

Logement et personnes à la charge des **services sociaux**

Le 23 mars dernier, s'est tenue, à l'auditoire du Musée d'histoire naturelle à Neuchâtel, une conférence à l'attention de nos membres ainsi que des gérants d'immeubles. Celle-ci a réuni différents intervenants, Monsieur Michel Favre, gérant d'immeubles, Monsieur Raffaele Fasano, chef de l'Office cantonal de l'aide sociale et Monsieur Philippe Haerberli, chef du Service social de la ville de Neuchâtel. Le but premier de cette conférence était d'informer de la pratique des services sociaux en matière de baux conclus avec des personnes bénéficiaires de l'aide sociale, en particulier le nouveau système de garantie loyer et l'assurance RC.

Monsieur Philippe Haerberli et Monsieur Raffaele Fasano nous ont donc expliqué le fonctionnement des services sociaux. En particulier, nous avons appris que les normes de l'aide sociale étaient identiques pour tout le canton. Le pouvoir d'accorder les prestations appartient par contre aux Communes. Certaines d'entre elles ont par ailleurs regroupé

leur service social. Grâce notamment aux questions très pertinentes des auditeurs de la conférence, les représentants des services sociaux nous ont fait part des limites de leurs actions. Ainsi, les services sociaux acceptent, selon les cas, de payer au maximum 3 mois de loyer en retard pour éviter une expulsion et maintenir le locataire dans son logement si le loyer répond aux normes de l'aide sociale et si le locataire peut être aidé par les services sociaux. Ils ont même, mais dans de rares occasions, participé à des états des lieux en présence du bailleur et de la personne assistée. Par contre, n'ayant pas de mandat de tutelle, ils ne peuvent intervenir plus dans la vie privée de ces personnes, notamment lorsqu'elles causent des problèmes dans l'immeuble. Ils veillent désormais à ce que tous les bénéficiaires de l'aide sociale aient une assurance RC qui couvre également les dégâts à l'appartement.

Ensuite, Monsieur Michel Favre nous a présenté un produit proposé par la Société de cautionnement SA tout à fait intéressant pour les propriétaires. En résumé, il s'agit d'une garantie loyer sans dépôt. En échange du paiement d'une modeste prime à la Société de cautionnement, le locataire n'a plus

besoin de déposer une garantie loyer et c'est cette société qui garantira 3 mois de loyer au propriétaire. Il suffira à ce dernier d'annoncer à la Société de cautionnement une éventuelle perte de loyer ou un dommage suite à la restitution des locaux pour que soit versée la garantie loyer. Le propriétaire n'a donc plus besoin d'entreprendre de fastidieuses poursuites ou d'introduire une longue procédure judiciaire pour faire libérer sa garantie de loyer. Notre secrétariat tient à disposition une brochure d'information sur ce produit.

La plupart des participants ont marqué un vif intérêt pour le produit de la Société de cautionnement SA car, vis à vis des bénéficiaires de l'aide sociale, ce système offrira la garantie de loyer de 3 mois même si le locataire n'est plus assisté par les services sociaux parce qu'il a retrouvé de nouveaux revenus ou réduit ses charges.

Quoi qu'il en soit cette conférence a été riche de renseignements et a permis une première prise de contact entre bailleurs et services sociaux. Nous sommes tous tombés d'accord qu'il fallait maintenir un dialogue constructif et même le renforcer.

JZ

La CIN à l'Expo 02

Après l'Assemblée générale du 28 mai dernier, les membres de la CIN ont passé un agréable moment de détente sur l'Arteplage de Neuchâtel.

Après la visite, notamment du Palais de l'équilibre et de l'exposition Beaufort 12, ils se sont retrouvés pour un apéritif et un repas sur le lac au restaurant l'Aparté. Les membres du Comité présents posent sur la terrasse qui jouit d'une magnifique vue sur les galets de la plateforme principale.

LAD



Membres du Comité CIN, de gauche à droite: Jérôme Fer (nouveau), Patrice Pasquier (nouveau), Damien Cottier, Raymond Lanfranchi, Laurent Amez-Droz, Dominique Rossier, Didier Jouval (nouveau), David Fusi, André Bolliger, Christian Blandenier, Léon Du Pasquier, Sylvio Buschini, Georges Aubry, Francis Godel (nouveau), Gérard L'Héritier, Michel Favre, Amiod de Dardel et Blaise Stucker.

Manquent: Bernard Delefortrie, Sven Engel, Michel Arnaud, Pierre Notari, Rolf Graber, Aleksandr Renaud, Willy Battiaz, Jean-Luc Frossard et Eddy Deuber.

