

Baisse des impôts

au Locle, à La Chaux-de-Fonds et à Neuchâtel

La Chambre immobilière neuchâteloise (CIN), en sa qualité d'association cantonale soutient la baisse de l'impôt cantonal et participe au Comité de l'initiative de la Chambre du commerce et de l'industrie (CNCCI) qui exige, notamment, une réduction de l'impôt des personnes physiques de 12 % en trois ans.

Cela étant, la CIN soutient également les actions communales visant à obtenir des baisses d'impôts. Nous pouvons ainsi nous réjouir du succès de la baisse des impôts en ville du Locle et espérer la même victoire en ville de La Chaux-de-Fonds puis de Neuchâtel puisque, dans ces deux dernières villes, la récolte des signatures est terminée et les initiatives ont été jugées valables. Il appartient désormais à la population de se prononcer.

Pour la CIN, le succès de ces initiatives, notamment dans les villes du Haut, revêt une grande importance compte

tenu de la pénurie de logement sur le littoral.

En effet, avec une fiscalité plus raisonnable et des loyers meilleurs marchés, les neuchâtelois ne devraient plus hésiter à remplir les logements de La Chaux-de-Fonds et du Locle qui ne sont finalement pas si éloignés du reste du canton alors que la qualité de vie y est tout aussi agréable, si ce n'est plus... notamment pour les automobilistes qui ne sont pas chassés du centre ville ou "taxés" pour stationner (voir édito).

LAD

Liste des communes où sévit la Pénurie de logement en 2003

Selon l'Arrêté du Conseil d'Etat du 18 décembre 2002, 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, Auvèrner, Peseux, Corcelles-Cormondèche, 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 uniquement pour les 3, 4, 5 et 5,5 pièces.

Par rapport à 2002, il n'y a aucun changement, même si la pénurie s'est un peu aggravée.

Concrètement, pour les propriétaires d'appartement de 2 à 5,5 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 (CVL). 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!



CHAMBRE IMMOBILIÈRE
NEUCHÂTELOISE

Sommaire

On en parle! | 2
Contestation du
loyer initial

Interview | 3
Tivoli:
des lendemains
qui chantent!

Faits et chiffres | 4
Baisse
des impôts

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

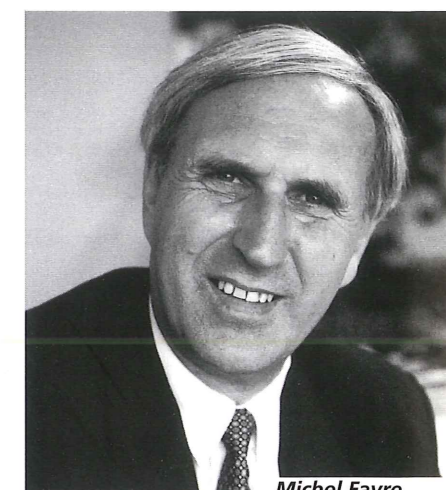
Impression:
Zwahlen SA, Saint-Blaise

Tirage:
2'000 exemplaires

Reproduction libre,
justificatif souhaité

Edito

Ville de Neuchâtel: Quel avenir pour les Jeunes Rives et les commerces du centre-ville?



Michel Favre

La fermeture d'Expo 02 vient de relancer le débat sur l'avenir que souhaite donner nos autorités et la population neuchâteloise au centre-ville et en particulier à ses immeubles et à ses commerces.

En effet, la direction de l'urbanisme de la Ville de Neuchâtel vient de mettre en consultation un nouveau projet d'aménagement des Jeunes Rives commandé à un groupe d'ingénieurs et d'architectes de l'Arteplage de Neuchâtel, qui propose de rendre la totalité des Jeunes Rives à un espace vert conservant l'ancienne Grande Scène de l'Expo 02, un nouveau restaurant et des lieux de loisirs. 100 places de parc, destinées à répondre aux besoins des utilisateurs du port, de la zone verte, ainsi qu'aux résidents du centre-ville seraient conservées (provisoirement) au Nord de la Place du 12-Septembre.

Pour compenser la perte de ces places situées sur les Jeunes Rives avant Expo 02, le projet propose l'augmentation de la capacité du Parking du Port de l'ordre de 200 places par une extension sous l'Avenue du Premier-Mars et la Place A.-M.-Piaget, ainsi qu'une restitution à l'usage public d'une trentaine de places situées au Sud du Lycée Jean Piaget.

Ce projet a provoqué la colère du commerce indépendant de détail de Neuchâtel (CID).

