

► Prix élevés et pénurie dans l'Arc lémanique

Une bulle immobilière neuchâteloise ?

→ 1 à 4

Arc lémanique :
danger

Page 2

Pas de péril en la
demeure NE

Pages 2 et 3

Pensons
densification

Page 4

Tribunal des baux : non à la gratuité

Intitulée "Pour une justice accessible aux locataires", une initiative législative populaire cantonale de l'ASLOCA neuchâteloise a été déposée en juillet passé à la Chancellerie d'Etat.



✘ Les initiants demandent notamment la création d'un tribunal des baux chargé de toutes les contestations entre bailleurs et locataires ayant trait à un contrat de bail à loyer et devant lequel la procédure serait gratuite lorsque le litige porte sur un logement.

✘ Le Comité de la CIN s'oppose à l'unanimité à la gratuité d'un tel tribunal, aux motifs suivants :

- Il ne serait pas normal que ce soient les contribuables qui paient la totalité des coûts d'un procès occasionné par un pro-

priétaire ou un locataire qui enfreint la loi ! On ne voit pas pourquoi celui qui serait condamné par le tribunal des baux ne devrait pas participer aux frais de justice. En général, la règle concernant les litiges civils veut que celui qui perd son procès paie de tels frais, et ceci également dans des domaines aussi sensibles que le logement (exemples : divorce, reconnaissance de paternité, pension alimentaire, succession).

Il convient en outre de signaler qu'avec le nouveau Code de procédure civile (qui entrera en vigueur le 1er janvier 2011), la compétence d'octroyer l'assistance judiciaire (pour une personne qui ne dispose pas de ressources suffisantes) appartiendra au juge, ce qui facilitera l'accès aux tribunaux sur le plan pratique.

- En cas de gratuité, un tel tribunal risque rapidement d'être surchargé, à l'instar de ce qui se passe dans les cantons de

Genève et de Vaud (seuls cantons de Suisse à connaître actuellement la gratuité en la matière).

Dans le canton de Vaud par exemple, les statistiques démontrent que plus de 70% des requêtes se révèlent inutiles (dépôt hors délai, retrait en cours de procédure, liquidation par des conciliations qui auraient pu avoir lieu avant). Beaucoup saisissant le tribunal "pour faire traîner les choses".



✘ En conclusion, la CIN défend l'idée d'un tribunal juste (où celui qui engage une procédure ou perd un procès participe aux frais de justice) et accessible (grâce cas échéant au financement de l'assistance judiciaire).

philippe.mauler@cininfo.ch

Pas de péril en la demeure neuchâteloise

- Quelle est selon vous la probabilité qu'une "bulle immobilière" se produise à court ou moyen terme dans le canton de Neuchâtel ?

Stéphane Mathey, délégué cantonal UBS Neuchâtel :
- Une telle probabilité peut être jugée comme assez faible dans le canton. En effet, le marché immobilier neuchâtelois n'est pas en situation de surchauffe. A l'inverse de ce que l'on peut constater sur l'Arc lémanique, dans la région du lac de Zurich ou de certaines stations alpines telles que Zermatt ou Verbier.

- Selon une étude du bureau Wüest & Partner, les communes de Boudry, Saint-Blaise et des Hauts-Geneveys présenteraient un risque objectif de bulle immobilière. Vos observations vont-elles dans le même sens ?

- Pas tout à fait. Tout d'abord, les trois communes citées ne sont pas forcément les plus significatives. On pourrait en fait mentionner l'ensemble du Littoral neuchâtelois ou, plus

précisément, des communes telles qu'Auvernier, Saint-Aubin, Cortaillod ou Corcelles-Cormondrèche. Ensuite, pour toutes ces localisations, il nous semble plus approprié de parler, comme à l'échelle du canton, d'une forte demande locale.



Stéphane Mathey.

Malgré tout, pour l'heure, nous n'y voyons pas de risque objectif de bulle immobilière. Nous ne constatons en effet pas de progression alarmante des prix. Seul le haut de gamme semble avoir connu une tendance à la hausse. De plus, le canton paraît échapper au boum de la propriété par étage, ce

qui peut s'expliquer par le taux comparative-ment élevé des impôts. Enfin, à la différence de ce que l'on constate ailleurs, la demande est tout de même un peu moins soutenue dès lors que la croissance de la population est, dans le canton de Neuchâtel, inférieure à la moyenne suisse.

