

**FAITS ET CHIFFRES**

**DATES À RETENIR**

**23 avril 2002 à 19h00**

Séance d'information avec les services de l'aide sociale pour la location d'appartements aux bénéficiaires de l'aide sociale à l'auditoire du Musée d'histoire naturelle. Apéritif en fin de séance. Inscription obligatoire au secrétariat avant le 10 avril 2002.

**28 mai 2002 à 14h30**

Assemblée générale à l'hôtel Beurivage suivie de la visite de l'artéplage de Neuchâtel et d'un souper. Inscription obligatoire au secrétariat jusqu'au 20 mars 2002 (dernier délai).

**4<sup>e</sup> Journée du droit de la propriété 2002  
La Propriété par étages**

La Chambre genevoise immobilière, en partenariat avec la Faculté de droit de l'Université de Genève, tiendra sa 4<sup>e</sup> Journée du droit de la propriété le 24 mai prochain à Genève. Au moment où ce type d'habitat connaît un fort développement, le sujet abordé sera "La propriété par étages".

Les exposés suivants seront présentés :

*La propriété par étages en Suisse, hier, aujourd'hui, demain: le point de vue du praticien*, par M. Pierre Félicité-Ivanès, régisseur, Genève

*Chacun chez soi, factures pour tous: la répartition des frais dans la PPE*, par le Prof. Sylvain Marchand, Université de Neuchâtel

*Les actes de disposition*, par Me Michel Mooser, docteur en droit, chargé de cours à l'Université de Fribourg, notaire.

*Les attributions respectives des organes*, par Me François Vouilloz, D.E.S. avocat et notaire, juge du district de Sion.

Pour vous inscrire ou obtenir de plus amples informations, téléphonez à la Chambre genevoise immobilière, tél. 022 715 02 00.

CGI

**Liste des communes où sévit la pénurie de logements en 2002**

Selon l'Arrêté du Conseil d'Etat du 5 décembre 2001, la liste des communes où sévit la pénurie de logement est la suivante :

**district de Neuchâtel:** Neuchâtel, Hauterive, Saint-Blaise, Marin-Epagnier, Cornaux, Cressier, Le Landeron, Lignièrès;

**district de Boudry:** Boudry, Cortaillod, Colombier, Auvernier, Peseux, Corcelles-Cormondrèche, Bôle, Rochefort, Bevaix, Gorgier, Saint-Aubin-Sauges;

**district du Val-de-Ruz:** Cernier, Chézard-Saint-Martin, Dombresson, Savagnier, Fenin-Vilars-Saules, Fontaines, **Fontainemelon, Les Hauts-Geneveys, Boudevilliers**, Coffrane, Les Geneveys-sur-Coffrane;

**district de La Chaux-de-Fonds:** La Chaux-de-Fonds pour les **3, 4, 5** et 5 1/2 pièces.

Par rapport à 2001, aucune commune n'a été supprimée et celles qui apparaissent en gras ci-dessus sont nouvelles.

**Concrètement, pour les propriétaires d'appartement de 2 à 5 1/2 pièces habitables situés dans ces communes, cet Arrêté a deux conséquences:**

1. Lors de la conclusion d'un nouveau bail, une formule officielle «notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail» doit être notifiée au nouveau locataire, à défaut de quoi, le montant du loyer indiqué sur le bail seul n'a aucune valeur. En cas de réclamation du locataire, le juge doit fixer le loyer "en équité".
2. En cas de vente d'un appartement en PPE, une autorisation doit être demandée à la Commission pour la mise en vente des appartements loués (CVAL). Dans les autres communes et, par exemple, pour un appartement de 4 pièces au Locle, une autorisation n'est pas nécessaire.

