

Assemblée générale au Club 44 : réflexions actuelles

Pages 2-3

Photos Pluri-Médias

Les incertitudes touchant le marché dénoncées 2

Les trois défis lancés aux banques 3

Conférences au Salon de l'immobilier 4

Permis de construire : outils utiles

Lors de notre assemblée générale du 13 mai, le message du gouvernement neuchâtelois a été apporté par Yvan Perrin, chef du Département du développement territorial et de l'environnement. Celui-ci a évoqué les démarches en cours en vue de faciliter et accélérer les procédures d'octroi des permis de construire dans notre Canton (lire en page 2).



✘ Ajoutons quelques compléments. Depuis quatre ans, l'Etat a initié un chantier important et très attendu visant à faciliter, accélérer et rendre plus accessibles

les procédures de demandes de permis de construire, qu'il s'agisse des dossiers de moindre importance, à portée de tout propriétaire, ou des dossiers plus compliqués, réservés aux professionnels.

✘ Concrètement, il en est résulté la mise à disposition du logiciel SATAC, qui permet d'ouvrir un dossier de construction en ligne et de lui

attribuer un numéro garantissant son suivi en temps réel. Il ne s'agit certes que d'un simple outil, qui n'a pas d'effet sur la procédure elle-même, toujours inchangée, mais il la facilite considérablement et la rend accessible, ce qui est déjà beaucoup.

✘ SATAC 2 est en train d'être mis en place et sera opérationnel dès cet automne. Il ne s'agit plus cette fois d'un simple outil, mais d'une vraie plate-forme de travail interactive, accessible par le Guichet unique, dans laquelle les données techniques relatives à la parcelle concernée seront immédiatement intégrées, dès l'ouverture du dossier. Le propriétaire sera ainsi immédiatement renseigné en ligne sur la faisabilité de son projet en fonction de la zone, sur les éventuelles restrictions de droit public et sur la nécessité d'une demande de dérogation, avec ouverture du formulaire adéquat.

✘ Le dossier sera ainsi complet dès son ouverture, alors qu'auparavant et selon sa complexité, il fallait compter plusieurs semaines ou mois, particulièrement lorsqu'en cours de procé-

sure il apparaissait que des dérogations devaient être sollicitées. Souvent, une nouvelle mise à l'enquête s'avérait nécessaire, ce que SATAC 2 évitera, puisque toutes les données techniques et juridiques seront intégrées au dossier dès son ouverture.



Au-delà des outils déjà mis en place et des mesures prises, il faut retenir une volonté ferme de l'Etat de poursuivre son action en vue de faciliter et accélérer les procédures, de les rendre accessibles en ligne et de resserrer les délais.

La Chambre immobilière participe avec d'autres instances professionnelles aux travaux dans ce sens et les encourage, tout en veillant à y intégrer les intérêts des propriétaires privés. Merci donc à M. le conseiller d'Etat d'avoir évoqué ce sujet important, qui est à suivre !

gérard.bosshart@cininfo.ch



Incertitudes dénoncées par le président de la CIN

L'assemblée générale de la CIN s'est déroulée le mardi 13 mai dernier au Club 44, à La Chaux-de-Fonds. Le président de l'association, Gérard Bosshart, y a dénoncé les incertitudes qui pèsent sur le secteur immobilier.



Entourant le président Gérard Bosshart : à gauche le trésorier, Antoine Helbling, à droite le directeur, Yann Sunier.

Une proportion de 74 % des jeunes de 16 à 25 ans rêvent d'acquérir leur propre logement. Aux yeux du président de la CIN, on s'achemine donc vers un taux de propriétaires beaucoup plus élevé que les 34 % actuels.

Même si la libre circulation des personnes a amené une importante clientèle de locataires et de propriétaires, un contexte d'incertitudes

et de revendications est annoncé.

Côté rétroviseur, le président de la CIN a regretté que le Conseil fédéral ait pris des mesures anti-surchauffe "sans consultation" des milieux immobiliers, indiquant qu'il a oublié

l'amortissement effectué par le biais du 3e pilier.

Côté avenir, Gérard Bosshart souhaite des mesures "claires et proportionnées" quant à l'application de la Loi sur l'aménagement du territoire. Les points

d'interrogation sont nombreux. Le taux hypothécaire servira-t-il toujours d'indicateur pour financer le logement, donc déterminer le revenu de la pierre ? L'impôt immobilier va-t-il subsister à l'égard des propriétaires les plus fragiles ? Une localité comme La Chaux-de-Fonds est considérée par les statistiques comme n'étant plus soumise à la pénurie, cela en contradiction avec le quotidien des acteurs locaux.