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

Sommaire

On en parle | 2
Encouragement de la construction

Interview | 3
Développement durable

Faits et chiffres | 4
Services sociaux

Editeur:
Chambre immobilière
neuchâtoise

Faubourg du Lac 2
Case postale
2001 Neuchâtel

Tél. 032 729 99 90
Fax 032 729 99 91

www.cininfo.ch
info@cininfo.ch

Rédacteur responsable:
Damien Cottier

Concept:
> graffiti-communication.ch

Impression:
Zwahlen SA, Saint-Blaise

Tirage:
2'000 exemplaires

**Reproduction libre,
justificatif souhaité.**

Edito

La propriété par étages à sa juste place dans la CIN



Didier Jouval

Le groupement PPE de la Chambre Immobilière Neuchâtoise a vu le jour, durant l'année 1997, sous la Présidence de Me Blaise Stucker.

Après avoir constitué son comité parmi lequel siègent des personnes exerçant différentes professions telles que: professionnels en immobilier, copropriétaires, juristes et avocats, il fallait encore définir les objectifs à atteindre.

Ceux-ci ont été déterminés parmi plusieurs centres d'intérêts.

Il s'agit en particulier:

- De la répartition des pour mille de copropriété.
- La distinction entre les parties privées et les parties communes.
- La problématique du fonds de rénovation.
- La fiscalité et la loi limitant la mise en vente des appartements loués.
- Le droit de préemption des copropriétaires.

Une partie de ces sujets a fait l'objet de présentation par un ou des membres du comité en fin de séance des assemblées annuelles.

Un des grands sujets de satisfaction du groupement PPE est la mise sur pied du guide de la propriété par étages avec le concours étroit de la Chambre Vaudoise Immobilière.

Ce document simple à lire est à même de répondre à beaucoup de questions que vous pourriez vous poser.

Il se trouve à votre disposition au secrétariat de la Chambre Immobilière Neuchâtoise.

Les deux dernières années ont été, en bonne partie, consacrées à la mise sur pied d'une com-

mission d'arbitrage dont l'idée visait à mettre à la disposition de nos membres, des conseils qui soient à même de régler les litiges les plus courants pouvant survenir entre copropriétaires.

Malheureusement, cette commission d'arbitrage n'a que très peu été sollicitée.

Est-ce dû à un manque d'information, un manque de publicité?

Le comité est convaincu que ladite commission présente l'avantage indéniable de régler rapidement et à moindre frais, une grande partie des litiges pouvant survenir dans une copropriété.

En ma qualité de nouveau Président, je tiens à remercier tous les membres du comité de la confiance qu'ils me témoignent et en particulier, Me Gérard l'Héritier qui a présidé remarquablement la destinée du groupement PPE.

Pour être encore plus efficace et mieux répondre à vos besoins, le comité vous incite à nous interpeller en nous soumettant vos problèmes ou questions que nous nous ferons un plaisir de traiter dans la mesure de nos possibilités.

Afin de nous permettre d'en prendre connaissance, nous vous prions de nous les faire parvenir par l'intermédiaire du secrétariat de la Chambre Immobilière Neuchâtoise qui reste à votre disposition.

Nous espérons vous rencontrer prochainement!

Didier Jouval,
Président du Groupement PPE

L'Etat veut encourager la construction!

C'est une petite révolution en matière immobilière que le Conseil d'Etat se propose de réaliser dans son programme de législature 2002-2005. A côté d'une réduction de la fiscalité dont on parle beaucoup ces temps, il envisage de s'attaquer à l'autre grand défaut de Neuchâtel aux yeux des investisseurs. Il entend mettre en place des procédures de permis de construire plus simples, plus rapides et moins tatillonnes. En bref il entend inciter à construire et rénover plutôt que continuer à décourager...

Le Conseil d'Etat a pris conscience du fait que très peu de logements se sont construits dans le canton depuis quelques années ce qui a pour effet de tendre le marché du logement. La Chambre immobilière avait, l'an dernier déjà, tiré la sonnette d'alarme. Elle avait enquêté auprès de ses membres pour se rendre compte que le marché des grands appartements (4 et 5 pièces) devenait plus tendu, particulièrement sur le Littoral. Elle a dès lors pris les devants et a soumis ses interrogations à la Commission cantonale du logement. La Commission a fait siennes les préoccupations de la CIN et s'est inquiétée en particulier du désengagement profond des investisseurs institutionnels (assurances, caisses de pensions, caisses de retraite).

Ces grands investisseurs, qui n'ont pour la plupart pas leur siège dans notre région, mais du côté du triangle dit "d'or", ont en effet pris l'habitude d'investir plus dans les marchés boursiers, qui semblaient plus rentables à court terme, et moins dans l'immobilier. En outre pour leurs investissements immobiliers, ils évitaient soigneusement Neuchâtel et sa région pour privilégier d'autres cantons. Une enquête a dès lors été menée auprès de ces investisseurs pour tenter

de dégager les raisons de cette abstention. Les points négatifs relevés portaient en particulier sur deux aspects:

- la fiscalité élevée dans le canton (ô surprise!) et
- la complexité des procédures de décision et l'esprit tatillon et décourageant des services chargés des dossiers de construction.

