

## Pénurie de logements record dans le canton

*et de Val de Travers*

La statistique des logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2002 vient d'être publiée.

La pénurie s'aggrave. Selon l'enquête faite auprès des gérances, des communes et des propriétaires, le taux de logements vacants ne s'élève plus qu'à 1,18 % dans l'ensemble du canton.

Il s'agit du taux le plus bas depuis la création de la statistique en 1994. Le taux varie entre 0,2 % dans le district de Neuchâtel et 6,05 % dans celui du Locle.

La LVAL s'appliquera certainement en 2003 à toutes les communes du canton sauf dans le district du Locle. Dans toutes ces communes, la formule officielle de "notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail" sera obligatoire.

Les petits logements de 1 et 2 pièces représentent le 48,1 % des logements vacants.

Cela confirme les conclusions de notre enquête de 2001 qui préconisaient la construction de logements de 4 et 5 pièces et la rénovation/transformation de petits logements en grands appartements.

Cette pénurie n'est pas une surprise puisqu'il ne s'est presque plus construit d'immeubles locatifs dans le canton et que l'Expo a engendré une forte demande.

La CIN a pris les devants l'année dernière en saisissant la commission cantonale du logement d'un projet qui a été retenu et concrétisé par le Conseil d'Etat.

Nous constatons en effet que les institutionnels (assurances, caisses de pension, fonds de placement immobiliers) qui traditionnellement investissaient dans des immeubles le faisaient moins et très peu dans notre canton compte tenu de l'attrait des bons rendements boursiers et des autres régions de Suisse.

Il nous semblait nécessaire de lancer une "opération de séduction" auprès des

institutionnels pour vanter les avantages de notre région et de l'investissement dans l'immobilier.

C'est ainsi que l'office cantonal du logement a reçu une nouvelle mission consistant à promouvoir et à coordonner les procédures de construction de logements à l'instar de la promotion économique pour les entreprises. (voir interview en p.3).

Cette opération commence à porter ses fruits, mais la chute des marchés boursiers y a bien contribué.

Des projets de construction voient le jour, surtout sur le Littoral où la pénurie est forte.

Le Crêt-Taconnet à Neuchâtel connaît un développement fort avec le projet de l'Helvetia-Patria dont nous parlions dans le CIN Info n°22 et avec le projet de la SUVA qui sont en cours de réalisation.

D'autres projets vont démarrer à Serrières, aux Fahys et aux Draizes. Il faudra encore que le service de l'aménagement du territoire et les services d'urbanisme des villes mettent les bouchées doubles pour que les permis de construire soient délivrés rapidement et que cette pénurie diminue dans l'intérêt général d'un marché immobilier sain.

LAD

## Baisse du taux hypothécaire de référence à 4%

Suite à l'annonce par la BCN de la baisse de ses taux variables d'un quart de point, l'Etat a publié, le 28 août 2002, qu'à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2002, le taux hypothécaire de référence pour les adaptations de loyer s'élèvera à 4 %.

Lorsque le rendement de l'immeuble le permet, les bailleurs peuvent donc adapter les loyers en conséquence pour la

prochaine échéance du bail, en général, le 1<sup>er</sup> avril 2003.

Pour les détails de calcul et de procédure, la CIN a rédigé une circulaire qui donne tous les éléments nécessaires. Cette circulaire est remise gratuitement aux membres de la CIN.

LAD

### Sommaire

On en parle! | 2

Loyers du quartier

Interview | 3

Promouvoir le canton

Faits et chiffres | 4

Pénurie de logements

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

Rédacteur responsable:

Damien Cottier

Concept:

> graffiti-communication.ch

Impression:

Zwahlen SA, Saint-Blaise

Tirage:

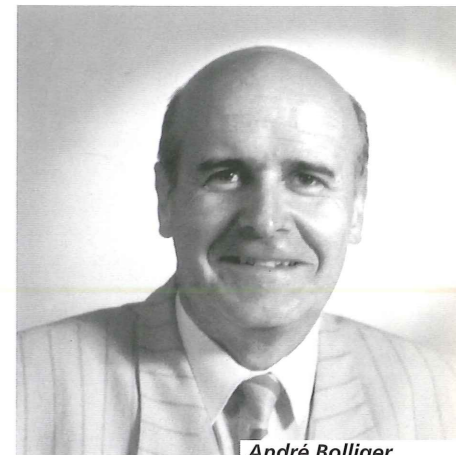
2'000 exemplaires

Reproduction libre,  
justificatif souhaité

### Edito

## Loyers et statistiques de la théorie à la pratique...

Récemment, le Comité de la CIN a élu André Bolliger à la vice-présidence de l'association. Succédant à Raymond Lanfranchi qui a désiré remettre son mandat après de nombreuses années d'activités au sein du Bureau de la CIN, André Bolliger, gérant à La Chaux-de-Fonds, signe l'éditorial du CIN-Info n°23.



