

# Amélioration de la situation en matière de **logements vacants**

La dernière statistique relative aux logements vacants consiste en une photographie de la situation au 1<sup>er</sup> juin 2004.

A cette date, il y'avait 1017 appartements vacants, soit 77 de plus qu'au 1<sup>er</sup> juin 2003, ce qui représente un taux de vacance de 1,23% dans le canton de Neuchâtel.

Le rapport des effectifs de logements

vacants à l'ensemble du parc de logements permet de calculer le taux de vacance. Ce pourcentage est de 0,35% dans le district de Neuchâtel, 0,44% au Val-de-Ruz, 0,50% dans le district de Boudry, 1,30% au Val-de-Travers, 1,75% dans le district de La Chaux-de-Fonds et il atteint 5,15% dans le district du Locle. On admet généralement qu'il y'a pénurie lorsque le taux est inférieur à 1,5%.

conclusion d'un nouveau bail), mais également pour la vente des appartements loués (autorisation à requérir de la commission pour la mise en vente des appartements loués).

Le Conseil d'Etat prendra l'arrêté déterminant le champ d'application pour l'année 2005, dans le courant du mois de décembre 2004.

Cette situation aura pour effet de maintenir les contraintes non seulement dans le domaine du bail (obligation de notification du loyer précédent, lors de la

YS

Dates à retenir
<b>Investir dans l'immobilier</b> Lundi 22 novembre 2004 à 18 h 30 au club 44 à La Chaux-de-Fonds et
<b>Lundi 29 novembre 2004</b> à 18 h 30 à l'Aula des Jeunes-Rives à Neuchâtel
<b>Rénover mon bâtiment</b> Samedi 27 novembre 2004 à 08 h 45 au Latenium

## Investir dans l'immobilier

Cette année, les conférences d'automne, organisées conjointement par la CIN et l'UNPI, auront pour thème les différentes manières d'investir dans l'immobilier.

Des exemples concrets seront traités, sous les angles de l'expertise immobilière, du financement, de la fiscalité et du notariat.

Le sujet choisi s'adresse aussi bien aux propriétaires actuels qu'aux futurs acquéreurs, que ce soit pour leur propre habitation ou à titre de placement.

YS

## Rénover mon bâtiment

La rénovation d'un immeuble est une occasion unique pour améliorer le confort et diminuer sensiblement sa facture d'énergie.

Il s'agira notamment de refaire la façade, de changer les fenêtres, de revoir sérieusement la toiture, de remplacer tout ou partie de l'équipement (cuisine, salle de bain, chauffage,...), voire de repenser la distribution des pièces.

Planifier, éventuellement par étapes, la rénovation d'un bâtiment tout en considérant la construction dans son ensemble permet de réaliser d'importantes économies d'énergies et d'éviter les dommages que des mesures d'assainissements ponctuelles pourraient entraîner.

YS

Les intervenants seront Messieurs Patrice Pasquier, régisseur et courtier diplômé, Grégory Mallet, économiste et conseiller financier, Philippe Béguin, avocat et expert fiscal, Christian Blandenier, avocat et notaire.

Comme d'habitude, l'entrée est libre et vous pouvez d'ores et déjà réserver les dates.

Notre consommation d'énergies fossiles ne va pas sans créer de sérieux problèmes environnementaux et l'évolution des prix ainsi que les taxes sur le CO<sub>2</sub> ne vont pas tarder à nous rappeler douloureusement les règles du jeu.

Pour ne pas regretter, dans quelques années, de ne pas avoir donné à votre bâtiment une réelle valeur ajoutée, vous avez l'occasion de participer à la séance d'information organisée par la conférence romande des délégués à l'énergie, dont le programme vous est parvenu par courrier séparé et dont la date figure ci-dessus.

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!

### Sommaire

On en parle! | 2

**Des nouvelles  
des tribunaux**

Interview | 3

**Alfred Müller SA  
et le canton  
de Neuchâtel**

Faits et chiffres | 4

**Amélioration  
sur le marché  
du logement**

**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:**  
Yann Sunier

**Concept:**  
> graffiti-communication.ch

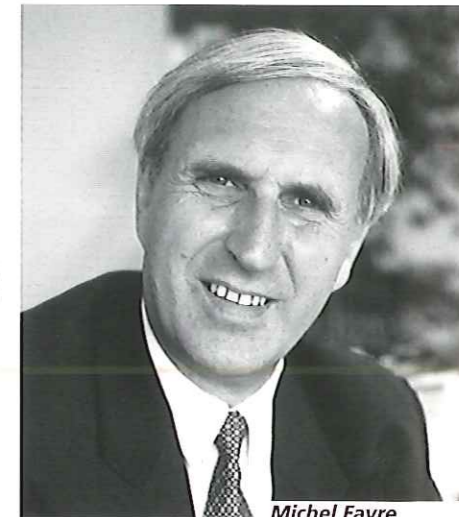
**Impression:**  
Zwahlen SA, Saint-Blaise