LAD

**Vos remarques, commentaires, critiques positives ou... négatives sur notre journal nous intéressent; n'hésitez pas à nous les communiquer!**

IMPRESSUM

**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)  
E-Mail [info@cininfo.ch](mailto:info@cininfo.ch)  
Rédacteur responsable: Damien Cottier  
Concept: graffiti-communication.ch  
Impression: Imprimerie Zwahlen SA, St-Blaise  
Tirage: 2'000 exemplaires  
Reproduction libre, justificatif souhaité

JAB  
2072 Saint-Blaise

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



CHAMBRE IMMOBILIÈRE  
NEUCHÂTELOISE

**Informations et commentaires**

N°21 - 15 mars 2002

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

**EDITO**

**L'immobilier – une valeur durable**

Après 35 ans passés au service de l'immobilier du canton de Neuchâtel durant lesquels j'ai eu le privilège de partager la vice-présidence de la CIN pendant près de 15 ans et surtout d'apprécier l'évolution très professionnelle et positive de notre chambre, j'ai été appelé à d'autres activités, toujours immobilières, mais situées dans l'ensemble de notre pays romand. Pour mon départ le bureau de la CIN m'a fait l'insigne honneur de signer un nouvel Edito.

Il y a deux ans j'avais rédigé un texte sur "la pierre, valeur refuge". Aujourd'hui je souhaiterais vous entretenir sur "l'immobilier – une valeur durable".

Pour commencer il faut se rappeler que pour vivre, l'homme a toujours eu besoin:

- de se nourrir • de se vêtir • de se loger

Le logement est donc un bien essentiel de notre existence et par là même une valeur sociale non négligeable. Nous avons donc besoin de bâtisseurs, de promoteurs et de propriétaires. Toutefois ces derniers ne doivent pas être membres d'une certaine charité, laissant ce rôle social à l'Etat. Ils doivent investir intelligemment et honnêtement dans la réalisation d'habitation de qualité et de confort et s'assurer un rendement correct de ce capital-immobilier trop souvent décrié et souvent mis de côté au profit d'un certain capital-boursier.

L'immobilier fait vivre, dans nos régions et près de chez nous, de nombreuses femmes et de nombreux hommes, lesquels au titre de peintres, menuisiers, nettoyeurs, etc, contribuent à la bonne marche de notre économie.

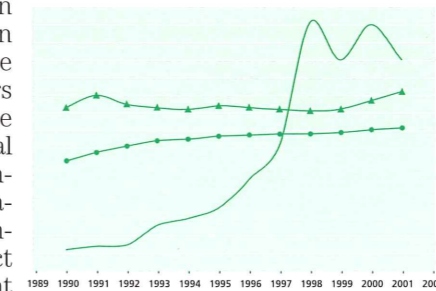
La bourse, quant à elle, paraît alors bien lointaine par ses sociétés multiples, souvent abstraites et de plus en plus situées à mille lieux de chez nous. La bourse reste une valeur très volatile et de surcroît très sensible

aux facettes politico-économiques d'une poignée de décideurs.

**L'immobilier, valeur durable – la bourse, valeur volatile**, j'ai voulu, au travers de ce petit graphique, démontrer tout l'intérêt de la pierre.

Trois courbes:

- ▲ la première vous démontre l'indice régulier de l'IPC (indice des prix à la consommation).
- celle des prix de la construction situe, avec certains fléchissements et certaines hausses, une évolution moyenne très proche de l'IPC.
- enfin, celle de la bourse (réf. SMI) traduit bien une envolée spéculative dans les années 90 et, depuis 4 ans, témoigne d'une chute qui fait le malheur aujourd'hui de nombreux investisseurs et commence à inquiéter fortement d'innombrables institutionnels.



Vous l'aurez constaté, **l'immobilier**, quant à lui, demeure **une valeur refuge, régulière et durable**, moins sensible aux aléas de la vie économique et aux valeurs théoriques. Mes nombreuses années de vie professionnelle dans l'immobilier m'ont confirmé que les investissements immobiliers, biens conçus, bien entretenus et bien situés, demeureraient une forme de placement appréciée et nécessaire à la vie d'un pays et de ses habitants.

