

# Notre assemblée générale au Salon de l'immobilier



Pages 2-3

LAT : des clés pour  
comprendre le dossier 2

Marché immobilier : pas  
de craintes à Neuchâtel 3

La CIN au Salon de  
l'immobilier neuchâtelois 4

## Primauté aux forces du marché

**Notre Assemblée générale annuelle est non seulement l'occasion de faire le point de notre activité, de nos prises de position et de notre perception du marché immobilier et de son environnement durant l'année écoulée, mais c'est également l'occasion de présenter la CIN, de la faire connaître et d'augmenter ainsi notre audience et notre pénétration dans le public et auprès des autorités et des partenaires.**



✘ Notre Assemblée générale annuelle 2015, qui s'est déroulée le 15 avril dernier en ouverture du Salon de l'immobilier neuchâtelois, a répondu à toutes

ses attentes. Vous y êtes en effet venus nombreux et des représentants des autorités cantonales et communales, ainsi que des parlementaires fédéraux et cantonaux, avec qui nous travaillons, nous ont fait l'honneur d'y assister.

Cette Assemblée nous a permis de mettre en évidence ce que nous avons appelé la mesure arithmétique du succès et de l'influence de

la CIN, à savoir le nombre de nos membres, représentant 2'673 propriétaires, soit un nombre multiple d'immeubles et d'objets, puisque certains d'entre vous possèdent plusieurs immeubles ou sont ce que nous appelons des membres collectifs.

✘ Cette Assemblée était également l'occasion de relever l'importance des forces du marché dans l'économie immobilière et leur faculté à absorber les chocs et à prospérer malgré les aléas conjoncturels. En effet, malgré les mesures prises par le Conseil fédéral pour prévenir la bulle immobilière et d'une manière générale ralentir l'économie immobilière, les prix des immeubles n'ont en réalité que peu baissé, voire ne se sont pas modifiés, particulièrement dans notre canton, encore plus dans les régions périphériques de celui-ci.

✘ Il est vrai que le marché immobilier a été largement aidé durant cette même période par l'effet conjugué de l'immigration et par l'attractivité du franc suisse.

Néanmoins nous avons relevé que la hausse des prix de l'immobilier rend l'acquisition d'un bien de plus en plus difficile pour les familles.

Alors qu'on estime admissible qu'un ménage consacre jusqu'à 33,3 % de ses revenus pour les intérêts, l'amortissement et l'entretien de son immeuble, aujourd'hui un ménage doit consacrer 36 % de ses revenus à la couverture de ces mêmes frais, ce qui dépasse largement ce seuil réputé admissible. Comme le prix d'un immeuble, même en constante hausse, n'a de sens que s'il trouve un acheteur, le marché trouvera ses limites dans la nécessité de trouver un acquéreur et par conséquent contient en lui-même l'effet régulateur que recherchent les autorités à coup de mesures.



Les forces du marché immobilier restent donc vives et nous devons veiller à ce qu'elles conservent la primauté par rapport aux mesures de régulation. C'est une des missions de la CIN.

✘ C'est sur ces quelques propos que je vous souhaite à tous un très bon été.

[gerard.bosshart@cininfo.ch](mailto:gerard.bosshart@cininfo.ch)



# Aménagement du territoire : des clés pour comprendre

Lors de l'Assemblée générale de la CIN du 15 avril dernier, le conseiller d'Etat Laurent Favre a fourni des clés pour comprendre la mise en oeuvre dans le canton de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT).

Aux yeux de Laurent Favre, cette mise en oeuvre est l'occasion de "réaliser la densité immobilière et faire plus avec les terrains mis à disposition". Une seconde LAT est par ailleurs déjà envisagée par la Confédération. Celle-ci s'est toutefois attiré "le mécontentement" du Con-seil d'Etat.

## Projet de mobilité NE2030

La concrétisation de la LAT devra intervenir dans la cinq prochaines années, sinon Berne gèlera le dossier. Pour le conseiller d'Etat, un "engagement sportif" sera nécessaire afin de réaliser ces réformes. Celles-ci s'inscrivent dans le cadre du projet de mobilité NE2030 qui prévoit 300'000 habitants et la complémentarité route-rail.



Photos Pluri-Médias

Une belle brochette de politiciens : en partant du fond, le conseiller national Raymond Clottu, le conseiller aux Etats Didier Berberat, le conseiller national Jacques-André Maire, le conseiller aux Etats Raphaël Comte, le conseiller d'Etat Laurent Favre et le directeur de la CIN Yann Sunier.

Côté routes, il conviendra de classer la H20 en N20, d'assainir le tunnel sous la Vue-des-Alpes et de réaliser le contournement du Locle et de La Chaux-de-Fonds. Il faudra aussi réinvestir dans les routes cantonales. Côté rail, le RER neuchâtelois reliant en ligne directe le chef-lieu et La Chaux-de-Fonds se réalisera "seulement si le soutien fédéral" est

assuré.