L'Etat veut donc intervenir sur ces deux plans.

Une fiscalité peu concurrentielle

En matière fiscale, on rappellera qu'une initiative populaire a été déposée il y a deux ans, qui demande un abaissement de l'imposition des personnes physiques et des entreprises. Cette initiative, lancée par la Chambre de commerce (CNCI) a été soutenue notamment par la CIN. Le Conseil d'Etat devra y répondre cet automne en déposant un rapport devant le Grand Conseil portant sur les suites à y donner. Il entend proposer un contre-projet dont les grandes lignes ne sont pour l'heure pas connues. On sait pourtant que, sous la pression, il a l'intention de proposer une baisse fiscale qui permette à Neuchâtel d'être "compétitif" avec ses voisins immédiats. Quel que soit le projet proposé par le gouvernement, on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'une baisse marquée de la fiscalité intervienne effectivement durant les prochains mois sous la double pression de l'initiative fiscale et des groupes libéral-PPN et radical du Grand Conseil qui se sont tous deux fortement engagés sur cette question durant la campagne électorale de 2001.

Des procédures trop... procédurières

Qu'en est-il du côté des procédures administratives? Aujourd'hui un investisseur immobilier qui comparerait la manière dont il est traité avec celle dont on s'occupe d'un patron d'entreprise étrangère envisageant de s'installer

à Neuchâtel croirait rêver! D'un côté on complique, on exige, on laisse traîner le dossier de longues semaines, on le renvoie pour changer quelques virgules, on se passe la balle d'un service à l'autre, on péroré plutôt que de dialoguer... Alors que de l'autre, on reçoit l'investisseur avec petits fours et chauffeur, on lui propose un dossier "clé en main", on centralise, au sein du service de la promotion économique, toutes les démarches administratives, afin de simplifier au maximum la décision d'investir! Quelle différence!

Cela, le Conseil d'Etat entend le modifier. Il propose que "de nouvelles procédures soient mises en place afin de favoriser à nouveau la construction et la transformations de logements, et ainsi améliorer l'image du canton et son attractivité pour les investisseurs." L'Etat devra dès lors participer "à la promotion du logement, en facilitant, en coordonnant et en mettant en réseau les partenaires concernés par de nouveaux projets", selon ses propres termes. Après l'ère de l'investisseur-demandeur, voici peut-être l'ère bienheureuse de l'investisseur-partenaire.

Place aux actes

On se réjouit vivement de voir le gouvernement s'attacher aussi activement à la promotion du logement. Si l'Office du logement, qui coordonnera ces questions, devient aussi efficace et exemplaire que la promotion économique neuchâteloise le fût il y a encore peu, alors gageons que nous n'avons pas de soucis à nous faire pour la construction et la rénovation de logements dans le canton! Espérons que ces paroles seront suivies rapidement d'actes concrets et que la volonté marquée du gouvernement saura se traduire par un réel changement d'état d'esprit au sein des services concernés. Il en va de l'attractivité du canton.

DC

Une résiliation de bail extraordinaire peut être convertie en une résiliation ordinaire

Parfois le bailleur doit résilier le bail de son locataire qui fait trop de bruit et dérange ses voisins.

L'article 257f du code des obligations prévoit dans ce cas un préavis de résiliation de 30 jours pour la fin d'un mois

mais exige au préalable que le locataire ait été averti et mis en garde de ne pas recommencer de "violier son devoir de diligence envers ses voisins".

Si le locataire conteste les faits qui lui sont reprochés et qu'ils ne sont pas

prouvés, le congé peut néanmoins être valable pour la prochaine échéance contractuelle selon une nouvelle jurisprudence du Tribunal des baux vaudois.

LAD

Pourquoi investir dans le développement durable?

Le quartier de Crêt-Taconnet à Neuchâtel est en pleine effervescence. Sous l'impulsion de l'association ECOPARC, cette friche industrielle à l'Est de la gare va renaître dans une perspective de développement durable. En plus du bâtiment de l'OFS, du projet d'écoles cantonales (Conservatoire et HEG), plusieurs projets d'immeubles d'habitation voient le jour. A côté d'un immeuble constitué en PPE, trois autres bâtiments d'habitation sortiront de terre, dont un de 40 logements pour lequel l'assureur Helvetia Patria s'est porté acquéreur. Interview de Luciano De Marco, responsable du service immobilier pour Neuchâtel d'Helvetia Patria Assurances

Comment l'Helvetia Patria a-t-elle été impliquée dans ce projet de construction d'un immeuble d'habitation au Crêt-Taconnet?

