

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire **tenue le 23 avril 2025 au SINE**

La présidente, Isabelle Augsburg, ouvre l'Assemblée générale, salue les invités présents et souhaite la bienvenue aux membres de la Chambre immobilière neuchâteloise (CIN).

Avant le traitement de l'ordre du jour, la parole est donnée à Monsieur le Conseiller d'Etat Laurent Favre qui délivre une allocution aux invités et aux membres de la CIN.

1. Message de la présidente

Activités

La présidente informe que la Chambre immobilière neuchâteloise se porte bien et revient sur les activités effectuées en 2024.

Au niveau du fonctionnement de ses organes, le Comité s'est réuni à quatre reprises et le Bureau a tenu, en sus du comité, cinq séances.

De son côté, en sus de suivre l'actualité immobilière, le Comité travaille à l'organisation d'avantages supplémentaires et spécifiques pour les membres de la CIN, par le biais de partenariats.

Les contacts avec les autres associations économiques du Canton ont été soutenus, ainsi qu'avec les Autorités, qu'elle remercie pour la bonne collaboration.

Dernièrement, avec les représentants de la CNCI, de l'UNAM, de Gastro Neuchâtel et du CID Neuchâtel, elle a rencontré les représentants de la Ville de Neuchâtel pour leur fait part de leurs inquiétudes au vu de la disparition programmée de 500 places de parc en Ville.

Les associations ont mis le doigt sur l'impact de cette suppression sur les conditions de travail et sur les conditions de vie en Ville de Neuchâtel, ainsi que, plus généralement sur l'attractivité de la Ville en termes d'emploi et de tourisme. Un retour en arrière n'est pas envisagé par la Ville, mais la discussion se poursuit pour trouver des alternatives à cette suppression de nombreuses places de parc.

Politique cantonale

Dans le cadre des dernières élections cantonales qui se sont tenues le 23 mars dernier, sept associations économiques du canton (CNCI, AIP, FER Neuchâtel, FNE, FNSO, UNAM et la CIN) se sont unies pour soutenir L'Alliance neuchâteloise et les trois listes qui la composent (PLR, Le Centre et UDC).

Un pacte a été signé entre ces associations et ces trois partis politiques, afin de travailler sur quatre axes :

1. Veiller à la compétitivité des entreprises neuchâteloises au niveau suisse et international, en contrant et en réduisant les taxes qui renchérissent le coût du travail (ponctions sur la masse salariale) ainsi que celles qui frappent les activités des entreprises.
2. Soutenir les entreprises formatrices et encourager la formation en mode dual.
3. Faciliter la transmission d'entreprise au sein des familles et améliorer l'attractivité résidentielle de notre canton, en supprimant l'impôt sur les successions en ligne directe d'ici à 2030.
4. Renforcer le pouvoir d'achat de tous les Neuchâtelois et améliorer l'attractivité résidentielle de notre canton, en abaissant l'impôt des personnes physiques de 10% d'ici à 2030 (par rapport à l'année 2023).

Au cours des prochaines années, ces préoccupations resteront intactes. Les sept associations continueront à s'engager pour préserver les conditions-cadres des entreprises du Canton qui génèrent de l'emploi et qui créent de la richesse.

De son côté, le comité de la CIN a fait le choix de soutenir les partis de l'Alliance de droite dans la mesure où ce sont ces trois partis qui œuvrent le plus pour la défense de la propriété foncière et qui défendent les intérêts des propriétaires eux-mêmes.

Les associations signataires du pacte restent en contact avec les trois groupes politiques, tout au long de la législature 2025-2029, pour favoriser le rapprochement entre les mondes économique et politique.

Il faut souligner que c'est une alliance inédite, dans le canton et certainement en Suisse.

Politique fédérale :

Le 24 novembre dernier, le peuple a refusé deux propositions de modifications législatives.

- La première visait à mieux encadrer la sous-location ;
- La deuxième avait pour but d'alléger quelque peu la procédure d'acquisition du logement propre en requalifiant la notion de « besoin urgent ».

La CIN a pris acte de ce résultat.

En 2025, vraisemblablement en automne, les citoyens seront appelés à voter sur un changement de système d'imposition de la propriété du logement. C'est la modification que l'on surnomme familièrement « suppression de la valeur locative ».

En appui des associations cantonales immobilières, la Fédération romande immobilière se bat depuis de nombreuses années pour la suppression de l'impôt sur la valeur locative.

Selon nous, il s'agit d'un impôt inique, qui taxe un revenu qui ne correspond à aucune rentrée financière réelle.

La réforme peut présenter des avantages, mais présente également des inconvénients.

Suivant les situations individuelles, certaines catégories de propriétaires pourront bénéficier fiscalement des changements prévus, en particulier les propriétaires à la retraite qui n'ont plus de dettes et qui n'entreprennent plus de travaux d'entretien ou de rénovation énergétique.