## 2 % en trop

Selon la Confédération, le canton possède 2 % de zones à bâtir en trop, ce qui nécessitera discussions et planifications avec les communes, étant entendu, selon Laurent Favre, que 150 hectares ont été sauvés devant les Chambres.

Au Val-de-Travers, certaines zones devront être déclassées moyennant une indemnisation matérielle des propriétaires. Les zones agricoles seront ainsi augmentées.

Sur le Littoral en revanche, il faudra densifier davantage et étendre les zones sur 30 hectares.

## Etablissements publics : quelques soucis

Le directeur, Yann Sunier, a indiqué que la CIN a mené une campagne de recrutement avec l'aide financière de la Fédération romande immobilière.

Cette opération s'est traduite par l'envoi de courriers aux propriétaires du canton et a généré une centaine de nouveaux sociétaires. La

CIN compte dès lors plus de 2'600 membres.

Egalement député au Grand Conseil, Yann Sunier a évoqué la nouvelle Loi sur les établissements publics. Cette dernière stipule que le titulaire du permis d'exploitation est le propriétaire des locaux, et non l'exploitant de l'établisse-

ment, y compris s'agissant des conséquences des actes imputables à l'exploitant. La CIN estime que cette disposition est déplaisante. Elle agit pour que les règles d'application évitent que les propriétaires soient par trop importunés par cette loi.

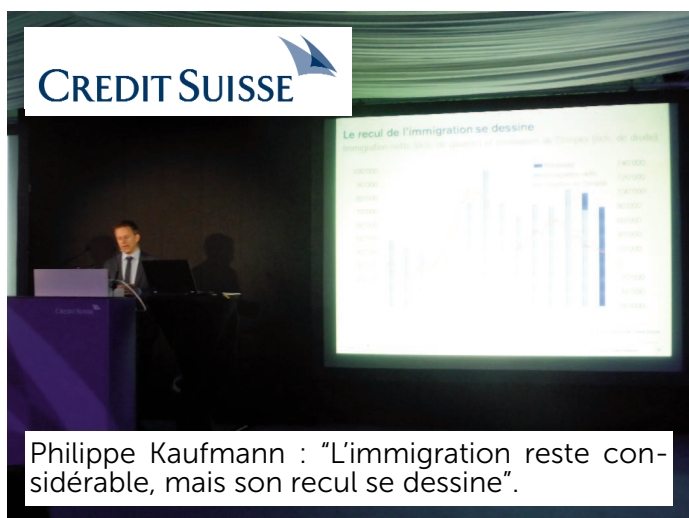
Le conseiller d'Etat Laurent Favre a précisé

qu'il convient de corriger les règlements lorsque ceux-ci présentent "quelques faiblesses".

Soucieux de "pragmatisme" et de "proportionalité", il a indiqué qu'il conviendrait, cas échéant, de revenir devant le Grand Conseil mais qu'il travaille dans le terrain pour que "tout se passe bien".



# Neuchâtel : pas de craintes



**Responsable du secteur Global Real Estate Research auprès du Crédit Suisse, Philippe Kaufmann a décodé les perspectives immobilières aux quelque 170 personnes présentes. S'agissant du canton de Neuchâtel, il a souligné qu'il n'y a pas de craintes à avoir.**

Pour Philippe Kaufmann, la décision de la BNS de ne plus soutenir le taux plancher du franc suisse a finalement des effets moins négatifs que prévu, même s'il a fallu diviser par deux la prévision de la croissance.

De leur côté, beaucoup d'entreprises ont rallongé le temps de travail.

**"Fondamentaux toujours bons"**

Le spécialiste du Crédit Suisse estime que la

longue phase de stabilité qui a caractérisé le marché de l'immobilier "touche à sa fin". Même si "les fondamentaux sont toujours bons", de "faibles risques" apparaissent à court terme.

Le rendement des fonds immobiliers s'établit à 2,7 %, ce qui signifie que l'écart par rapport au rendement des emprunts de la Confédération se réduit.

L'introduction de l'intérêt négatif fait en outre que ces fonds sont encore davantage prisés.

Des facteurs négatifs apparaissent toutefois.

Du côté des surfaces de bureau, l'offre est excédentaire à Zurich et à Genève. A Neuchâtel, la situation est quelque peu différente : l'offre atteint 2 % du parc, ce qui n'est pas préoccupant, d'autant qu'on ne prévoit pas d'augmentation du taux de vacance.

