Chambre Immobilière Neuchâteloise

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire tenue le 17 avril 2024 au SINE

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

Avant d'attaquer la partie statutaire, la CIN souhaite rendre hommage à M. Willy Battiaz qui nous a quittés cette semaine et qui a été membre du Comité et du Bureau comme trésorier de 1991 à 2007 et membre du Comité de 2007 à 2013.

Ses qualités professionnelles et son extrême bonne humeur laisseront à la CIN un souvenir impérissable.

La présidente demande à l'Assemblée de se lever pour observer quelques instants de silence en hommage à M. Willy Battiaz.

La parole est ensuite donnée à Madame Violaine Blétry-de Montmollin qui prononce une allocution au nom du conseil communal de la Ville de Neuchâtel.

1. Message de la présidente

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

Deux scrutateurs qui seront chargés de compter les voix lors des décisions qui seront prises sont nommés : il s'agit de MM. David Hodel et Jean-Daniel Veuve.

La présidente remercie les membres du Comité, les membres du Bureau et le directeur Yann Sunier et son équipe pour le travail effectué.

Depuis la dernière Assemblée générale, le Comité s'est réuni à quatre reprises et le Bureau a tenu, en sus du Comité, cinq séances.

Nouvelle image de la CIN – boost sur les réseaux sociaux

Les membres ont pu découvrir la nouvelle image de la CIN. Nouvelle couleur pour le logo, nouvelle dynamique de communication qui se met en place, nouveau graphisme pour le Cininfo et, bientôt, nouveau site internet.

Au niveau de la communication, la CIN poursuit son extension sur les réseaux sociaux. Ça prend du temps, mais on doit désormais faire avec. La communication par ce biais-là est devenu la norme, pour une certaine catégorie de la population. Quand cette catégorie de personnes aura atteint l'âge de devenir propriétaire, la CIN devra déjà être présente dans leur environnement.

Les cours en droit du bail

Cette année encore, les cours sur le droit du bail sont organisés et traitent des sujets suivants : l'établissement d'un contrat de bail, la fixation du loyer, la résiliation du bail et l'établissement de l'état des lieux.

Ils rencontrent un beau succès et sont ouverts aux membres (avec un tarif préférentiel) et aux non-membres. Ils sont dispensés par le directeur Yann Sunier, qui est remercié au passage.

Collaboration avec les autres associations économiques du Canton

La CIN continue de collaborer avec les autres associations économiques du canton :

- Association industrielle et patronale (AIP)
- Association patronale des industries de l'Arc-horloger (APIAH)
- Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie (CNCI)
- Convention patronale de l'industrie horlogère (CPIH)
- Fédération des Entreprises Romandes Neuchâtel (FER Neuchâtel)
- Fédération neuchâteloise des entrepreneurs (FNE)
- Fédération neuchâteloise du second-œuvre (FNSO)
- Union neuchâteloise des arts et métiers (UNAM)
- Union Suisse des Professionnels de l'immobilier (USPI Neuchâtel/Jura)

Un lien s'est installé et cela permet de développer des synergies quand il le faut et d'échanger sur les actualités politiques ou sociétales.

Plusieurs représentants de ces associations sont présents ce soir et la présidente les en remercie.

Politique cantonale

Au niveau de la politique cantonale, la présidente évoque un projet instituant une loi sur la qualité paysagère qui a été déposé au Grand Conseil et sur lequel la CIN a été consultée.

Par cette nouvelle loi, le canton et les communes auraient été tenus de veiller au respect de la compensation écologique dans les régions où l'exploitation du sol est intensive à l'intérieur et à l'extérieur de la zone bâtie.

Selon ce projet de loi, les conséquences pour les propriétaires auraient été les suivantes :

- Des mesures de compensation écologique auraient dû être prises lors de la construction, de l'agrandissement et de l'assainissement complet de bâtiments et d'installations devant faire l'objet d'une autorisation, ainsi que lors de transformations importantes d'espaces extérieurs.
- Les coûts de réalisation de ces mesures auraient été en général supportés par les propriétaires concernés.
- Les propriétaires fonciers auraient été responsables de l'entretien.

- La taille de la surface faisant l'objet de mesures de compensation écologique aurait dû correspondre au moins à 30% de la surface imperméabilisée du terrain. (donc on aurait dû prévoir une réserve de 30% de la superficie des nouvelles zones bâties à la préservation de la biodiversité et à la qualité paysagère).
- Si les conditions locales rendaient impossible la prise de toute mesure de compensation écologique ou d'une partie de ces mesures, les propriétaires fonciers auraient dû d'une taxe de compensation.

Pour les propriétaires, ce n'est pas rien.