Cette association rappelle à nos autorités les points suivants :

1. Le Conseil communal s'était engagé à respecter les termes de l'initiative déposée par le CID avant l'Expo 02 qui demandait, entre autres, de restituer après la manifestation les places existantes avant l'ouverture du chantier.
2. Un rapport sollicité par la direction de la Police de la Ville de Neuchâtel à un bureau d'ingénieurs-conseils sur la détermination du besoin de stationnement pour le Parking des Jeunes Rives, répondait en octobre 2002 que ce besoin oscillait entre 310 places au minimum

et 375 places au maximum, tenant compte des résidents du centre-ville, des plaisanciers de l'arrière port et des visiteurs des Jeunes Rives.

Ce rapport ne tenait pas compte des nouveaux aménagements qui rendront les Jeunes Rives plus attractives et augmenteront le besoin en places de parc...

De plus, le CID rappelle que l'augmentation de places de parc sous la Place du Port, relève de l'initiative financière privée, que la date d'exécution de cette augmentation de places est inconnue à ce jour et que le grave manque de places de parc durant cette période transitoire de construction n'est pas traitée par le projet de la direction de l'urbanisme.

D'autre part, les commerçants craignent que des décisions précipitées soient prises par la Ville de Neuchâtel, cette dernière souhaitant profiter financièrement des travaux de démontage de l'Exposition Nationale pour les nouveaux aménagements.

En conséquence, le CID s'oppose au projet présenté et est soutenu dans ses démarches par le parti radical, le parti libéral, la Chambre Neuchâteloise du Commerce et de l'Industrie, ainsi que le Touring Club Suisse.

Pour sa part, la Chambre Immobilière Neuchâteloise, sensibilisée par le risque de fermeture de commerces et de la perte de rendement locatif des immeubles du centre-ville et souhaitant participer aux décisions futures permettant une vie animée de ce centre, a décidé de s'associer aux démarches des associations précitées. La CIN avait d'ailleurs déjà participé à la récolte de signatures pour l'initiative du CID en 1998. Toutes propositions ou remarques concernant ce dossier seront les bienvenues au secrétariat.

Michel Favre
Vice président de la CIN

Dates à retenir

Assemblée générale

15 mai 2003 à 17h00

au restaurant Panorama à Saules, conférence de Claudine Amstein contre l'initiative de l'ASLOCA

"Pour des loyers loyaux"

18 mai 2003

Votez **NON** à l'initiative.

N'oubliez pas de consulter le site internet www.cininfo.ch et la rubrique "news" qui donne les informations de dernière actualité.

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

Contestation du loyer initial

Il faut savoir que la loi (art. 270 CO) donne la possibilité au locataire de contester son loyer initial, quand bien même ce dernier a signé un bail et donc accepté un loyer.

Celui-ci devra agir devant l'Autorité régionale de conciliation au plus tard dans les 30 jours qui suivent la réception de l'appartement ou du local commercial.

Il ne sera toutefois autorisé à agir de la sorte que s'il arrive à prouver qu'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale, en raison de la situation du marché local, ou si le loyer a été sensiblement augmenté (plus de 10 % d'augmentation) par rapport au loyer payé par le précédent locataire.

Si l'une de ces conditions est remplie, le locataire sera en droit de contester son loyer initial et, partant, d'exiger que l'on examine si son loyer est abusif.

De plus, selon l'alinéa 2 de l'art. 270 CO, les cantons sont autorisés à rendre obligatoire l'utilisation de la formule officielle lors de la conclusion d'un nou-

veau bail. Cette obligation existe à Neuchâtel où les propriétaires doivent remettre à leur nouveau locataire la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, si l'appartement se trouve dans une commune où la pénurie de logement sévit (voir page 4 ci-après).

Le Tribunal fédéral a rappelé dans un arrêt du 12 mars 2002 qu'il suffisait au locataire de prouver l'une ou l'autre des conditions indiquées ci-dessus pour qu'il soit en droit de contester son loyer initial. Le Tribunal fédéral a de plus précisé que, dans les cantons où la pénurie de logement était constatée sur la base d'une étude sérieuse menée par le gouvernement cantonal, la situation difficile sur le marché du logement était d'emblée prouvée.

Par conséquent, dans le canton de Neuchâtel, comme le Conseil d'Etat a déterminé dans quelle commune sévissait la pénurie de logement, les locataires qui ont emménagé dans une de ces communes n'auront plus à prouver, pour contester leur loyer initial, la situation difficile sur le marché du logement.

