



**Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire**  
**tenue le 25 avril 2018 au SINE**

Le président, Guillaume Wildhaber, ouvre l'Assemblée générale, salue les invités présents et souhaite la bienvenue aux membres de la Chambre immobilière neuchâteloise (CIN).

Le président constate que l'Assemblée générale a été régulièrement convoquée et que l'ordre du jour étant adopté, elle peut valablement délibérer.

### **Préambule**

Le président ouvre l'assemblée et salue les membres et les invités présents.

#### **1. Message du président**

C'est pour moi aujourd'hui un honneur de m'adresser à vous pour la 1<sup>ère</sup> fois en tant que président de la CIN, après ma prise de fonction l'an dernier.

Sur le plan personnel, cela a été une année très enrichissante, au contact de notre directeur, Me Yann Sunier, des membres de notre comité, des responsables de la Fédération romande immobilière, des représentants de nos chambres partenaires, ou encore de nos Autorités.

L'année dernière, mon prédécesseur, Me Gérard Bosshart, vous faisait part de **trois menaces principales** pesant sur la propriété immobilière.

Je vous propose de reprendre les points soulevés, pour en faire un bref état de situation.

**1<sup>ère</sup> menace : la fiscalité** : Me Bosshart relevait le caractère captif du propriétaire-contribuable et la proie facile qu'il représentait pour nos autorités, entre son peu de mobilité et la substance fiscale qui est la sienne, tout en signifiant que des mesures comme l'augmentation soudaine et sans consultation du taux de l'impôt sur les gains immobiliers vécue à fin 2016 étaient de très mauvais signaux pour notre canton et son attractivité.

Si depuis cette situation n'a pas changé, on pourrait presque penser que son appel a été entendu, puisque le Conseil d'Etat a communiqué dernièrement lancer un projet ambitieux de réforme pour en finir avec « l'enfer fiscal » neuchâtelois et redynamiser l'attractivité résidentielle du canton, non sans en avoir cette fois-ci informé au préalable ses partenaires, dont la CIN. De prime abord, le paradigme semble donc avoir quelque peu changé.

Confronté aux réalités d'un exécutif, dont celle de l'exode fiscal de bon nombre de contribuables, le Conseil d'Etat paraît vouloir enrayer ce phénomène, en élargissant si possible le nombre de contribuables, pour éviter de taper toujours sur les mêmes, ce qui paraît réjouissant.

Ainsi, d'après les grandes lignes de cette réforme qui à ce stade sont seules connues, l'Etat souhaite tant diminuer l'impôt sur le bénéfice des personnes morales, pour le rendre à nouveau concurrentiel avec celui prochainement en vigueur chez nos voisins, que réduire l'impôt sur les personnes physiques, également au travers d'une baisse de la valeur locative.

Il faut saluer d'une part le fait que le gouvernement reconnaisse enfin cet exode fiscal et qu'il est urgent de l'enrayer et d'autre part les buts ambitieux de cette réforme. Inutile de dire qu'à l'écoute de cette annonce, bon nombre de neuchâtelois ont dû se sentir enfin entendus.

Passé l'enthousiasme de cette nouvelle, lorsqu'on jette un œil aux mesures envisagées pour compenser les pertes de recettes qu'elle entraînera, il y a tout de même de quoi conserver quelques inquiétudes.

Pour ne pas plonger dans les chiffres rouges suite à la baisse des rentrées fiscales, le Conseil d'Etat propose notamment l'introduction d'une taxe sur la formation que payeraient paritairement employeurs et employés – permettant de toucher les – mais aussi la réintroduction d'un impôt foncier pour les personnes physiques, uniquement sur leurs immeubles de rendement (et qui ne toucheraient donc pas les personnes uniquement propriétaires de leur logement).

Si ces mesures permettraient en effet de toucher un public plus large que les résidents du canton – on pense aux frontaliers salariés dans notre canton mais qui n'y paient pas ou peu d'impôts et les propriétaires fonciers domiciliés hors du canton – il faudra être très prudent avant de remettre le pied dans l'engrenage de cet impôt foncier des personnes physiques.

Rappelons que ce dernier avait pu être supprimé de haute lutte il y a de cela une vingtaine d'année, puisque son but initial était de compenser les investissements consentis par les collectivités publiques dans l'équipement des terrains à bâtir et que des taxes d'équipement ayant le même but avaient progressivement été introduites par toutes les Communes. Ce doublon avait alors fini par pouvoir être supprimé.

Sa réintroduction serait donc un sacré retour en arrière, dont il serait à coup sûr extrêmement difficile d'obtenir à nouveau la suppression. Quant aux baisses du taux d'imposition des personnes physiques et/ou morales qui seraient obtenues en échange, elles paraissent très précaires, tant l'expérience récente a montré qu'un taux d'impôt peut très vite repartir à la hausse ou une baisse d'impôt être gelée, au gré des majorités politiques ou de la conjoncture économique.