**Tirage:**  
2'000 exemplaires

**Reproduction libre,  
justificatif souhaité**

### Edito

## Energies renouvelables?



Michel Favre

Ces derniers temps, les médias nous rappellent à nouveau les brusques fluctuations de prix des énergies non renouvelables provoquées par des phénomènes totalement indépendants de la volonté des fournisseurs régionaux dont nous dépendons.

Or, que les énergies renouvelables fassent déjà parties de votre environnement ou que les termes de solaires actifs ou passifs, bois déchiquetés, éoliennes, bio gaz ou géothermie soient encore peu clairs pour vous, il est indéniable que ces énergies concernent chacun d'entre nous.

Il est donc bon de rappeler que les propriétaires immobiliers du canton de Neuchâtel sont parmi les plus privilégiés en matière d'énergie.

En effet, notre canton vient largement en tête des cantons romands où la plus grande part de sa population vit dans une cité de l'énergie, sensible, entre autres, au problème des énergies renouvelables.

D'autre part, les comparatifs établis en décembre 2003 par la conférence des services cantonaux de l'énergie nous rappellent que le canton de Neuchâtel figure dans les 3 cantons de tête en matière de dépenses en francs par habitant et par année pour leur politique énergétique.

En 2002 encore, les dépenses consacrées à la politique énergétique cantonale approchaient 15 francs par habitant. Cela plaçait Neuchâtel immédiatement derrière Bâle Ville et Genève.

Le canton est aussi dans le peloton de tête concernant l'encouragement financier pour les énergies renouvelables même si les restrictions imposées par la Berne Fédérale ont obligé le Conseil d'Etat à revoir à la baisse les subventions en 2004.

Il faut aussi relever que les fréquentes promotions du service cantonal de l'énergie, soutenues par la nouvelle loi cantonale de l'énergie de 2002, ont également eu un heureux effet sur les réactions des propriétaires d'immeuble.

Par exemple, pour les capteurs solaires thermiques destinés à la fourniture du chauffage et/ou de l'eau chaude sanitaire, on a recensé 163 installations nouvelles ayant bénéficié de près 1'100'000.00 francs de subvention. Cet heureux développement des énergies renouvelables a certainement été favorisé par l'été caniculaire 2003 mais également par les facilités apportées à la demande de sanctions proposées par notre canton.

Dans les récentes mesures prises aussi par le service cantonal, il existe désormais une suggestion aux communes de créer une commission communale de l'énergie destinée à faciliter le travail des conseillers communaux. A ce jour, à défaut d'inventaires, le service cantonal estime que 10 communes ont déjà créé leur propre commission d'énergie.

Comme par le passé, la Chambre Immobilière Neuchâteloise continue à encourager toutes initiatives favorisant les énergies renouvelables.

Dans ce sens, elle rappelle au propriétaire concerné par un problème énergétique, que ce soit une construction neuve, une transformation ou un simple remplacement de chaudière, de s'adresser ou à son installateur habituel ou au service cantonal d'information en matière d'énergies, INFOENERGIE, rue de Tivoli 16, 2000 Neuchâtel, M. Thierry Pittet, tél. 032 889 47 26.

**Michel Favre**  
Vice-président de la CIN

## Diminution de l'imposition des fonds de placements

En date du 28 septembre, le Grand Conseil neuchâtelois a adopté une modification de la loi cantonale sur les contributions directes.

L'imposition pour les fonds de placement qui possèdent des immeubles est dorénavant très favorable dans le canton de Neuchâtel.

L'art. 101 nouveau stipule: l'impôt sur le bénéfice des fonds de placement est de 4% du bénéfice net.

L'art. 110 nouveau stipule: l'impôt sur le capital des fonds de placement est de 1% du capital propre imposable.

Cela signifie que le canton de Neuchâtel possède les meilleurs taux de Suisse pour

les fonds détenant des immeubles en propriété directe.

L'entrée en vigueur de la modification prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Nous espérons que cette mesure incitera les directions des fonds concernés à investir dans le canton de Neuchâtel.

YS

### Jurisprudence

## Des nouvelles des tribunaux

### 1. Besoin personnel urgent du bailleur

L'autorité régionale de conciliation de Neuchâtel (ci-après ARC) a rendu, le 7 octobre 2003, une décision tout à fait intéressante pour les bailleurs.