Luciano De Marco – Nous avons été contactés par le bureau d'architectes Bauart, qui est à l'initiative de tout le projet de réaménagement du Crêt-Taconnet et qui cherchait des investisseurs. L'Helvetia Patria s'est intéressée à ce projet pour plusieurs raisons. Tout d'abord, nous cherchons constamment à garantir une plus-value pour nos assurés. C'est pour cela que nous plaçons une partie de la fortune que nous gérons (18% env.) dans l'immobilier -habitation et commerces-. Helvetia Patria dispose aujourd'hui d'un parc d'immeubles relativement important, d'une valeur au bilan d'env. 2,9 milliards de francs. Cela représente près de 11'500 appartements ou 28'000 contrats de bail. Grâce à notre investissement immobilier, nous contribuons à répondre aux besoins en matière d'appartements en Suisse. La ville de Neuchâtel, avec moins de 1% d'appartements vacants, est sous l'influence d'une forte demande dans ce domaine. Investir dans l'immobilier à Neuchâtel est donc utile et intéressant. D'autre part, il faut admettre que le site de Crêt-Taconnet est exceptionnel. Enfin, nous nous intéressons au côté très novateur de ce projet basé sur le développement durable.

Pourquoi un investisseur s'intéresse-t-il au développement durable? Est-ce par idéalisme ou est-ce là un marché d'avenir?

LDM – Bien sûr le développement durable est un idéal, mais nous ne nous intéressons pas à ce type de projet par idéalisme. Nous avons développé une réflexion sur la qualité environ-

nementale de nos projets. Nous avons la volonté de soutenir des projets qui allient qualité environnementale, qualité de vie et réflexion à long terme sur le développement du marché locatif. Nos clients y trouveront leur intérêt et nous aussi. Nous voulons donner un "petit plus" à nos locataires, tant dans la qualité de nos appartements que dans leur disposition spatiale. Nous nous efforçons de construire pour eux un environnement moderne et fonctionnel, mais également agréable et de qualité, dans lequel ils puissent se sentir pleinement à l'aise. Cela signifie que nos partenaires (architectes et entreprises) tendent vers les mêmes exigences. C'est bien le cas ici.

Votre société est elle porteuse du projet ou l'a-t-elle reçu "clé en main"?

LDM – Nous sommes des partenaires en contact depuis l'avant projet. Nous avons eu un dialogue constant avec les architectes afin de trouver le consensus idéal entre notre philosophie, nos critères, les avis des architectes et les exigences du développement durable. Nous sommes même allé au delà et avons organisé un workshop pour redéfinir les besoins de l'habitat. Nous nous sommes demandé "comment contenter notre clientèle?", "Comment nous adapter à la demande du marché?". Dans les années 70, on construisait par exemple beaucoup de studios. Or aujourd'hui il manque des grands appartements. Nous avons ainsi développé un concept d'habitation plus flexible. Nous devons, à terme, pouvoir sans grande difficulté moduler la taille de nos appartements en fonction de la demande, sans bien sûr dénaturer le projet architectural. Il y a eu une profonde réflexion sur ces questions et



Luciano De Marco

un énorme travail que nous utiliserons à l'avenir dans d'autres projets!

Le rendement de cet immeuble correspondra-t-il à un immeuble traditionnel, ou en sacrifiez-vous une part au projet?

LDM – Bien sûr il nous tient à cœur d'obtenir de nos nouvelles constructions un rendement équitable nous permettant d'envisager l'avenir de nos bâtiments avec sérénité. Pour ce faire, nous avons, en pleine collaboration avec Bauart, cherché à maîtriser les coûts supplémentaires engendrés par ce projet novateur sans porter en aucune manière préjudice à la qualité finale du projet. Nous avons ainsi, par exemple, cherché à éviter certaines plus-values disproportionnées.

Concrètement, qu'est ce qui fera de cet immeuble un modèle en matière développement durable?

LDM – Il y a l'aspect "flexibilité des appartements" que j'ai évoqué. On peut aussi citer la pose de capteurs solaires, ainsi qu'une analyse globale sur le mode de répartition de la production du chauffage du quartier (pour exemple, l'immeuble de l'OFS dispose d'une réserve à certaine période de l'année). Il y a aussi une réflexion intéressante sur la gestion des parkings souterrains: l'idée est d'optimiser l'occupation des places de parc au vu de la diversité des utilisateurs, et non pas une simple addition des besoins de chaque immeuble. C'est d'autant plus intéressant que le quartier connaîtra une affectation mixte: bureaux, écoles, appartements, ... Une telle utilisation du parking sera-t-elle réalisable? Pour l'heure on en est aux études, mais le concept est remarquable.

DC