L'immobilier a besoin de propriétaires aussi bien pour l'habitat individuel que collectif. Rappelez-vous que chaque citoyen doit pouvoir se loger dans des conditions correctes et agréables. Merci d'en tenir compte lors de vos prochains investissements, de nombreuses familles vous en seront reconnaissantes.

**Raymond Lanfranchi**  
Vice-président CIN

**SOMMAIRE**

2 Page **"On en parle!"**  
Le solaire moins cher

3 Page **"Interview"**  
Aménager l'avenir

4 Page **"Faits et chiffres"**  
La pénurie de logements en 2002



Raymond Lanfranchi



## Le solaire moins cher

Propriétaires à l'âme verte, réjouissez-vous! On savait déjà que le canton de Neuchâtel subventionnait l'installation de capteurs solaires, le voilà qui simplifie ses procédures pour rendre une telle installation encore plus attractive.

Lors de l'installation d'un capteur solaire thermique, la procédure imposait jusqu'à ce jour deux démarches. Le maître d'ouvrage devait d'une part déposer une demande de permis de construire auprès de la Commune concernée et, parallèlement, une demande d'aide financière au Service cantonal de l'énergie. A l'avenir plus besoin de dépenser autant d'énergie (!), il suffira de faire parvenir un formulaire remplissant ce double office directement à l'administration communale. Une seule exception à cette règle: le permis de construire a déjà été accordé, la pose d'installations solaires ayant été explicitement prévue dans le projet. Dans ce cas, il s'agira, comme par le passé de s'adresser au Service cantonal de l'énergie.

Profitons de cette intelligente modification de la procédure pour rappeler ici quelques étapes à suivre si la pose de capteurs solaires thermiques sur votre maison vous intéresse.

1. Première étape, pensez à vous renseigner auprès du Service de l'énergie (InfoEnergie) qui vous conseille gratuitement.
2. Adressez vous à un professionnel dont le nom vous aura été fourni par InfoEnergie.
3. Avec votre partenaire estimez vos besoins, vos priorités, préparez un dossier technique et dimensionnez l'installation.
4. Le dépôt de capteurs solaires doit toujours faire l'objet d'une demande de permis de construire! En général, une procédure simplifiée suffit. Le dossier doit contenir la demande de permis de construire pour installations de "minime importance" (formule bleue), le questionnaire qui porte le doux nom de "E7" (jaune), un plan d'intégration des capteurs, le schéma de principe, le descriptif de l'installation et une "garantie de performance E2000". Ce dossier peut être, en général, déposé sans recourir à un architecte. Votre installateur vous aidera à l'établir.
5. Attendez le permis de construire et la décision d'aide financière cantonale avant de commencer vos travaux.
6. Prévoyez un contrat détaillant les travaux.

7. Vérifiez la qualité du travail au cours du montage.
8. Après mise en marche de l'installation, lorsque toutes les conditions fixées dans la promesse de subvention sont remplies, prévoyez une visite d'un expert du Service de l'énergie. Vous pourrez alors recevoir votre subvention.

L'ensemble de ces étapes sont clairement détaillées dans une fiche d'information que vous pouvez obtenir au Service de l'énergie. Le taux de subvention dépend du type d'installation et peut varier fortement. Rappelons encore qu'en cas d'installation de capteurs solaires sur un bâtiment existant, vous pouvez déduire le tiers du coût de l'installation de vos revenus bruts sur votre déclaration fiscale.

Voilà de bons arguments pour vous informer sur la pose de capteurs solaires!

### Informations gratuites:

InfoEnergie, Tivoli 16, 2000 Neuchâtel, tél. 032 889 47 26, fax 032 889 60 60, courriel: InfoEnergie@ne.ch, Internet: [www.ne.ch/Energie](http://www.ne.ch/Energie) ou [www.crde.ch](http://www.crde.ch).