André Bolliger

Depuis plusieurs années, les milieux concernés évoquent la nécessité de dissocier les variations du taux hypothécaire de celles des loyers.

L'initiative de l'ASLOCA "Pour des loyers loyaux" ne va pourtant pas dans cette direction puisque le taux hypothécaire serait pris en considération, "lissé" sur une période de cinq ans, ceci pour atténuer les répercussions trop brusques sur les loyers.

Malgré cela, conscients que cette relation doit disparaître, les milieux immobiliers romands et l'ASLOCA, représentant les locataires de toutes les régions de notre pays, ont imaginé une solution simple, logique et facile à appliquer, appelée "accord romand" mais cette dernière n'a pas trouvé grâce devant les Chambres fédérales. De ce fait, le Conseil fédéral, par son représentant M. Pascal Couchepin, s'entête à défendre un contre-projet qui introduit la notion de comparaison des loyers sur la base d'une statistique, contre-projet qui ne satisfait ni les locataires ni les bailleurs.

Bien installés dans les bureaux fédéraux, de grands théoriciens pensent pouvoir appliquer cette méthode, ce qui démontre, si besoin est, qu'ils ne se sont jamais trouvés confrontés à la réalité du terrain.

Lorsque l'on sait qu'invoquer les loyers comparables dans un quartier pour justifier une adaptation de la location est devenu chose quasiment impossible, en raison de la jurisprudence du Tribunal fédéral (voir p.4 ci après), l'on se demande sur quelle base un loyer pourra être considéré comme équitable, insuffisant ou abusif. Rappelons que cette jurisprudence oblige le propriétaire à fournir des critères de comparaison qui n'existent pratiquement pas car chaque appartement a ses propres caractéristiques et qu'une bonne dose d'éléments subjectifs intervient dans une telle situation.

Le parc immobilier a pour caractéristique d'être diversifié et chaque appartement dispose d'avantages et d'inconvénients. Dans une même rue, sur quelques centaines de mètres, l'on trouve des appartements neufs, des logements anciens rénovés mais aussi des habitations mal entretenues, tous pouvant avoir la même surface et disposer d'un confort semblable, par exemple, le chauffage central général, des salles de bains et un ascenseur.

Dans ces conditions, vouloir établir une statistique qui déterminera la moyenne des loyers du quartier est une pure utopie et une telle pratique ne pourra qu'amener locataires et propriétaires à contester cette moyenne, trop haute ou trop basse selon leur perception, dans la mesure où aucun appartement n'est comparable à un autre.

Si une telle méthode devait être appliquée, elle deviendrait une nouvelle source de conflits dont les parties au bail se passeraient volontiers. En plus, la question du travail supplémentaire qui sera demandé aux bailleurs pour l'établissement de ces statistiques pourrait être considérable à la base et chaque mise à jour ferait l'objet d'un questionnaire complémentaire. Combien de nouveaux collaborateurs l'Office fédéral de la statistique devra-t-il engager et quel en sera le coût à charge du contribuable?

Il serait judicieux de se demander si une méthode est applicable et d'en mesurer toutes les conséquences avant de passer de la théorie à la pratique!

André Bolliger  
Vice-président

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

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

## Du **nouveau** pour les **loyers du quartier**

**Qu'est ce qui prévaut entre le critère des loyers du quartier (usuels) et celui du rendement excessif de la chose louée au regard de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral du 9 avril 2002?**

Sous l'empire de l'ancien droit (AMSL), le Tribunal fédéral spécifiait clairement que, même si un loyer se situait dans les limites des loyers usuels, il fallait encore déterminer s'il existait de sérieux indices d'abus selon lesquels le loyer procurait au bailleur un rendement excessif. Par conséquent, le critère du rendement excessif de la chose louée prévalait sur celui des loyers usuels.

Par la suite, ces principes ont même été renforcés. Dans un arrêt du 8 mai 1998, le Tribunal fédéral a confirmé, dans le cadre d'une contestation du loyer initial, que le loyer n'était à priori pas abusif s'il se situait dans les limites du quartier, à moins que cette présomption ne soit renversée par la preuve d'un rendement abusif de la chose louée. Il a rajouté que l'argument du rendement excessif devrait pouvoir être invoqué sans autre, sans qu'il soit nécessaire de démontrer un indice d'abus. Le Tribunal fédéral a ainsi renforcé la position du locataire, par rapport à son ancienne jurisprudence, en lui permettant d'invoquer à chaque fois le rendement excessif de la chose louée sans exiger de lui qu'il apporte la preuve d'un indice d'abus. S'agissant de la hiérarchie entre le critère du rendement excessif de la chose louée et celui des loyers du quartier, le Tribunal fédéral a exprimé

une position très claire: "Plus particulièrement à propos des loyers comparatifs, le locataire doit être autorisé à renverser la présomption, puisque les loyers comparatifs ne peuvent pas servir de moyen de défense à un bailleur auquel le locataire démontre que le rendement de l'immeuble est exagéré".

