que le nouveau président est "écouté", connaît bien le Conseil de la BCN, puisqu'il y siège depuis plus de 20 ans et a été vice-président de la Commission fédérale des banques, il a "tout en mains pour reprendre le poste avec succès".

jean-luc.vautravers@cininfo.ch

## Agenda

### Conférences d'automne de la CIN et de l'UNPI

**Entretien et rénovation des immeubles, aspects architecturaux, juridiques et fiscaux**

● **le lundi 21 novembre 2005**, à 18 h. 30, à l'aula de la faculté des lettres / Jeunes-Rives, Neuchâtel

● **et le lundi 28 novembre 2005**, au Club 44, à La Chaux-de-Fonds

**Aspects architecturaux** : Bernard Delefortrie, architecte dipl. FAS / SIA, Bureau Geninasca et Delefortrie SA;

**Aspects juridiques** : un régisseur membre de l'UNPI;

**Aspects fiscaux** : Pascal Fontana, chef de l'Office cantonal des impôts immobiliers et de succession.

**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** : 2'250 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