DC

## Expulsion pour non paiement du loyer: 6'000 d'avance de frais

Il arrive malheureusement parfois qu'un locataire ne paie pas son loyer et que son bail doit être résilié de manière anticipée. Le Service juridique tient à votre disposition une circulaire qui explique la démarche précise à entreprendre pour éviter que l'arriéré de loyer soit trop important et qui vous aide à appliquer la procédure de résiliation correctement. Dans les cas dra-

matiques que nous vivons parfois le montant impayé et les frais de procédure pour expulser le locataire qui ne quitte pas le logement à la fin du bail sont importants. Mais le pire consiste à devoir recourir à la solution extrême de demander l'exécution forcée du jugement d'expulsion qui fait intervenir le serrurier, le greffe du Tribunal avec la police et bien entendu les déménageurs qui emballent toutes les affaires du locataire. Dans le cas d'un appartement de 4 pièces le greffe du Tribunal de Boudry a demandé une avance de frais de CHF 6'000.- que le locataire insolvable n'est pas près de rembourser... Il faut donc être vigilant lorsque l'on choisit un locataire!

LAD

P.S.: voir page 4, séance d'information du 23 avril 2002

## Prévention des incendies

Les propriétaires reçoivent régulièrement le bulletin d'information de l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière (Ecaïl) qui contiennent des informations très intéressantes en matière de prévention des incendies.

Or, souvent, les conseils de l'ECAI que nous reproduisons ci-dessous ne sont malheureusement pas transmis aux locataires qui sont les principaux concernés dans les immeubles locatifs puisque souvent c'est leur comportement qui est à l'origine des incendies.

Nous vous recommandons dès lors de penser à l'avenir à transmettre ces informations aux locataires.

LAD

### Pas de surcharge!

Une prise ne doit pas être utilisée pour brancher une multitude d'appareils. Jamais de triples-fiches en cascade! et méfiez-vous des réglettes multiprises si fréquentes: elles sont de loin préférables aux triples-fiches

mais il faut les utiliser à bon escient, en calculant la puissance des consommateurs branchés. Et préférer les modèles équipés de disjoncteurs de protection.

### Déroulez les enrouleurs!

Des cordons électriques sur enrouleur doivent être entièrement déroulés quand on les emploie. Sinon, les spires du cordon s'échauffent et finissent par s'enflammer.

Bulletin ECAI N°8

## Aménager l'avenir

"Aménagement du territoire 2002". Tel est le titre du rapport du Conseil d'Etat dont le Grand Conseil va débattre la semaine prochaine.

Ce document dresse un état du canton de Neuchâtel et propose des pistes de réflexions sur son développement. CIN-Info a voulu en savoir un peu plus, il a donc rencontré Bernard Woeffray, aménagiste cantonal.



Bernard Woeffray, aménagiste cantonal

### Bernard Woeffray a quoi sert le rapport "aménagement du territoire 2002"?

BW - Le rapport propose une photographie de l'état du territoire cantonal. Il pose un constat des actions passées et dresse un bilan des activités ayant une incidence sur le territoire et le développement du canton. Il évalue les instruments et méthodes actuels de l'aménagement du territoire pour connaître leur efficacité face à la l'évolution de la conjoncture. Il vise à formuler les questions qui se posent aujourd'hui au canton. Précisons enfin qu'il répond à l'article 3, alinéa 3 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, qui requiert que le Conseil d'Etat adresse au Grand Conseil un rapport sur l'aménagement du territoire tous les quatre ans.

### Quels sont les principaux constats que le Conseil d'Etat dresse?

BW - On constate tout d'abord que, par rapport à l'extérieur, la vitalité du canton dépend de sa capacité d'intégration dans un contexte global qui subit des changements rapides et profonds. Malgré l'amélioration des voies de communications et des collaborations avec nos voisins, le canton est exposé à un risque sérieux d'isolement.