Néanmoins, dans l'arrêt précité, le Tribunal fédéral a nuancé cette position très ferme et a admis que cette hiérarchie pouvait tout de même être renversée lorsque l'immeuble était ancien.

Cette ouverture a été clairement confirmée par la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral rendue le 9 avril 2002.

Dès lors, si l'immeuble est ancien (construit ou acquis il y a quelques décennies), la hiérarchie entre le critère du rendement excessif et celui des loyers du quartier est inversée. En pratique, lorsque le locataire contestera une augmentation de loyer ou le loyer initial en invoquant le rendement excessif de la chose louée, le bailleur d'un immeuble ancien pourra valablement s'y opposer en apportant la preuve que le loyer appliqué se situe dans les limites des loyers du quartier. Le locataire ne pourra plus exiger l'examen du rendement de l'immeuble.

Cependant, si le bailleur n'oppose pas d'emblée le critère des loyers du quartier ou qu'il n'arrive pas à apporter la preuve que son loyer se situe dans la limite des loyers du quartier, le locataire, pourra invo-

quer le rendement excessif de la chose louée et donc exiger le dépôt d'un calcul de rendement.

Bien entendu, cette nouvelle hiérarchie ne s'applique que lorsque l'on est en présence d'immeubles anciens, en règle générale, de plus de 25 ans.

Le Tribunal fédéral justifie cette différence pour les immeubles anciens en raison des difficultés à établir pour ceux-ci un calcul de rendement. Il s'agit de ne pas désavantager les propriétaires d'immeubles anciens par rapport à ceux d'immeubles nouveaux. Le but est d'obtenir une certaine harmonisation entre les anciens et les nouveaux loyers.

Malheureusement, le Tribunal fédéral n'a pas assoupli les conditions exigées au bailleur lorsqu'il veut apporter la preuve que son loyer se situe dans les limites des loyers usuels. Sans entrer dans les détails, cette preuve reste malheureusement souvent difficile à apporter, dans la mesure où le bailleur doit fournir à titre de comparaison cinq exemples d'immeubles présentant les mêmes caractéristiques et dont les loyers sont similaires.

A cet égard, la Chambre immobilière neuchâteloise recommande aux propriétaires d'immeuble de collaborer entre eux pour faciliter la recherche de loyers comparatifs.

JZ

## Impôt sur les successions:

### la réforme est sous toit

**Après des années de lutte, la droite a réussi à alléger sérieusement l'impôt sur les successions.**

Voilà les résultats:

#### Simplifier le système

Le Grand Conseil a décidé de simplifier le système en introduisant à l'avenir un seul impôt sur les successions et donations. Tout le monde a été d'accord.

#### Exonérer le conjoint survivant...

Autre fondement de la réforme, basée sur un projet de loi libéral, il s'agit d'exonérer le conjoint survivant. Actuellement, en cas de décès d'un conjoint, l'autre conjoint voit sa part d'héritage taxée, alors même que, souvent, cette fortune a été accumulée en commun par le couple. Libéraux et radicaux, appuyés en cela par une partie des

socialistes ont supprimé cet impôt considéré comme injuste et archaïque.

#### ... et les enfants?

Actuellement les enfants sont imposés de manière progressive entre 2 et 6% sur l'héritage. Le projet de la commission proposait de taxer uniformément l'héritage des enfants à 3%. Il s'agit d'un allègement substantiel pour les héritages d'une certaine importance. L'extrême gauche qui soutenait une imposition progressive pouvant aller bien au-delà de ces taux s'est fait battre. Parallèlement, des amendements de droite proposant la suppression pure et simple de cette imposition, soit immédiatement, soit en 2005 ont échoué à 63 voix contre 39. Par 57 voix contre 51, le taux d'imposition pour les héritiers en ligne directe a été fixé à 3%, donc une réduction de moitié.

#### Mais encore?

La loi a encore comporté d'autres aménagements, comme l'exonération de dons jusqu'à 10'000 francs par an (actuellement tout don supérieur à 2000 Frs doit être déclaré et taxé!) ou l'augmentation des déductions pour frais d'obsèques actuellement fixés à 2500 Frs. Le parlement a tranché pour 7500 francs.

#### Améliorer l'attractivité

La loi améliorera l'image fiscale du canton dès le 1<sup>er</sup> janvier 2003. Les propriétaires et les milieux désirant faciliter l'accession à la propriété et développer le canton de Neuchâtel peuvent d'or et déjà se réjouir.