Les locataires pourront donc beaucoup plus facilement contester leur loyer initial. Bien entendu, le fait que le locataire soit autorisé à contester son loyer initial n'implique pas encore qu'il pourra apporter la preuve que celui-ci est abusif.

En conclusion, on ne peut que recommander aux propriétaires d'utiliser la formule officielle adéquate lors de la conclusion de chaque nouveau bail, si le logement se situe dans une commune où sévit la pénurie de logement.

Rappelons enfin que si un propriétaire omet de transmettre cette formule au locataire, ce dernier pourra considérer que ce nouveau loyer ne lui est pas applicable et il pourra réclamer, suivant les circonstances, soit le loyer du précédent locataire, soit que son loyer soit fixé par le Juge en effectuant un calcul de rendement.

Il vaut donc mieux ne pas oublier la formule officielle pour chaque nouveau bail.

JZ

Loi sur l'assurance des bâtiments en consultation

Dans le canton de Neuchâtel, les bâtiments sont obligatoirement assurés contre les incendies et les éléments naturels auprès de l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière (ECAI). Souvent, les propriétaires confondent notre association de défense des propriétaires fonciers avec cet établissement d'assurance qui s'appelait autrefois la Chambre d'assurance immobilière.

La loi qui régit cette assurance date de 1930. Elle est en cours de révision et le projet de nouvelle loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments (LAB) a été soumis à notre association qui a créé un groupe de travail pour l'étudier.

Nous avons accepté de maintenir le principe du monopole de l'ECAI dans la mesure où celui-ci permet d'engager de manière rationnelle des moyens pour la prévention tout en offrant des primes inférieures à celles en vigueur dans les cantons qui connaissent un système libéralisé.

Nous avons accueilli favorablement le nouveau système de tarification qui tiendra compte davantage des risques que représente le bâtiment en fonction de son affectation et des mesures de préventions qui sont prises.

S'agissant de la prévention, nous avons relevé que les incendies étant souvent causés par les locataires qui occupent l'immeuble, les mesures de prévention

devraient être orientées vers les locataires, le cas échéant, par l'intermédiaire du propriétaire qui pourrait bénéficier d'un rabais de prime pour le récompenser de ses efforts.

Hormis quelques détails techniques, nous avons également demandé que les voies de recours soient étendues lorsqu'il s'agit de déterminer la valeur d'assurance du bâtiment.

Le dossier n'est bien entendu pas clos et les membres qui souhaitent nous faire part de leurs remarques pendant cette phase de consultation et avant que la loi ne soit présentée au Grand conseil peuvent contacter le secrétariat sans plus attendre.

LAD

Tivoli: des lendemains qui chantent!

Avec Crêt-Taconnet dont nous avons évoqué les projets dans de récentes éditions de CIN-Info (N°s 22 et 24) et Monruz, l'ancien quartier industriel de Tivoli, lié à Suchard, représente un des trois

pôles de développement stratégique de Neuchâtel. Jean-Pierre

Aubert, responsable administratif et commercial de Tivoli Center

SA qui gère cette zone nous parle des projets actuels.

Pouvez-vous nous faire une présentation du concept de développement de Tivoli?

Jean-Pierre Aubert – Le secteur Tivoli comprend trois zones: Tivoli Nord, Tivoli Sud (secteurs séparés par la Rue de Tivoli) et les bâtiments du vallon de la Serrière. A Tivoli Center SA nous valorisons et développons ce secteur qui doit devenir un pôle de développement stratégique pour la Ville de Neuchâtel.

Concrètement, au Nord, nous avons des projets d'extension des immeubles existants: prolongement du bâtiment Tivoli 26-28 vers l'Ouest, prolongement du bâtiment situé au Sud de la gare de Serrières vers l'Est et construction d'un parking de 300 places à la place de l'ancien magasin automatique des usines Suchard situé entre les deux bâtiments évoqués. Actuellement cette zone représente env. 15'000 m² de surface de plancher utile.

Dans le vallon de la Serrière nous envisageons la réaffectation de l'ancienne usine Sugus, mais ce projet est encore peu avancé.

Mais c'est au Sud que vos projets sont les plus importants...

JPA – En effet, nous envisageons des constructions dans le secteur Sud, sur les anciennes usines. C'est un secteur représentant 15'000 m² de terrain. On se souviendra qu'un projet avait fait couler beaucoup d'encre il y a une décennie. On envisageait alors d'y construire trois immenses tours. C'était un projet magnifique, mais certainement surdimensionné par rapport au quartier. Il n'a jamais vu le jour. Aujourd'hui nous sommes dans une réflexion approfondie visant à revitaliser ce secteur en tenant compte de sa situation, de ses particularités et des besoins du marché.

