

Comment va la Chambre immobilière neuchâteloise ?

Très bien, merci !

→ Notre dossier en pages 1 à 3

Interview du directeur
Yann Sunier

Page 2

Tout sur les
chiffres de la CIN

Page 3

La BDG fête son
75e anniversaire

Page 4

Zoug-Neuchâtel : une vérité à dire

L'assemblée générale de la Chambre immobilière neuchâteloise s'est déroulée le 22 mai devant un large public, en présence de nombreuses personnalités. Ce fut un succès.

✘ Le conseiller d'Etat Jean Studer a évoqué les thèmes des investissements privés en faveur de structures publiques, d'une meilleure collaboration entre le Haut et le Bas du canton et de la fiscalité.

Le chef des finances a souligné qu'à son avis les impôts occupent une place trop importante dans les discussions. Il a estimé, à juste titre, qu'une fiscalité avantageuse n'est pas le seul critère en matière de bonheur. Comparant les impôts de Neuchâtel à ceux de Zoug, l'orateur a précisé qu'un habitant de Zoug paye à la caisse cantonale 8'000 fr. à titre d'impôts pour un revenu de 150'000 fr., alors qu'un Neuchâtelois est imposé à hauteur d'un montant de 24'000 fr. pour un revenu

identique. Ces chiffres sont donnés sans tenir compte de l'impôt communal. Considérant que le prix de location d'un appartement de quatre pièces à Zoug est en moyenne mensuelle 1'000 fr. plus élevé qu'à Neuchâtel, le grand argentier a estimé que l'économie faite par l'habitant de Zoug n'est somme toute pas si grande que cela !*

✘ Ce qui vaut peut-être, et en partie, pour un locataire ne vaut toutefois pas pour un propriétaire.

A prestations égales, le prix d'une maison est 150'000 fr. plus cher à Zoug qu'à Neuchâtel, cela en fonction de la valeur du terrain. Le coût de construction demeurant identique, la dépense supplémentaire à Zoug sera de 6'000 fr. par année (150'000 fr. à 4%). Additionné des impôts payés par le contribuable zougais, ce montant lui procure un avantage financier de 10'000 fr. par année par rapport au contribuable neuchâtelois. En outre,

**Voir notre réponse en page 2*

en quinze ans, le Zougais aura remboursé sa mise de fonds supplémentaire, par le jeu des économies fiscales, sans que son investissement perde de la valeur. Il fallait le dire ! Plus fortuné ou disposant de davantage de revenus, le contribuable zougais contribue ainsi à l'essor économique de son canton et au bonheur collectif de ses concitoyens.

✘ Cette vérité étant établie, au terme de l'assemblée 2008 je tiens à remercier les membres du Bureau et du Comité pour le travail qu'ils accomplissent tout au long de l'année afin que la propriété foncière et les intérêts des bailleurs soient défendus et respectés.

Notre succès ne serait pas celui que nous rencontrons sans la collaboration efficace du secrétariat, de notre juriste et de notre directeur, qui s'occupent au quotidien de nos préoccupations.





La CIN

Ainsi que cela est encore apparu lors de l'assemblée générale de la Chambre immobilière neuchâteloise du 22 mai dernier, celle-ci peut se targuer d'être en bonne santé. Interview du directeur de la CIN, Yann Sunier.

- **Votre sentiment général sur l'assemblée de Malvilliers ?**

- Bien que nous ayons pris un risque en innovant s'agissant du système de convocation, qui passe désormais par le biais, plus économique, de notre trimestriel "CIN-info", l'assemblée générale a connu une belle affluence. De plus, elle a vu la participation de plusieurs personnalités politiques en vue, sans compter celle du président de la FRI, notre ami le Neuchâtelois Christian Blandenier, et son secrétaire général, Olivier Feller.

- **Et parmi ces personnalités le conseiller d'Etat Jean Studer...**

- Oui, le chef du Département des finances a bien voulu répondre à notre invitation, reconnaissant ainsi la place que joue la CIN dans le secteur immobilier.