Une chose est sûre : dans ce canton, on ne peut plus continuer à proposer de baisser un impôt en en augmentant ou créant systématiquement un autre en compensation. Pour qu'une baisse d'impôt ait réellement un effet sur l'attractivité du canton, il faut que l'Etat retrouve une structure adaptée à ses moyens. Avant d'admettre toute création ou réintroduction d'impôt, la CIN exigera ainsi que les baisses d'impôt proposées soient compensées en premier lieu par une réduction drastique des dépenses de l'Etat. Cela suppose que le catalogue des missions de celui-ci soit revu de fond en comble et redéfini pour qu'il corresponde à nos moyens financiers, en évitant si possible les coupes linéaires dans tous les Services de l'Etat, qui ne font qu'affaiblir notre canton, mais en choisissant les missions que nous pouvons continuer d'assumer et celles auxquelles nous devons renoncer.

Sans de telles mesures, la réforme proposée ne sera qu'un miroir aux alouettes et l'attractivité résidentielle du canton un feu de paille.

Nous saluons donc la volonté du Conseil d'Etat de rendre notre Canton à nouveau attractif fiscalement mais nous comptons sur lui pour mener les restructurations qui s'imposent. Nous espérons surtout que les autorités législatives et même la population accepte de suivre cette dynamique tout en affrontant la réalité en face : dans un contexte de forte concurrence fiscale intercantonale et internationale, il est indispensable que notre offre de service public soit adaptée à nos capacités financières et il faudra faire preuve d'un peu de sagesse à cet égard. Nous serions également heureux d'entendre une certaine partie de l'échiquier politique, à l'échelon législatif, reconnaître cette réalité et même proposer des mesures concrètes pour stopper l'exode fiscal. En espérant qu'il ne s'agisse pas de l'ouverture d'un quatrième musée des beaux-arts dans le canton pour booster notre attractivité.

J'en viens à la **2ème menace** qu'identifiait Me Bosshart : **la baisse des rendements locatifs** :

Il mettait notamment en exergue les risques que représentait un niveau de loyer trop bas, déjà atteint dans certaines parties du canton, permettant à peine la couverture des charges, sur l'état d'entretien des immeubles et des appartements, cela essentiellement au détriment des locataires, mais avec à terme une dégradation visible et parfois irréversible des immeubles.

Ce risque est accentué par la réglementation légale actuelle en matière de droit du bail. A ce jour, le rendement des fonds propres investis par un propriétaire dans son immeuble est considéré comme admissible (ou non abusif) s'il ne dépasse pas de plus de 0.5% le taux hypothécaire de référence. Cette règle découle non pas du Parlement mais d'un arrêt du Tribunal fédéral de 1986, quand ledit taux hypothécaire de référence était de 5,5%, d'où un rendement admissible de 6% à cette époque. Aujourd'hui, ce taux de référence est de 1,5%, d'où un rendement admissible de 2%.

A titre d'exemple, les rendements générés par les placements immobiliers dans le segment du logement par la SUVA et Publica ont été l'année passée de l'ordre de 4%, aux dires du Conseil fédéral, qui répondait à une question du conseiller national et secrétaire général de la FRI, M. Olivier Feller. En d'autres termes, les loyers pratiqués par ces deux institutions publiques, nécessaires pour faire face à leurs obligations de versement de rentes et d'entretien des immeubles, sont en l'état actuel du droit abusifs...

On voit bien que le rendement maximum aujourd'hui admissible ne permet pas de rémunérer de façon correcte le risque financier encouru et de subvenir à l'entretien des immeubles, que ce soit pour les propriétaires privés ou institutionnels, comme les caisses de pensions.

Je voudrais donc ici souligner le travail de la FRI, par M. Olivier Feller prénommé en particulier, travail mené conjointement avec ses collègues du Conseil national Daniel Fässler et Hans Egloff, lui-même président du HEV-Schweiz, la puissante association suisse-alsacienne de défense des propriétaires, pour déposer ensemble trois initiatives parlementaires visant à simplifier ponctuellement et moderniser le droit du bail, dont celle précisément de M. Olivier Feller, qui propose de rendre admissible le rendement des fonds propres lorsqu'il ne dépasse pas de plus de 2% le taux hypothécaire de référence. Cela permettrait de passer à un taux de rendement de 3,5%, ou plus si les taux hypothécaires remontaient.

Le 2<sup>ème</sup> texte demande qu'un loyer fixé dans un contrat de bail soit considéré comme admissible, s'il est conforme aux loyers usuels du quartier ou de la localité, indépendamment du rendement qu'il procure. Selon le Tribunal fédéral, ce n'est pas possible en droit actuel, le critère du rendement étant prépondérant.