Concrètement à quoi en est la procédure?

JPA – Nous avons établi des études préalables. Un bureau de Genève a mené une analyse de la situation et a préparé des simulations de manière à concevoir, avec les autorités de la Ville, un plan directeur sectoriel qui définira les choix urbanistiques pour cette zone. Ce plan a été adopté par le Conseil communal de Neuchâtel et il doit encore obtenir l'aval de l'Etat. En parallèle, pour qu'il déploie ses effets, le Conseil général de Neuchâtel a abrogé lundi 10 mars dernier l'ancien plan spécial et modifié son règlement d'aménagement.

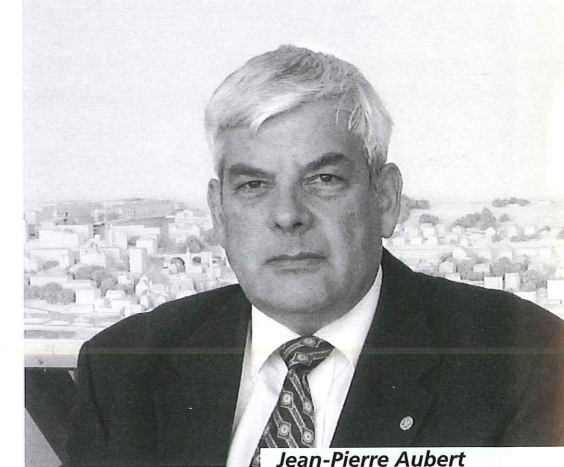
Et désormais?

JPA – Désormais nous allons pouvoir passer à l'étape suivante: après les hypothèses de travail, nous allons envisager des projets architecturaux concrets qui s'inséreront dans ce concept urbanistique. Nous allons parallèlement rechercher des investisseurs pour ce projet.

Quels types de constructions prévoyez-vous?

JPA – Nous imaginons ériger des bâtiments destinés à la fois au logement et à des surfaces commerciales et de bureaux. Nous devrions disposer d'environ 100 logements. La plupart seront des 4,5 pièces, mais nous n'excluons pas des 3,5 et 5 pièces. Ce seront des logements de 100 à 130 m² de bon standing. Il se situeront au Sud de la zone, avec vue plongeante sur le lac et les Alpes. En outre nous prévoyons le long de la rue de Tivoli la construction de bâtiments destinés à des surfaces de commerces et de bureaux. Cette construction devra aussi servir de barrière séparant les logements des nuisances de la rue.

Enfin un parking sous-terrain de 400 places desservira le secteur avec accès depuis le bas de Serrières.



Jean-Pierre Aubert

On assistera donc à la naissance d'un véritable pôle de développement?

JPA – Absolument, un pôle important: 100 logements ce n'est pas rien, cela représentera environ 350 habitants supplémentaires pour la zone. En outre, les surfaces commerciales et de bureaux concerneront un potentiel d'env. 610 postes de travail. En totalité entre les différentes zones Nord, Sud et Vallon, nous gérons une surface de plancher utile d'env. 50'000 m², dont la moitié est actuellement existante.

Quant au lieu, il est idéal: on est proche de la liaison autoroutière, le bus est très proche et relie rapidement au centre-ville. La gare de Serrières voisine permet d'arriver en quelques minutes à la gare de Neuchâtel et le tram est lui aussi tout proche! Quant à la vue, elle est très belle dans la zone. Tivoli aura de nombreux atouts.

Les relations avec les autorités sont-elles bonnes?

JPA – Elle sont excellentes. Aussi bien les autorités cantonales que communales sont très positives. Les Conseillers d'Etat et Conseillers communaux concernés ont tous été très positifs. Ils ont permis la création d'un groupe de suivi regroupant des responsables de différents départements cantonaux et communaux (aménagement, économie, finances, environnement...) qui doit servir à solutionner au fur et à mesure les questions qui se poseront inévitablement. C'est une excellente manière de concevoir le suivi d'un projet de cette ampleur. D'ailleurs nos partenaires Genevois se sont dit très agréablement surpris par la qualité des relations avec les autorités! En outre, nous souhaitons, dans toute la mesure du possible chercher une solution de financement neuchâteloise, pourquoi pas les caisses de pension de l'Etat et de la Ville?

DC