- Les banques sont appelées à faire preuve de prudence, et à ne pas accorder d'emprunts hypothécaires trop facilement. Comment l'UBS concrétise-t-elle ce souhait à l'échelle neuchâteloise ?

- De manière générale, les établissements bancaires suisses font preuve d'une relative prudence en matière d'octroi de crédit. La situation actuelle n'est d'ailleurs pas du tout comparable avec celle des années 1980, durant lesquelles les prêts étaient accordés sur la base du prix des transactions. Aujourd'hui, chez UBS, les hypothèques sont allouées sur la base des valeurs de gage des objets. Si le prix du marché est supérieur à

la valeur estimée, la banque réclame une part supplémentaire de fonds propres ou des garanties complémentaires. Il est aussi important de relever qu'UBS a conservé une pratique ferme et constante pour la part exigée de fonds propres (20%), ainsi que pour les calculs servant à l'octroi d'un crédit hypothécaire : ces derniers sont basés sur un taux historique de 5%, à quoi s'ajoutent 1% d'amortissements et 1% de frais d'entretien. Le total des charges ainsi évaluées ne doit pas dépasser un tiers du revenu brut régulier du client.

Interviews : jean-luc.vautravers@cininfo.ch

"CINinfo" a interviewé deux banquiers neuchâtelois et un praticien qui l'est tout autant. Résultat : si un certain danger de bulle immobilière peut être retenu quant à l'Arc lémanique, encore qu'il faille accompagner cette appréciation de nuances, il n'y a pas péril en la demeure neuchâteloise. Le marché régional ne connaît en effet pas la surchauffe. Dans la région, les prix n'ont pas augmenté de manière considérable et ne sauraient donc chuter.

- Estimez-vous, comme beaucoup d'observateurs, qu'il n'existe pas de risque de "bulle immobilière" dans le canton de Neuchâtel ?

François Thorens, CEO de F. Thorens SA, consultant en immobilier à Saint-Blaise :
- En juillet dernier, certains organismes ont parlé de "bulle", surtout influencés par la situation dans le Triangle d'or ou l'Arc lémanique... pas par Neuchâtel ! En résumant au maximum, pour qu'il y ait "bulle", il faut une augmentation des taux et une chute des prix, mettant en péril le rem-



François Thorens.

boursement de la dette. Or la plupart des propriétaires ont saisi l'opportunité de bloquer les taux sur une longue période à des niveaux historiquement bas. Pour ma part, je pense que les taux devraient rester bas un certain temps. Prenons le cas du Japon; cette situation existe depuis des décennies. Quant à l'évolution des prix, ceux-ci n'ont pas pris ici l'ascenseur, donc il y a peu de risques qu'ils s'écroulent.

- Quelle crédibilité faut-il accorder aux études

spécialisées - émanant des banques, des consultants et des médias - qui se multiplient dans le domaine de l'immobilier ?

- Je préfère me fonder sur ma connaissance du marché local et sur les tendances que je puis en tirer. Il est rare que les grandes catastrophes économiques et financières aient été annoncées suffisamment à l'avance pour que des mesures adéquates, permettant de les éviter, aient pu être prises.

- Constatez-vous dans la réalité la confirmation de la théorie selon laquelle le niveau de construction serait trop bas dans les régions de pénurie que sont le Littoral et le Val-de-Ruz? Quels rôles les pouvoirs publics neuchâtelois, d'une part, les privés de l'autre auront-ils à jouer ces prochaines années dans le domaine de la construction immobilière neuchâteloise ?

La suite de cette interview en page 4

Arc lémanique : danger !

- Peut-on ou non affirmer qu'il y a un risque de bulle immobilière dans l'Arc lémanique ?

Claude Guinand, directeur Corporate & Institutional Clients du Credit Suisse, secteur de marché Neuchâtel : - Si la crainte d'une bulle immobilière pour la

Suisse dans son ensemble est prématurée, l'Arc lémanique se trouve dans une situation de surchauffe. Pour le marché genevois, on peut déjà même parler d'une bulle immobilière. Au cours de la dernière décennie, l'augmentation des prix a été nettement supérieure à la moyenne suisse dans toutes les régions de

l'Arc lémanique (canton de Genève, 150%). Cette évolution ne concerne pas seulement le segment haut de gamme, mais aussi les objets de standing moyen. Particulièrement inquiétant est le fait que dans cette région on assiste depuis quelques années à un découplage entre l'évolution des prix de



Claude Guinand.