Besoin de certitudes | Pour le président de la CIN, "le marché doit vivre de certitudes". Or les rumeurs et les décisions à retardement ont des effets très négatifs.

C'est pourquoi Gérard Bosshart invite les autorités à ne "réglementer qu'avec prudence, le marché immobilier étant capable de se réguler lui-même".

Dans ce cadre, le président de la CIN s'est réjoui que les autorités neuchâteloises agissent, au contraire, avec discernement.

Yvan Perrin : simplifions !

Se présentant comme un "conseiller d'Etat en apprentissage", Yvan Perrin a souligné que "le logement est un élément essentiel du développement" voulu par le gouvernement cantonal. Le programme de législature et le plan financier qui l'accompagne postulent le renouvellement de la politique d'urbanisation basé sur une mobilité favorable et la protection de l'environnement, avec une réforme de la fiscalité à la clé.

L'accroissement envisagé de la population de 1 % annuellement conduira à un chiffre de 200'000 habitants en 2030, d'où la nécessité, d'après Yvan Perrin, d'améliorer l'offre en logements. Selon le chef du Département du développement territorial et de l'environnement, il convient de simplifier la procédure pour les permis de construire. Et de préciser qu'"on doit se battre encore contre quelques lourdeurs administratives". Pour lui, la consultation simultanée de plusieurs services doit être possible, afin que l'on puisse savoir "en tout temps qui a dormi sur un dossier". Quant aux dérogations, Yvan Perrin a déclaré qu'elles doivent être "systématiquement octroyées" si la loi le permet. Il a cependant indiqué avoir rejeté une demande, dès lors qu'il s'agissait d'un projet envisagé... sur des marais.

Le conseiller d'Etat a encore souligné la nécessité de "tirer tous à la même corde", affirmant sa conviction que l'avenir du canton peut être envisagé avec "confiance et détermination".



Les trois défis lancés aux banques selon Alain Robert



Photos Pluri-Médias

Alain Robert, Divisional Vice Chairman Wealth Management auprès d'UBS.

Conférencier prestigieux de l'assemblée générale de la CIN, le Neuchâtelois Alain Robert, né à La Chaux-de-Fonds, occupe de hautes fonctions auprès d'UBS. Il a analysé les trois

défis qui, à son sens, sont lancés aux banques.

✘ Premier défi : l'environnement mondial. L'économie retrouve des couleurs et les États-Unis redeviennent la "locomotive". Mais un ralentissement "significatif" frappe la Chine, encore que des rééquili-

brages puissent se révéler salutaires. Si la réussite suisse est considérée comme "insolente", l'Europe a accompli des progrès. Cependant, le chômage des jeunes est préoccupant dans les pays du sud, les élections européennes ont amené des crispations et le test de stress qu'une centaine de banques européennes subiront à l'automne conduira à des recapitalisations et à des "turbulences". Les banques centrales se gonflent d'actifs, ce qui n'est pas "tenable", la politique monétaire américaine pourrait se modifier et l'endettement mondial continue à grandir. L'Ukraine et le Moyen-Orient constituent d'autres risques

✘ Deuxième défi : les modifications des conditions réglementaires. Les organes de surveil-

lance exigent des banques davantage ce qui, selon Alain Robert, est "légitime". Il convient toutefois de ne pas demander aux établissements suisses davantage qu'aux autres banques.

✘ Troisième et dernier défi : les clients sont devenus plus prudents. Ils veulent protéger leur patrimoine et non plus le développer. Il en découle une diminution de la rentabilité des banques, alors même que les dépenses informatiques nées des nouvelles réglementations aboutiront à des restructurations et à des concentrations. Pas encore sortie d'un "passé récent mouvementé", l'UBS a retrouvé sa place de numéro un helvétique. "Optimiste et déterminée", elle se concentre sur ses forces, principalement la gestion de fortune.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch

Aménagement du territoire : veiller !

Désireux de ne pas répéter les éléments de son rapport 2013 qui figure sur le site www.cininfo.ch, le directeur de la CIN, Yann Sunier, a centré son exposé sur la mise en vigueur de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, qui avait été combattue par les milieux immobiliers.

Le directeur de la CIN, par ailleurs député au

Grand Conseil, a souligné que les conséquences de cette loi seront "moindres" dans le canton. C'est ainsi que la taxe de 20 % survenant lors du passage d'un terrain en zone constructible y est déjà perçue. Du point de vue de la loi, il s'agit de contraindre le propriétaire de valoriser son terrain, afin d'éviter une thésaurisation.