La 3<sup>ème</sup> initiative parlementaire vise à simplifier les critères de comparaison pour déterminer le loyer qui est usuel dans le quartier, ce qui est aujourd'hui quasiment impossible en raison des exigences posées par le Tribunal fédéral.

Il serait donc grand temps que le législateur se réapproprie sa compétence de légiférer en la matière, non pas pour obtenir des rendements excessifs pour les propriétaires, mais seulement pour les faire correspondre aux nécessités économiques. On espère ainsi que ces initiatives aboutiront, même si les réformes en matière de droit du bail sont toujours semées d'embûches.

J'en arrive à la **3ème menace** que relevait Me Bosshart : **les incidences de la réduction des zones à bâtir et de la création de zone de réserve**

Je parle ici d'aménagement du territoire, vous l'aurez compris. Sur ce point, la CIN a pu prendre part l'été dernier à la mise en consultation du plan directeur cantonal et du projet de nouvelle loi sur l'aménagement du territoire et faire des propositions, notamment pour que les outils de contrainte de l'Etat restent les moins coercitifs possible et les plus proportionnés.

A la fin de cette assemblée, nous aurons une présentation de M. le Conseiller d'Etat Laurent Favre sur ce thème et qui pourra certainement nous en dire plus sur l'état d'avancement de ce projet. Je ne serai donc pour ma part pas plus long sur ce point, si ce n'est pour vous dire que la CIN continuera à suivre de près le processus législatif et défendre au mieux les intérêts des propriétaires tout au long de celui-ci et même au-delà.

En résumé, les menaces pesant sur la propriété foncière identifiées l'année passée subsistent toujours, avec néanmoins quelques lueurs d'espoirs. La réforme fiscale cantonale qui débute pourrait effectivement redynamiser l'attractivité résidentielle du canton, aux conditions toutefois évoquées ci-dessus, des propositions de modernisation du droit du bail pourraient créer de meilleures bases pour des rendements locatifs pérennes, tandis qu'en matière d'aménagement du territoire, on peut espérer y voir plus clair prochainement, même si la menace n'a pas disparu.

Il appartiendra à la CIN, en s'appuyant sur ses membres et ses partenaires, de faire son possible pour que ces lieux prennent de l'ampleur et qu'elles ne se transforment pas en déception. Mais comme l'a relevé le Conseil d'Etat, notre Canton a tous les atouts pour bien faire et pour se redresser financièrement, si tous acceptent de travailler ensemble dans ce but.

### **3. Adoption du procès-verbal de l'Assemblée générale du 26 avril 2017**

L'Assemblée renonce à demander la lecture du procès-verbal et ne formule aucune remarque. Le procès-verbal est dès lors adopté avec remerciements à son auteur.

### **4. Rapport d'activité du directeur**

#### **POLITIQUE CANTONALE**

##### **1 Mise en œuvre de la LAT**

Le projet de plan directeur, ainsi que le projet de révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire ont été mis en consultation auprès des communes et associations concernées.

Le PDC doit être validé par le Conseil fédéral et la LCAT sera traitée par le Grand Conseil. Il fixe les règles pour le développement territorial sur la base d'un modèle de croissance démographique et répartit cette dernière entre les différentes régions du canton.

La nouvelle loi d'application cantonale introduira des outils de mobilisation foncière ciblés sur les périmètres devant se développer en priorité. Ce thème sera largement développé par M. le Conseiller d'Etat Laurent Favre.

##### **2 Logements vacants**

Au mois de septembre de chaque année, le canton publie une statistique des logements vacants, arrêtée au 1<sup>er</sup> juin. Elle détermine le taux de pénurie du marché locatif dans les communes

Cette statistique a une double incidence :

- Elle impose aux bailleurs de communiquer le montant payé par le précédent locataire dans toutes les communes où sévit la pénurie.

Le but de cette disposition est de contrôler l'évolution du loyer lors d'un changement de locataire.

- Elle soumet la vente d'un appartement qui a été loué à une autorisation délivrée par une commission spécifique.

Le but de cette disposition est de lutter contre les congés-vente, soit d'obliger le locataire à partir ou acheter son appartement.

Seuls trois cantons en Suisse connaissent une telle réglementation, soit Genève, Neuchâtel et Vaud.

Le comité de la CIN a voulu comprendre comment était établie cette statistique et a invité le chef du service cantonal. M. Gérard Geiser, a donc présenté la méthodologie.

Les logements vides à louer sont recensés avec la collaboration des communes et des entités qui gèrent des immeubles. La statistique prend donc en compte tous les logements vides destinés à la location à un moment donné (le 1<sup>er</sup> juin).