Par rapport à l'interne du canton, la pratique de l'aménagement du territoire date des années 40; elle a pris comme base une image du territoire cantonal. Les villes étaient denses et bien délimitées; elles étaient entourées de campagnes faiblement peuplées. Or, nous vivons dans un territoire beaucoup moins contrasté dans lequel il est aujourd'hui difficile de fixer une limite claire entre les secteurs construits et non construits. Peu importe où est localisée la population, on doit constater qu'elle a un mode de vie de type urbain.

Notre canton est petit et homogène, il n'y a par conséquent pas de place pour des concurrences internes.

Historiquement enfin, l'espace naturel a eu la priorité sur l'espace urbanisé, la protection de la nature notamment a été bien assurée et cette tâche doit être poursuivie.

Le canton a hérité d'une grande tradition urbaine qu'il s'agit aujourd'hui de valoriser et de poursuivre afin de laisser un patrimoine construit de qualité. Dans ce sens, l'aménagement des espaces construits doit bénéficier de la même attention que celle qui fut accordée à l'espace naturel.

### Plusieurs pages sont consacrées au développement urbain. Quel diagnostic dressez-vous de son évolution?

BW - Le développement de la mobilité a contribué à l'étalement urbain au détriment d'un renforcement des villes ou des agglomérations urbaines. Le milieu bâti s'est développé sans que l'on soit suffisamment vigilant. Il en résulte que des espaces collectifs indispensables à la qualité de vie (places, jardins publics, rues résidentielles, etc.) font trop souvent défaut ou sont d'une qualité insuffisante. Le milieu urbain actuel ne se distingue pas assez du reste du territoire et ne présente malheureusement pas l'attractivité qui devrait être la sienne.

L'éventail des formes urbaines illustré par les quartiers anciens est à prendre comme exemple pour le développement futur.

### Le Conseil d'Etat évoque le besoin d'encourager les partenariats pour diversifier l'offre immobilière et mieux répondre aux demandes. Qu'est-ce qui se cache derrière cette phrase?

BW - L'aménagement du territoire n'a pas pour tâche première d'être actif sur le marché immobilier. Il a laissé cette fonction aux acteurs spécialisés. Ceci paraît naturel dans un système d'économie libérale. Toutefois, l'aménagement du territoire est à l'écoute du marché. Il l'ausculte. Fort de ce qu'il détecte, il propose des conditions-cadre qui doivent lui permettre de se dé-

ployer. En ce sens, les distorsions éventuelles du marché sont inhérentes aux acteurs eux-mêmes.

### Lorsque des opportunités se présentent, le rapport relève qu'il faut "réagir rapidement". Comment l'aménagement du territoire entend-il relever ce défi?

BW - Il s'agit d'évaluer si les instruments de l'aménagement du territoire sont toujours opérationnels face aux nouvelles demandes de la planification. On ne peut plus tout prévoir et tout organiser. C'est pour cette raison que la gestion du territoire par «plans» pourrait être complétée, de cas en cas, par une gestion stratégique. Celle-ci permettrait de se concentrer sur quelques objectifs-clé, identifiés comme prioritaires qui s'appliqueraient lors de la concrétisation des projets.

Il est également nécessaire de pouvoir disposer d'informations aussi larges et aussi fiables que possible, afin de garantir la sauvegarde de l'équilibre cantonal tout en permettant de saisir les opportunités que pourra offrir l'évolution de la conjoncture. C'est l'une des raisons qui justifie la constitution d'un observatoire du territoire.

### Le gouvernement envisage une refonte du plan directeur cantonal. Si cela se fait, comment entendez-vous associer les milieux immobiliers à la réflexion?

BW - Il est évident que dès le début des travaux d'établissement du futur plan directeur, tous les acteurs concernés seront associés d'une manière appropriée. Leur adhésion et leur collaboration sont nécessaires à la mise en œuvre de cet important outil de conduite politique. Les principes directeurs ne peuvent être appliqués que si tous les milieux touchés par la gestion du territoire sont associés à la formulation des objectifs et à l'établissement des priorités. Les milieux économiques ne seront pas oubliés.

DC