Il s'agissait d'un bailleur, propriétaire d'un appartement de 4,5 pièces à Neuchâtel. Celui-ci était en procès, depuis 1 an environ, contre ses locataires (un couple marié sans enfants) pour des questions de défauts de la chose louée. En cours de procédure, le bailleur a pris la décision d'habiter dans l'appartement occupé par ses locataires, avec sa fiancée. Le bail des locataires a ainsi été résilié et ceux-ci ont contesté le congé auprès de l'ARC.

Il faut savoir que le congé est en principe annulable lorsqu'il est donné par le bailleur durant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire, à moins qu'il puisse justifier qu'il a un besoin urgent des locaux.

Dans sa décision, l'ARC a admis que le bailleur avait le droit de résilier le bail de ses locataires, même si les parties étaient en procès, dans la mesure où il avait pris la décision de se mettre en ménage avec sa fiancée. L'ARC a pris cette décision en tenant compte de l'âge du bailleur et de sa fiancée (+ de 40 ans) et de la dimension des appartements qu'ils occupaient. Tous deux habitaient en effet dans de petits appartements loués, respectivement de 64 et 50 m<sup>2</sup>, ce qui ne leur permettait pas d'envisager la vie commu-

né dans l'un ou l'autre des logements. La résiliation donnée par le bailleur a donc été validée, les locataires obtenant de leur côté une prolongation unique du bail d'une année.

Cette décision a été confirmée, en dernière instance, par le Tribunal fédéral dans un arrêt du 7 septembre 2004.

### 2. Abus de droit du locataire

Dans un jugement du 26 mars 2004, le Tribunal civil du district de Boudry a rejeté une demande de locataires visant à condamner un bailleur à restituer un préjudice trop perçu de loyer.

A l'occasion d'un litige entre le bailleur et ses locataires, suite à une résiliation du bail, ces derniers ont constaté qu'ils n'avaient pas été tenus au courant du loyer payé par le précédent locataire. Il s'est avéré que le précédent locataire était le neveu du bailleur et qu'il payait un loyer de faveur par rapport au loyer payé par les locataires. Ceux-ci ont ainsi prétendu que, dans la mesure où ils n'avaient pas été formellement tenus au courant de l'ancien loyer, ils n'avaient pas pu contester leur loyer initial. Ils ont également nié l'existence d'un loyer de faveur. Par conséquent, la différence entre le loyer payé par l'ancien locataire et leur loyer devait leur être restituée.

Il faut en effet savoir que le bailleur est obligé d'indiquer à un son nouveau locataire le loyer payé par l'ancien locataire,

au moyen de la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, si le logement loué se trouve dans une commune où sévit la pénurie de logement. S'il ne le fait pas, on considère que le nouveau loyer n'est jamais entré en vigueur et le locataire peut avoir le droit de réclamer le remboursement de la différence entre l'ancien et le nouveau loyer. Ce droit n'est toutefois pas donné au locataire, si son attitude constitue un abus de droit.

Or, le Tribunal a relevé que les locataires n'ont soulevé ce problème qu'après la résiliation de leur bail, soit 4 ans après la conclusion du contrat. De plus, durant toute la période du contrat, les locataires ne se sont jamais plaints du montant du loyer.

De ce fait, le Tribunal a jugé que l'attitude des locataires était chicanière et que leur demande constituait un abus de droit.

*Remarques: Si un bailleur souhaite louer un logement à un membre de sa famille à un loyer de faveur, il est conseillé de mentionner sur le bail, outre bien entendu le loyer de faveur, le montant du loyer qui pourrait normalement être perçu. Ainsi, lorsqu'il s'agira de relouer le logement à un tiers, le bailleur pourra faire figurer sur la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, en tant qu'ancien loyer, le loyer qui pouvait être demandé sans tenir compte de la réduction de faveur.*

JZ

Alfred Müller SA:

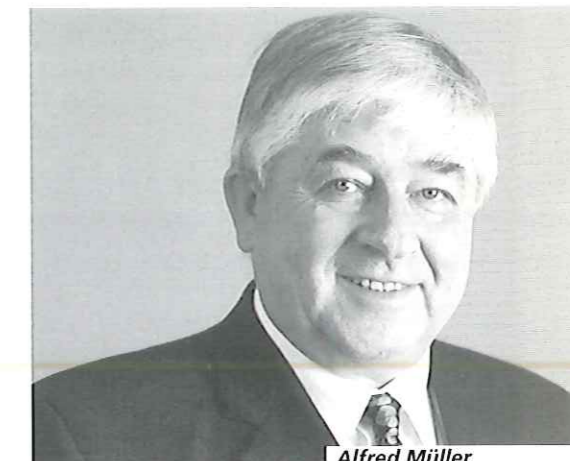
## 20 ans d'activité dans le canton de Neuchâtel

La société Alfred Müller SA a son siège à Baar (ZG),

mais a constitué une filiale à Marin (dirigée par M. Francis M. Godel)

et est très active dans le canton de Neuchâtel.