DC

## Office du logement: promouvoir le canton!

**Entré en fonction le 1<sup>er</sup> juin dernier, Pascal Magnin est le nouveau chef de l'office cantonal logement. Cet homme, qui a plus d'une corde à son arc, a commencé sa carrière dans le domaine de la gestion des immeubles d'un établissement bancaire avant de plancher sur les questions immobilières au sein de l'office des faillites. Passionné de musique, Pascal Magnin a fait un détour d'une année au sein du département Events d'Expo.02 avant de rejoindre ses nouvelles fonctions au Château. CIN-Info a voulu évoquer avec lui l'avenir de l'office du logement.**



Pascal Magnin

**Pascal Magnin vous avez commencé votre nouvelle activité au 1<sup>er</sup> juin, on peut donc dire que vous êtes en pleine phase de "rôdage"...**

Pascal Magnin – Absolument. J'ai travaillé plusieurs années dans les questions immobilières et pourtant, ma tâche au sein de l'office du logement est différente et je suis encore en train d'en découvrir les subtils rouages.

**Pouvez-vous nous rappeler quelles sont les activités traditionnelles de l'office du logement?**

PM – L'office s'occupe principalement de gérer les dossiers de subventionnement de loyers.

Il gère entre autre des opérations relatives à différents décrets, tels que la prise en charge d'intérêts, l'aide à la pierre, l'aide à la personne ainsi que l'accession à la propriété. Les personnes dont le revenu imposable se trouve au dessous d'un seuil défini ont droit, suivant les cas, à des subventions fédérales, cantonales et communales sur leur loyer. Les dossiers sont donc relativement complexes. A ce sujet, l'office fédéral du logement étudie actuellement un nouveau concept d'aides qui devrait être mis en application dans le courant 2003.

En outre, l'office cantonal du logement applique divers décrets cantonaux visant à subventionner la construction ou la rénovation du patrimoine immobilier. Globalement, nous gérons environ 5000 dossiers dans ces différentes catégories.

**Ce sont donc là vos tâches traditionnelles?**

PM – Oui. Il faut ajouter que l'office est responsable d'éditer les statistiques du

logement dans le canton. Ces statistiques ont une importance particulière notamment pour calculer le taux de logements vacants et définir les communes dans lesquelles sévit une pénurie de logements.

**Le Conseil d'Etat a de nouvelles visions en matière de politique du logement...**

PM – C'est juste. Le gouvernement a clairement manifesté sa volonté d'apporter des solutions en la matière et il a fixé comme l'une des priorités de la législature la promotion de la construction de logements. Il part du principe que pour augmenter l'attractivité du canton, il faut accomplir un certain nombre de réformes prioritaires. Au programme de législature figure la baisse de la fiscalité, l'amélioration des dessertes autoroutières, mais aussi la promotion de la création de grands logements. Il faut dire qu'actuellement une pénurie de logements sévit sur le Littoral et le Val-de-Ruz. Dans ces régions, nous fluctuons entre 0,2 et 0,5 % de logements vacants, le seuil de pénurie étant fixé à 1,5 % ! L'idée du gouvernement est de favoriser la construction de grands logements de bon standing sur le Littoral et de favoriser la rénovation et l'agrandissement d'appartements dans les Montagnes neuchâteloises.

**Quel sera le rôle de votre office dans ce dossier?**

PM – L'office du logement pilotera ce projet. En fait, nous sommes chargés d'une nouvelle mission: nous devons créer des conditions favorables pour favoriser la construction et la rénovation.

Pour caricaturer, ma mission serait à peu près semblable à celle du délégué à la promotion économique et par conséquent, de faire la promotion du canton en matière de projets immobiliers. Neuchâtel entend créer des conditions-cadre favorables notamment en adaptant sa fiscalité et en allégeant les procédures administratives. Ma tâche sera de convaincre les investisseurs, notamment institutionnels, qu'ils ont intérêt à investir ici. Bien sûr l'office ne fera pas de la promotion de projets immobiliers particuliers, il fera la promotion du Canton auprès des investisseurs potentiels!

**Comment comptez-vous vous y prendre?**

PM – Nous en sommes bien sûr aux débuts du projet. Pour l'instant, nous avons commencé à tisser un réseau de contacts afin de pouvoir coordonner les offres de terrains libres, les projets immobiliers, les procédures administratives et les volontés d'investir. Ensuite, il faudra prendre son bâton de pèlerin pour contacter les investisseurs externes au canton. D'autre part, il nous faudra développer des instruments de promotion afin d'avoir des éléments concrets à proposer à nos contacts. Nous sommes donc à la recherche de toutes les bonnes idées et de toutes les bonnes volontés. Pour ce faire, nous serons notamment appuyés par un groupe de travail issu de la commission du logement. C'est un beau projet qui me motive énormément, car il participe à l'amélioration de l'attractivité de ce beau canton!

DC