**"Rien de dramatique"**

Les appartements sont en théorie les plus touchés par l'appréciation du franc, mais selon Philippe Kaufmann la réalité n'a rien de dramatique. En Suisse, le taux de vacance est en effet faible et l'immigration reste "consi-

dérable". On n'a jamais autant planifié d'investissements immobiliers que l'an dernier. Philippe Kaufmann estime cependant que ce boum n'est pas fâcheux, car bien réparti sur le territoire. Seules sur-offres observées : en Valais et au Locle.

Aux yeux du spécialiste du Crédit Suisse, "le rêve de devenir propriétaire ne diminue pas", mais à condition qu'il se réalise plus loin des centres.

En matière d'investissements, le canton de Neuchâtel se situe en-dessous de la moyenne suisse, si bien que l'équilibre du marché est assuré et qu'"il n'y a pas de soucis".

Dossier : [jean-luc.vautravers@cininfo.ch](mailto:jean-luc.vautravers@cininfo.ch)

## Comptes positifs et nouveau membre du Comité

Présidée par Gérard Bosshart, qui a fait l'apologie du marché dans le domaine de l'immobilier (lire en première page), l'Assemblée générale a accepté tous les points qui lui ont été soumis.

Publiés préalablement sur le site [www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch), les comptes 2014 bouclent sur un résultat positif de quelque 800 francs. Ils ont été présentés par le trésorier, Antoine Helbling, et leur adoption a été recommandée par Sébastien Charpié, au nom de la fiduciaire Muller et Christe. Le budget 2014 est équilibré.

Nouveau directeur auprès de Foncia Neuchâtel SA et membre du Comité de direction de Foncia Suisse, Alain Hirschi a été désigné au Comité par applaudissements. Suivant l'expression utilisée par le président, il rejoindra la "brochette exceptionnelle de représentants du secteur de l'immobilier" qui forment le Bureau et le Comité.



# La CIN toujours bien présente

Pour la cinquième fois consécutive, la Chambre immobilière neuchâteloise était présente au Salon de l'immobilier qui se tient aux Patinoires du Littoral. Selon les organisateurs, cette édition a atteint le record de 12'000 visiteurs.

Votre Chambre immobilière y a organisé son assemblée générale et y a hébergé une conférence (voir en pages 2 et 3).

Partenaire de la manifestation depuis son démarrage, elle y tient aussi un stand (photo ci-contre) où l'on peut trouver toutes les informations nécessaires touchant l'immobilier dans le canton. Ce stand est installé tout près de l'entrée.



Photo Pluri-Médias

Le stand de la CIN au Salon de l'immobilier : clair et souriant !

## Performances énergétiques des bâtiments : des obligations à respecter

**Certaines catégories de propriétaires de bâtiment doivent déterminer les performances énergétiques de leurs biens avant le 1er janvier 2018. L'objectif consiste à les sensibiliser sur l'état énergétique de leurs biens immobiliers et à les inciter à les assainir, le cas échéant.**

Sont concernés les habitats, administrations et écoles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1990 et dont la surface de référence énergétique totale dépasse 1'000 m<sup>2</sup> ou dans lesquels résident au moins cinq utilisateurs d'une installation de chauffage central.

### Par des experts agréés

La performance énergétique (classe énergétique) d'un bâtiment est établie soit à l'aide du certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®), soit à l'aide de Display®. Ces certificats doivent être établis par des experts agréés. Les listes des experts sont disponibles sur les sites [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch) et [www.display-campaign.org](http://www.display-campaign.org).

Le CECB®Plus permet d'obtenir, en plus de l'évaluation énergétique d'un bâtiment, un rapport de conseil détaillé avec une à trois variantes d'assainissement. L'établissement du CECB®Plus ouvre également la porte aux aides financières cantonales pour les gains de classe CECB® globale et l'atteinte d'une classe CECB® globale A ou B.

Lors de l'aliénation et de la mise en location des bâtiments ayant fait l'objet d'une détermination obligatoire des performances énergétiques, les documents correspondants doivent être communiqués aux intéressés. Ils devront donc être mentionnés dans les actes authentiques portant sur l'aliénation des bâtiments, ainsi que dans les contrats de bail.

La question de savoir comment on traitera les bâtiments qui n'ont pas pu faire l'objet de l'établissement du CECB dans le délai imparti n'est pas résolue pour l'instant.

Références : Art. 39 et 39d LCEn (RSN 740.1) et art. 33a, 33b, 33c, 33d et 33e RELCEn (RSN 740.10)

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

JAB  
2400 Le Locle

**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](http://www.cininfo.ch), [info@cininfo.ch](mailto:info@cininfo.ch)  
Reproduction libre, justificatif souhaité  
**Tirage** : 2'600 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](mailto:pluri-medias@net2000.ch)  
**Impression** : Imprimerie Gasser SA, Le Locle