Néanmoins, le système proposé aura des implications très différentes d'une situation à l'autre, de sorte que des calculs au cas par cas doivent être effectués pour savoir si, en fonction de la situation du propriétaire, la réforme lui serait favorable ou pas.

Bien entendu, le comité va se pencher de manière approfondie sur cette réforme et communiquera sa position.

Visibilité de la Chambre

La présidente rappelle que la CIN est présente sur les réseaux sociaux Facebook, Liokedin et Instagram et elle invite les membres à suivre les activités.

Remerciements

Elle termine par des remerciements : aux membres du Comité, aux membres du Bureau et aux employés de la Chambre pour leur travail et pour leur engagement et tout particulièrement M. Yann Sunier, notre directeur, et Mme Marika Colomb pour l'organisation de cette assemblée.

Bien naturellement, elle remercie toutes et tous les chers membres pour la confiance témoignée.

2. Procès-verbal de l'Assemblée générale du 23 avril 2025

Le procès-verbal de la dernière assemblée générale se trouve sur le site internet de la CIN – www.cininfo.ch – librement accessible.

La lecture n'est pas demandée et le procès-verbal de l'Assemblée générale du 23 avril 2025 est approuvé à l'unanimité.

3. Comptes de l'exercice 2024

Le directeur présente les comptes de l'exercice 2024.

4. Rapport de l'organe de contrôle

Monsieur Dani Alves de Sousa, expert-comptable diplômé au sein de la Fiduciaire Muller Christe & Associés SA lit le rapport de l'organe de contrôle.

Les comptes sont soumis au vote et acceptés à l'unanimité.

5. Budget de l'exercice 2025

Le directeur présente le budget 2025 qui est accepté à l'unanimité.

6. Mutations statutaires

Deux départs sont enregistrés au sein du Comité, soit par ordre alphabétique,

M. Dimitri Consoli, membre de la direction de la Banque BPS (Suisse) SA, succursale de Neuchâtel qui siégeait au Comité depuis 2007 ;

M. Stefan Fatton, responsable du centre hypothécaire de l'Arc jurassien au sein de Credit Suisse, devenu UBS qui siégeait au Comité depuis 2021.

La présidente les remercie pour leur engagement et souhaite plein succès dans la suite de sa carrière professionnelle à Monsieur Fatton et une belle retraite à Monsieur Consoli.

Ils sont applaudis et ils reçoivent un cadeau de la CIN, en guise de remerciement.

Toujours au chapitre des mutations, mais cette fois-ci dans les arrivées, la présidente présente la candidature de Me Jérôme Sautaux.

Me Jérôme Sautaux est appelé à reprendre la présidence à l'issue de la prochaine assemblée générale, en 2026.

Jérôme Sautaux fêtera ses 51 ans en 2025. Il est marié et est papa de trois enfants. Il exerce en qualité d'avocat et de notaire à La Chaux-de-Fonds, ville dans laquelle il habite.

Après l'obtention de son brevet d'avocat en 2001 et de celui de notaire en 2004, Jérôme Sautaux est associé de l'Etude BGS depuis 2005.

Il est membre de différentes associations professionnelles : Chambre des notaires neuchâtelois (CNN), Fédération suisse des notaires (FSN), Ordre des avocats neuchâtelois (OAN) et Fédération suisse des avocats (FSA).

Il a également été membre puis président du Bureau de la Chambre des notaires neuchâtelois entre 2007 et 2011 et membre puis président de la Commission d'examen du notariat entre 2013 et 2021.

Me Jérôme Sautaux est élu par applaudissements.

La présidente signale que des réélections au Comité doivent être soumises à l'Assemblée.

Elle rappelle que selon le règlement, les membres du comité sont élus pour une durée de 4 ans et que plusieurs membres doivent être réélus ce soir pour un nouveau mandat, soit :

Selon le règlement du comité, les membres du comité sont élus pour une durée de 4 ans.

Trois membres doivent être réélus ce soir pour un nouveau mandat, soit :

Isabelle Augsburgers, notaire et avocate, associée au sein de l'Etude Vuilleumier & Augsburgers, à Neuchâtel ;

Michele Calabrese, associé gérant de SF Conseils Immo Sàrl, société basée à Neuchâtel et active dans le conseil en financement immobilier et l'efficacité énergétique ;

Dylan Creanza, agent général d'assurance, chez AXA, à Neuchâtel ;

Les réélections sont validées par applaudissements.

7. Divers

La parole n'étant pas demandée, la présidente met fin à la partie officielle à 19h30 et cède la parole à Messieurs Mirko Mandola, délégué cantonal auprès de UBS, et Thomas Veraguth, chef de la stratégie immobilière UBS, pour un exposé sur le marché immobilier.

Après la conférence, la présidente invite les participants au cocktail dînatoire offert par UBS et la CIN.

Le directeur



Yann Sunier

Neuchâtel, le 15 mai 2025