- **Que retenir de son message ?**



Le directeur de la CIN, Yann Sunier, a de quoi avoir le sourire.

en bonne santé

- Le conseiller d'Etat a notamment affirmé que la fiscalité n'est qu'un des paramètres du bien-être. Il admet que, dans certains cas, celle du canton de Zoug n'atteint que le tiers de Neuchâtel, mais a souligné qu'un trois pièces y est loué environ 2'600 fr., contre la moitié chez nous.

- **Quel est l'avis de la CIN ?**

- On peut se rallier à l'idée que l'impôt n'est pas le seul critère pour juger de l'attractivité d'une région. Mais le grand différentiel observé pourrait être moindre et un tel écart ne permet pas de se rattraper sur les autres critères !

- **Comment va la CIN ?**

- Très bien, merci beaucoup ! Pour s'en tenir aux données mesurables et contrôlables, le nombre des membres affiliés directement connaît une progression réjouissante, qui s'est confirmée l'an dernier. Ce phénomène s'explique entre autres par les taux hypothécaires bas et les nouvelles constructions. De nombreux locataires sont devenus propriétaires.

Nous les invitons régulièrement à nous rejoindre par le biais de la "Feuille officielle". On ne peut pas non plus exclure que nos opérations médiatiques aient quelque effet ! Je pense en particulier à la rubrique "Bien chez soi" du "Courrier neuchâtelois" et à l'émission

mensuelle du même nom diffusée sur Canal Alpha, qui a maintenant pris sa pleine vitesse de croisière.

- **Et les affiliés indirects, représentés par des régies ?**

- Il est vrai que dans ce domaine les fluctuations sont moins prévisibles.

- **La prochaine manifestation de la CIN ?**

- Encouragés par le succès remporté par notre dernière conférence d'automne à Neuchâtel, nous remettrons ça à la fin de cette année. Nous traiterons en détail du thème très actuel des travaux permettant de réaliser des économies d'énergie.

propos recueillis par
jean-luc vautrevers@cininfo.ch



L'assemblée de la CIN s'est tenue avec la participation du président du Grand Conseil 2007-2008, Patrick Erard, ainsi que du conseiller d'Etat Jean Studer.

Fonds immobilier - Directeur auprès de la banque Bonhôte, Jean-Paul Jeckelmann a expliqué la création - et le succès - du fonds de placement immobilier créé par l'institution neuchâteloise. La banque Bonhôte a par ailleurs offert l'élégant apéritif dinatoire qui a suivi l'assemblée.



Jean-Paul Jeckelmann.



La situation financière ?

Le trésorier de la CIN, Jean-Luc Frossard, souligne que les cotisations des membres individuels sont en légère hausse. Quant aux frais fixes, grâce à la vigilance du Bureau, ils s'inscrivent en légère baisse. Le budget tient compte de l'investissement d'un nouveau logiciel de gestion informatisée des membres, qui sera amorti sur une période de trois à cinq ans. Le bilan montre que la liquidité reste bonne : elle permet de faire face aux échéances courantes et offre une garantie de fonctionnement d'un semestre.



Lors de l'assemblée générale 2008 de la CIN : de gauche à droite Jean-Luc Frossard, trésorier; Jean-Bernard Waelti et Claude Guinand, membres du Comité et députés; Laurent Favre, conseiller national; Francis Godel, président de l'USPI; Christian Blandenier, président de la Fédération romande immobilière.

Tout à fait saine

	Comptes 2007	Budget 2008
Charges		
Secrétariat	288'407.85	301'500.00
Cotisation FRI	36'900.00	37'000.00
Abonnement "Propriété"	39'552.45	41'000.00
Information	37'346.25	35'000.00
Impôts	1'395.00	1'500.00
Actions de propagande	807.00	2'000.00
Conférence CIN-USPI	5'030.15	5'000.00
Séances et assemblée générale	31'043.25	30'000.00
Administration	43'924.83	45'500.00
TVA - impôt préalable non récupérable	7'530.25	5'000.00
Mobilier et agencement	4'051.60	4'000.00
Informatique et site Internet	7'256.95	8'500.00
Dépréciation "guide accession à la propriété"	7'000.00	
Amortissement agencement et matériel	1'000.00	
Amortissement matériel informatique	3'000.00	
Total des charges	514'245.58	516'000.00
Produits		
Cotisations	402'952.00	406'000.00
Intérêts	5'581.71	5'000.00
Vente d'imprimés	40'574.60	35'000.00
Honoraires & autres services	65'661.45	65'000.00
Pub Internet		5'000.00
Total des produits	514'769.76	516'000.00
Résultat opérationnel	524.18	-