De même, la législation

cantonale prévoit déjà la possibilité de l'expropriation des terrains de plus de 3'000 m². Cette disposition n'a toutefois jamais été mise en application.

Le redimensionnement des zones constructibles est lui aussi déjà une réalité dans le canton. La fusion de communes aura toutefois peut-être un effet. Selon Yann Sunier, le risque existe que les autorités exigent plus

systématiquement l'utilisation de surface constructibles. Le directeur de la CIN a toutefois émis l'espoir d'une application "souple" de la part du Département dirigé par Ivan Perrin.

Yann Sunier a conclu qu'en tout état de cause la Chambre immobilière neuchâteloise veillera à faire respecter les intérêts des propriétaires, afin que ceux-ci ne soient pas lésés.

Personnalités et comptes | L'assemblée s'est déroulée en présence de nombreuses personnalités, en plus du conseiller d'Etat Yvan Perrin (lire ci-contre). : le président du Grand Conseil, Philippe Bauer,

les conseillers nationaux Sylvie Perrinjaquet et Laurent Favre, ainsi que le président de la Ville de La Chaux-de-Fonds, Pierre-André Monnard.

Présentés par Antoine

Helbling, trésorier, les comptes 2013, qui bouclent par un bénéfice de 2'370 CHF, ont été acceptés tacitement, après rapport de la fiduciaire. Ils sont publiés en détail sur le site www.cininfo.ch, de

même que le budget 2014. En outre, le Comité a été complété par la désignation d'Erdjan Opan, ingénieur civil EPFZ et porteur d'une maîtrise de spécialiste en génie urbain.



Deux conférences sur le quartier

L'architecte communal de la Ville de La Chaux-de-Fonds, Denis Clerc, et Serge Grard, patron du bureau d'architecture du même nom, ont présenté deux conférences dans le cadre du récent Salon de l'immobilier, sous le titre "La Chaux-de-Fonds : s'agrandir sans s'étendre", en relation avec le nouveau quartier Le Corbusier, dont les travaux de construction ont commencé.

✦ Ainsi que l'a précisé Denis Clerc, le périmètre du plan spécial "Le Corbusier" s'étend sur une longueur de 700 mètres, de

JAB

2400 Le Locle

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



L'îlot B dont les travaux ont démarré, avec au fond le Palais de justice cantonal, sur lequel le Grand Conseil doit toutefois encore se prononcer.

Bureau d'architecture Serge Grard, Fenin)

l'ouest de la gare CFF au centre commercial des Entilles. Cette situation, a-t-il relevé, est particulièrement favorable à l'habitat, tant par l'ensoleillement découlant d'un grand dégagement au sud que par la proximité des activités urbaines et des transports publics.

Denis Clerc a aussi souligné que ce plan spécial offre la possibilité de réaliser une surface brute de planchers d'environ 82'000 m² répartis en six îlots. Au moins la moitié doit être affectée à de l'habitat. Chaque îlot comprendra un parking souterrain, de sorte que 900 places sont prévues sur le site.

La desserte du quartier sera assurée par une "rue verte" qui aura le statut de zone de rencontre.

L'îlot A fait face à la place de la Gare, dont les travaux de transformation viennent de démarrer. Il est prévu qu'il accueille le nouvel Hôtel judiciaire.

✦ L'îlot B, lui, a fait l'objet d'un concours, remporté par Serge Grard, architecte et par ailleurs membre du Comité de la CIN. Pour celui-ci, la "simplicité du développement architectural" est la marque de son projet, tant s'agissant de la "souplesse fonctionnelle" que des coûts

de construction et d'exploitation. Le projet du bureau d'architecture de Fenin se veut en outre "unitaire, calme et cohérent".

Les ouvertures accentuent la "notion paysagère" du contexte lié aux voies CFF, tout en permettant un cloisonnement intérieur "libre et aléatoire". Selon Serge Grard, le jeu des évidements et des porte-à-faux de la partie sud signale clairement les entrées et protège les terrasses des cafétérias principales. La convivialité est accentuée par le regroupement des fonctions de chaque bâtiment.

Ces deux conférences ont été organisées par la CIN dans le cadre du Salon de l'immobilier en collaboration avec la Banque cantonale neuchâteloise, que nous remercions vivement.



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 : 2'400 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

Consultez le site Internet de la Chambre immobilière www.cininfo.ch sur lequel se trouvent de nombreuses informations intéressantes, ainsi que le contenu de "CINinfo"