Le Conseil d'Etat n'était pas favorable à ce projet. Il le trouvait trop ambitieux. Il a relevé que des gros efforts d'assainissement énergétiques étaient demandés aux propriétaires et qu'une telle loi pouvait avoir des effets contre-productifs.

La Commission qualité paysagère a rendu son rapport le 13 février 2024 au Grand Conseil. Finalement, le projet de loi sur la qualité paysagère a été retiré au profit d'une motion.

C'est une bonne nouvelle car cela signifie que ce projet excessif sera remplacé par des propositions du Conseil d'Etat qui seront plus raisonnables (notamment on pourrait s'attendre à une diminution de la surface à compenser de 30% à peut-être 15%).

Un bel exemple du type de projet de loi ou de motion qui sont déposés au Château et qui, pour atteindre leur but, impacte directement les propriétaires.

Nous ne devons pas remettre en cause tous ces projets par principe, mais nous devons rester attentifs à ne pas tomber dans certains excès.

<u>En matière fédérale : Révisions du droit du bail</u>

Les Chambres fédérales ont accepté le 29 septembre 2023 deux révisions raisonnables du droit du bail.

1. La première vise à mieux encadrer la sous-location pour éviter d'éventuels abus.

Le projet prévoit que l'accord du bailleur devra dorénavant être donné par écrit. Il prévoit également que le bailleur pourra refuser une sous-location si elle dure plus de deux ans.

2. La deuxième a pour but d'alléger quelque peu la procédure applicable à un nouveau propriétaire venant d'acquérir un logement loué qui souhaite occuper lui-même ce logement ou le mettre à disposition de ses proches.

Dans le nouveau texte, le besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés est remplacé par « sur la base d'une évaluation objective, un besoin important et actuel pour lui-même ou ses proches parents ou alliés ».

L'ASLOCA a déposé deux référendums contre ces modifications et a obtenu le nombre de signatures nécessaires.

Ces deux objets feront l'objet deux votations, vraisemblablement en novembre 2024.

Remerciements

La présidente remercie les Autorités cantonales et communales pour la bonne collaboration.

Elle réitère ses remerciements aux membres du Comité, aux membres du Bureau et aux employés de la Chambre, particulièrement à son directeur Yann Sunier qui a fêté ses 20 de CIN.

Elle remercie également tous les membres pour la confiance témoignée et elle les invite à parler de la CIN autour d'eux. Plus nous serons nombreux, plus nous serons forts.

2. Procès-verbal de l'Assemblée générale du 19 avril 2023

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 19 avril 2023 est approuvé à l'unanimité.

3. Comptes de l'exercice 2023

Le directeur présente les comptes de l'exercice 2023.

4. Rapport de l'organe de contrôle

Monsieur Sébastien Charpié, expert-comptable diplômé, associé 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 2024

Le directeur présente le budget 2024 qui est accepté à l'unanimité.

6. Mutations statutaires

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

Monsieur Erdjan OPAN, ingénieur civil, directeur de OPAN Concept SA, qui a siégé au comité depuis 2014 ; Monsieur Stéphane Mathey, membre de la direction UBS, responsable clientèle institutionnelle en Suisse romande, qui a siégé au comité depuis 2006 ; Monsieur Jaques Meyer, associé chez Patrimoine Gérance, qui a siégé au comité depuis 2011.

La présidente les remercie pour leur engagement, durant toutes ces années et leur souhaite plein succès dans leurs différentes carrières professionnelles, mais également le meilleur dans leurs parcours privés.

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 Monsieur Mirko Mandola qui est responsable de la clientèle privée pour la zone de marché Neuchâtel-Jura au sein de UBS.

Monsieur Mandola 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 :

Fabrice Bolliger, directeur de la régie Bolliger Immobilier SA ;
Laurent Carminati, directeur de la régie Naef Immobilier ;
Dimitri Consoli, directeur de la banque BPS (Suisse) SA ;
Sven Engel, avocat à Neuchâtel ;
Stephane Gaiffe, directeur du Bureau d'ingénieurs EQUADA SA ;
Serge Grard, architecte, directeur de maison d'art'chitecture serge grard SA ;
Didier Jouval, directeur de la Régie immobilière Jouval SA ;
Pierre-Alain Leuenberger, directeur général de la Banque cantonale neuchâteloise ;
Philippe Mauler, avocat et notaire à Neuchâtel
Guillaume Wildhaber, avocat et notaire à Neuchâtel

Les réélections sont validées par applaudissements.

8. Divers

La parole n'étant pas demandée, la présidente met fin à la partie officielle à 19 h 45 et cède la parole à Messieurs Pierre-Alain Leuenberger, directeur général de la BCN, et Pedro Palomo, directeur et responsable de marché au sein de la BCN pour un éclairage sur l'immobilier neuchâtelois.

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

Le directeur

Yann Sunier

Neuchâtel, le 15 mai 2024