Bilan	31.12.2007	31.12.2006
Actifs circulants		
Caisse	5'136.30	4'724.20
Chèques postaux	1'902.66	3'723.41
Banques	231'477.37	239'357.51
Titres	131'635.00	133'335.00
Débiteurs	34'602.55	16'279.05
A.F.C. - Impôt anticipé à récupérer	1'730.35	1'461.78
Actifs transitoires	11'532.90	12'812.20
Imprimés	17'000.00	20'000.00
	435'017.13	431'693.15
Actifs immobilisés		
Agencement et matériel	3'000.00	4'000.00
Matériel informatique	3'000.00	6'000.00
	6'000.00	10'000.00
Total des actifs	441'017.13	441'693.15
Passifs		
Fonds étrangers		
Passifs transitoires	34'702.30	35'902.50
Provision actions de soutien	-	30'000.00
Provision conjoncturelle	30'000.00	30'000.00
	64'702.30	95'902.50
Fonds propres		
Capital	345'790.65	341'462.09
Virement Provision actions de soutien	30'000.00	-
Résultat de l'exercice	524.18	4'328.56
	376'314.83	345'790.65
Total des passifs	441'017.13	441'693.15

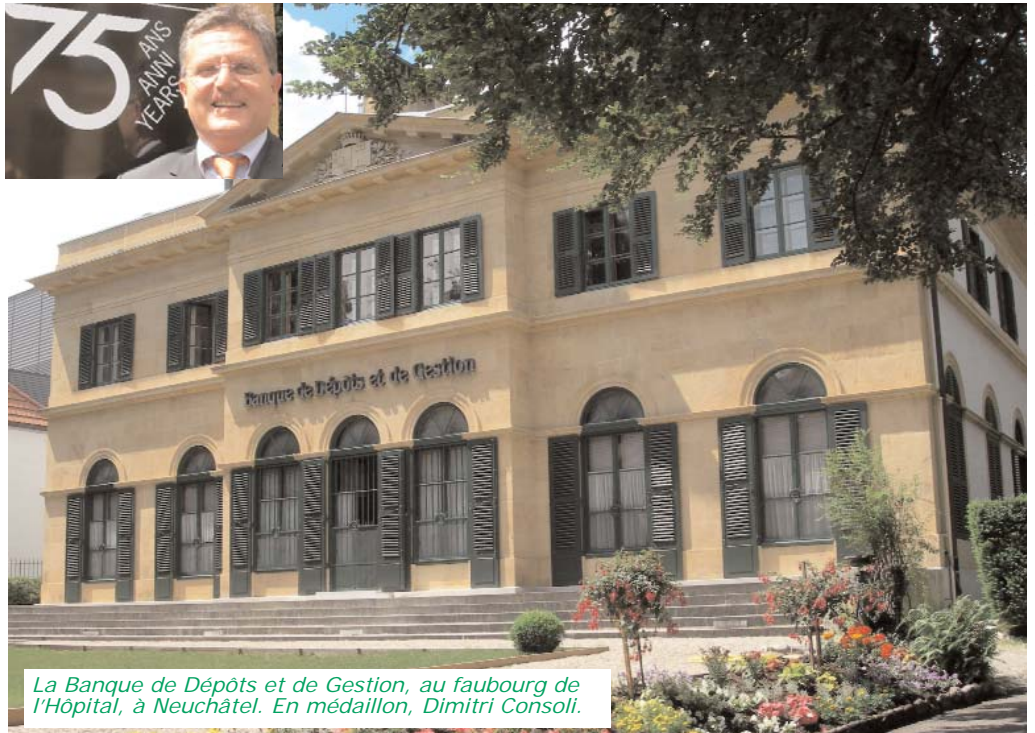


BDG : un bel anniversaire

La Banque de Dépôts et de Gestion (BDG) fête son 75^e anniversaire. L'occasion, avec son directeur adjoint Dimitri Consoli, d'un coup de projecteur sur un établissement installé à Neuchâtel dans l'hôtel particulier qui abritait jusqu'en 1983 la Banque Courvoisier, reprise à cette date par la BDG.

La BDG est aujourd'hui propriété du troisième groupe bancaire italien, UBI Banca (Unione di Banche Italiane) et est en train de concrétiser d'ambitieux développements à Singapour et à Genève.

A-t-elle pour autant perdu ses racines aux chevrons rouges et blancs ? Né à Neuchâtel il y a 48 ans, Dimitri Consoli ne le pense pas. La banque est établie au cœur du chef-lieu, dans le bâtiment en pierre d'Hauterive construit en



La Banque de Dépôts et de Gestion, au faubourg de l'Hôpital, à Neuchâtel. En médaillon, Dimitri Consoli.

1814 par Frédéric de Pourtalès et qui, souligne-t-il, appartient à notre patrimoine. Quant à la BDG, elle a été fondée, à Lausanne, notamment - qui le sait - par l'industriel neuchâtelois Sidney de Coulon.

A Lausanne, à Lugano ou encore à Mendrisio, comme au faubourg de l'Hôpital, la BDG tend à être une banque universelle et en même temps faire résonner sa propre mélodie : celle de la gestion de fortune privée à taille humaine.