Interview de son fondateur et propriétaire, Monsieur Alfred Müller.



Alfred Müller

### ..êtes-vous Monsieur Müller?

AM – Je suis de condition modeste. Mon père travaillait comme ouvrier qualifié en mécanique de précision à Zoug. J'ai grandi à Baar où j'ai effectué mon école primaire et secondaire. A 15 ans, j'ai débuté, contre le gré de mes parents et de mon environnement, un apprentissage de maçon que j'ai terminé à 18 ans. Par la suite j'ai rapidement fait carrière en tant que contremaître et conducteur de travaux. A l'âge de 27 ans je suis devenu indépendant et je le suis encore aujourd'hui depuis bientôt 40 ans.

Le siège principal de mon entreprise qui occupe maintenant 136 employés/ées se trouve aussi à Baar. Je vis depuis 40 ans dans la maison familiale que j'ai construite moi-même à l'âge de 25 ans.

### Quelle est la structure, le domaine d'activité et le rayon d'action de la société Alfred Müller SA?

AM – Alfred Müller SA est une entreprise familiale entièrement indépendante, aux assises solides et à la notoriété établie possédant un important parc immobilier. Dans le domaine de l'entreprise générale, nous sommes plus ou moins la sixième plus grande entreprise de Suisse.

La plupart des immeubles que nous construisons pour notre propre compte ou pour des tiers restent longtemps en gérance chez nous. A elle seule la gérance emploie 25 collaborateurs/collaboratrices.

Au début des années septante, j'ai eu l'idée de proposer des immeubles administratifs et artisanaux de qualité, bien que simples et bon marché. Alfred Müller SA était pratiquement la première entreprise de Suisse à offrir systématiquement ce genre de constructions. Le succès fut énorme.

Notre unique entreprise de production est ce qui est probablement la plus grande installation de compostage et de fermentation en Suisse (environ 18'500 m<sup>3</sup> de déchets verts) couplée avec une entreprise de jardinage, aménagements extérieurs et pépinière, le tout occupant 22 collaborateurs.

### Qu'est ce qui vous a incité à investir dans le canton de Neuchâtel?

AM – Un jour en 1983 j'ai reçu la visite de l'ancien délégué à la promotion économique du canton de Neuchâtel, Monsieur Schlaeffli. Par la suite je suis entré en contact avec l'ancien Président de la Commune de La Chaux-de-Fonds Monsieur Francis Matthey. L'idée de construire, pour mon propre compte et à mes risques, des bureaux et des surfaces artisanales avec la collaboration de la promotion économique du canton de Neuchâtel pour de futures entreprises m'a séduite en tous points. De ce fait, les autorités et le privé purent ainsi travailler ensemble dans un climat exemplaire de confiance réciproque.

### Quelles sont les réalisations de votre société dans notre canton?

AM – A part des mandats de tiers, Alfred Müller SA a construit pour son

propre compte des usines-relais et des habitations pour un total de 205 millions de francs dont de l'immobilier valant 111 millions de francs est encore aujourd'hui en notre possession.

On peut admettre qu'au cours de ces 20 dernières années Alfred Müller SA a été le plus gros investisseur immobilier privé dans le canton de Neuchâtel.

### Avez-vous des réalisations en cours ou des projets dans notre canton?

Alfred Müller SA construit actuellement un centre multifonctionnel sur le site de l'ancienne Brasserie Comète à La Chaux-de-Fonds et va démarrer prochainement un lotissement comprenant 30 appartements à Colombier. D'autres projets sont en préparation.

### Comment appréciez-vous vos relations avec les Autorités cantonales et communales?

Par l'intermédiaire de notre succursale de Marin, nous entretenons avec les autorités cantonales, et de cas en cas communales, des rapports réguliers et constructifs. Malheureusement, mon manque de connaissances en français me joue parfois des tours, ce qui ne m'empêche pas d'éprouver beaucoup de sympathie pour l'art de vivre des romands. C'est pourquoi je viens toujours avec beaucoup de plaisir à Neuchâtel.

YS