Photos SP

l'immobilier et celle du revenu des ménages par habitant, ce qui n'est pas tenable à long terme. Pour qu'une bulle explose, il faut toujours un facteur déclencheur, comme une forte montée des taux d'intérêt, une situation de sur-offre sur le marché, une forte baisse de la demande ou une situation d'insécurité. A l'heure actuelle aucun de ces facteurs n'est pertinent. Cependant, un écart entre l'évolution des revenus

et les prix de l'immobilier est incontestable et justifie une attention soutenue portée à cette région.

- L'augmentation continue des prix dans l'Arc lémanique ne devrait-elle pas avoir pour conséquence de rendre plus sévère la règle des 20 à 25% de fonds propres, dès lors qu'un apport de 20 % n'est pas le même pour un bien d'un million de francs que pour un objet valant aujourd'hui presque le double ?

- Une mise de fonds propres est en effet indispensable pour toute transaction car elle lie l'emprunteur et le rend plus concerné par l'évolution ultérieure de la transaction. Il importe avant tout que l'emprunteur soit en mesure de démontrer qu'il sera en mesure de faire face à long terme à l'ensemble de ses charges - intérêts, amortissements, entretien - ainsi qu'à une augmentation éventuelle des taux d'in-

térêt. Ainsi au Credit Suisse un taux théorique de 5% est pris en compte dans le calcul des charges. La concurrence bancaire est cependant telle que certains établissements sont aujourd'hui tentés d'assouplir leurs conditions d'octroi lors d'une transaction immobilière. Pour les objets "d'amateur" ou luxueux, il est usuel d'exiger une part de fonds propres supplémentaire.



Pensons densification !



La région possède "un immense potentiel".

Selon François Thorens, les autorités doivent planifier une densification de la construction.

Suite de l'interview de François Thorens

- Il faut distinguer entre pénurie légale et pénurie réelle. La première nous est imposée, l'autre résulte des chiffres. Nous disposons de 86'000 logements dont 1'117 vacants. Le taux de vacance est ainsi de 1,3 (à Genève ce même taux ne dépasse pas 0,23). De quoi se plaindre !

D'ici à 2040, notre population devrait augmenter de 15'000 habitants. Vu qu'en moyenne il faut considérer un logement pour deux habitants, il faudrait construire 7'500 logements, soit 250 unités par année. Nos autorités doivent planifier cette évolution. Le terrain le moins cher

est celui qui est " en hauteur ", c'est-à-dire celui qui permet la densification de la construction. Alors intensifions la construction dans les agglomérations ! C'est un acte politique simple qui, de surcroît, peut rapporter de l'argent à l'Etat, sans préjudices pour les propriétaires et ce ne sont pas les entrepreneurs qui diront le contraire.

- Vous arrive-t-il de conseiller à un client qui s'intéresse à un bien dans le Bas du canton d'acquérir plutôt un objet dans les Montagnes neuchâteloises, où les prix sont nettement plus attractifs ?

- Privilégier dans son choix le Bas ou le Haut du canton n'est pas

essentiellement lié à la question du prix, mais plutôt à l'idée que l'on se fait de la qualité de vie dans ces deux pôles. Pour répondre à votre question, je dirai donc " non ".

- Vos constatations faites sur le terrain amènent-elles à penser que les fondamentaux du marché demeureront favorables à moyen terme ?

- Les Neuchâtelois sont des gens raisonnables et prudents. Notre région comporte un immense potentiel. Si nous savons l'utiliser et surtout le promouvoir et le vendre, nous aurons le succès que nous sommes en droit d'attendre.

La Chambre immobilière neuchâteloise présente ses vœux les meilleurs à ses 2'300 sociétaires en vue d'un millésime 2011 plein de réussite et de réalisations très positives.

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
pluri-medias@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle

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

Notez svp d'ores et déjà dans votre agenda la date de la prochaine assemblée générale de la CIN : le mardi 17 mai prochain, à 17 h à l'aula des Jeunes-Rives, à Neuchâtel.

JAB
2400 Le Locle