"Nous voulons garder cette image, explique Dimitri Consoli, ce qui ne nous empêche pas de proposer toute la gamme des produits bancaires". Dont des crédits hypothécaires et commerciaux.

La BDG Neuchâtel ne publie pas ses résultats, englobés qu'ils sont dans UBI Banca. En 2007, celle-ci a atteint un chiffre d'affaires de 182 milliards d'euros et un bénéfice net de 940 millions, en progression de

10 %, malgré des frais de fusion importants.

L'avenir ? L'UBI le voit en bleu ciel. La BDG et le responsable de sa succursale de Neuchâtel également. Dimitri Consoli croit au développement économique régional. Quand, précise-t-il, la moitié des montres des écrans de la place Vendôme sont fabriquées dans la région, il faut en prendre conscience, en être fier et faire preuve de confiance.

jean-luc.vautravers@cininfo.ch

Parrain OK

La BDG a parrainé cette année plusieurs des émissions "Bien chez soi" de la CIN et diffusées chaque premier mardi du mois sur la télévision régionale Canal Alpha. Dimitri Consoli se félicite de cette opération. D'une part, souligne-t-il, la télévision basée à Cortaillod est "dynamique, regardée et de qualité". D'autre part, à ses yeux, l'émission est

non seulement agréable à suivre, mais également riche en informations. En témoigne, par exemple, l'émission visionnée la veille avec Christian Blandenier, président de la FRI, que Dimitri Consoli a trouvé parfaitement à l'aise et d'un ton juste. Celui-ci estime d'ailleurs que la CIN devrait faire plus de promotion pour son émission.

Au surplus, en matière de parrainage comme

dans d'autres domaines, la BDG est bien consciente qu'elle ne se trouve pas dans le même créneau que les géants du secteur bancaire. Optimiser l'utilisation de ses ressources tout en connaissant ses limites est l'objectif recherché. C'est pourquoi son responsable neuchâtelois entend s'en tenir à des opérations ciblées et "bien menées", plutôt que de se disperser dans une multitude d'actions. / jlv

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
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2'250 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
pluri-medias@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle

Organe de la Chambre immobilière neuchâteloise, "Cininfo" sort de presse tous les trois mois. Prochaines parutions : les 21 septembre et 21 décembre