Le nombre obtenu est mis en rapport avec le parc total des logements et non uniquement avec le parc des logements destinés à la location. Cela signifie qu'on fait un ratio avec tous les logements, y compris ceux occupés par leur propriétaire, qui ne font pas partie du marché locatif.

Idéalement, il faudrait mettre en rapport uniquement les logements vides avec le nombre de logements occupés par des locataires. On comprend donc que le nombre de logements vacants tel qu'il ressort de la statistique n'est dès lors pas tout à fait le reflet de la réalité.

Comme le relevait ARCinfo dans son édition du 7 avril 2018, on s'approche de la fin de la pénurie. Si cette détente ne s'accroît pas trop, on maintiendra un bon équilibre dans le canton. ARCinfo de ce jour revient sur cette thématique. Le journaliste se demande pour qui on construit des logements.

La conclusion est qu'il faut construire différemment pour tenir compte du vieillissement de la population.

## **ACTIVITE CIN**

### **1 Refonte du site internet**

Le site internet a été remis au goût du jour et est en adéquation avec tous les supports informatiques. Son accès se veut convivial et on accède facilement aux informations pratiques qui sont utiles aux membres, respectivement aux propriétaires.

Le service de baux par internet est particulièrement apprécié. Un tarif différencié est évidemment pratiqué entre les membres et autres utilisateurs, comme c'est le cas d'ailleurs pour tous les autres formulaires ou directives à disposition.

### **2 Avis de droit CECB**

Comme vous le savez, le délai pour établir un CECB a été reporté au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Le certificat est obligatoire pour les bâtiments d'habitation où il existe au moins cinq utilisateurs de chauffage central et si le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990. L'existence d'un certificat induit l'obligation de la remettre à l'acquéreur en cas de vente et au locataire lors de la conclusion du contrat.

La CIN et l'USPI Neuchâtel ont demandé un avis de droit au professeur François Bohnet, afin de savoir quelles pouvaient être les conséquences en matière de droit du bail.

La 1<sup>ère</sup> question portait sur la conséquence de l'omission de transmettre le certificat. Le professeur Bohnet, à l'appui d'une décision du tribunal fédéral, relève que l'absence de communication n'a pas d'effet sur le montant du loyer ou des frais accessoires, ce qui est rassurant pour le bailleur.

La seule conséquence, logique, c'est que le locataire peut exiger la production du certificat.

La 2<sup>ème</sup> question portait sur l'existence d'un certificat établissant de mauvaises qualités énergétiques. Est-ce que cela peut générer des prétentions en lien avec un défaut de la chose ?

La réponse est non, car l'objet qui a été remis correspond à ce qui a été promis. En effet, le locataire à qui le certificat a été remis saura à quoi s'en tenir s'agissant des qualités énergétiques de la chose.

La dernière question, résolue par le service juridique de la CIN, était de savoir si un certificat existant devait être transmis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La réponse est oui, et ce dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013, date de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi cantonale sur l'énergie. Cela s'applique aussi pour les certificats qui ont été établis sur une base volontaire.

### **3 Valeur locative**

Lors de notre AG de l'an dernier, le Conseiller national Philippe Bauer nous avait parlé de l'initiative parlementaire visant à supprimer la valeur locative.

Je lui cède brièvement la parole pour qu'il puisse nous parler de l'évolution de ce dossier aux Chambres et vraisemblablement nous annoncer que la suppression de cet impôt est imminente.

## **5. Présentation des comptes 2017**

Le président passe la parole à M. Antoine Helbling, trésorier de la CIN, qui présente les comptes 2017. Le trésorier relève que les comptes sont équilibrés et que la situation au bilan est saine.

Le président ouvre la discussion sur les comptes.

M. Raymond Lanfranchi demande quelle est la part des cotisations générées par les membres professionnels. Yann Sunier répond que cela représente un huitième des cotisations totales, soit un montant de CHF 50'000.

La parole n'étant plus demandée, le président donne la parole au représentant de l'organe de révision. M. Sébastien Charpié recommande d'approuver les comptes.

L'Assemblée générale approuve les comptes et donne simultanément décharge au Comité pour sa gestion, à l'unanimité.

## 6. Présentation du budget 2018

M. Antoine Helbling présente le budget. Le président ouvre la discussion. La parole n'étant pas demandée, le budget est soumis au vote et est adopté par l'Assemblée générale, à l'unanimité.

## 7. Mutations statutaires

Aucune démission n'est à signaler et aucune admission n'est à soumettre au comité.

## 8. Divers

La parole n'étant pas demandée, le président met fin à la partie officielle à 19 h 15 et cède la parole à Monsieur le Conseiller d'Etat Laurent Favre.

Après la conférence, le président invite les participants au cocktail dînatoire offert par BCN SA.

Le directeur



Yann Sunier

Neuchâtel, le 30 avril 2018