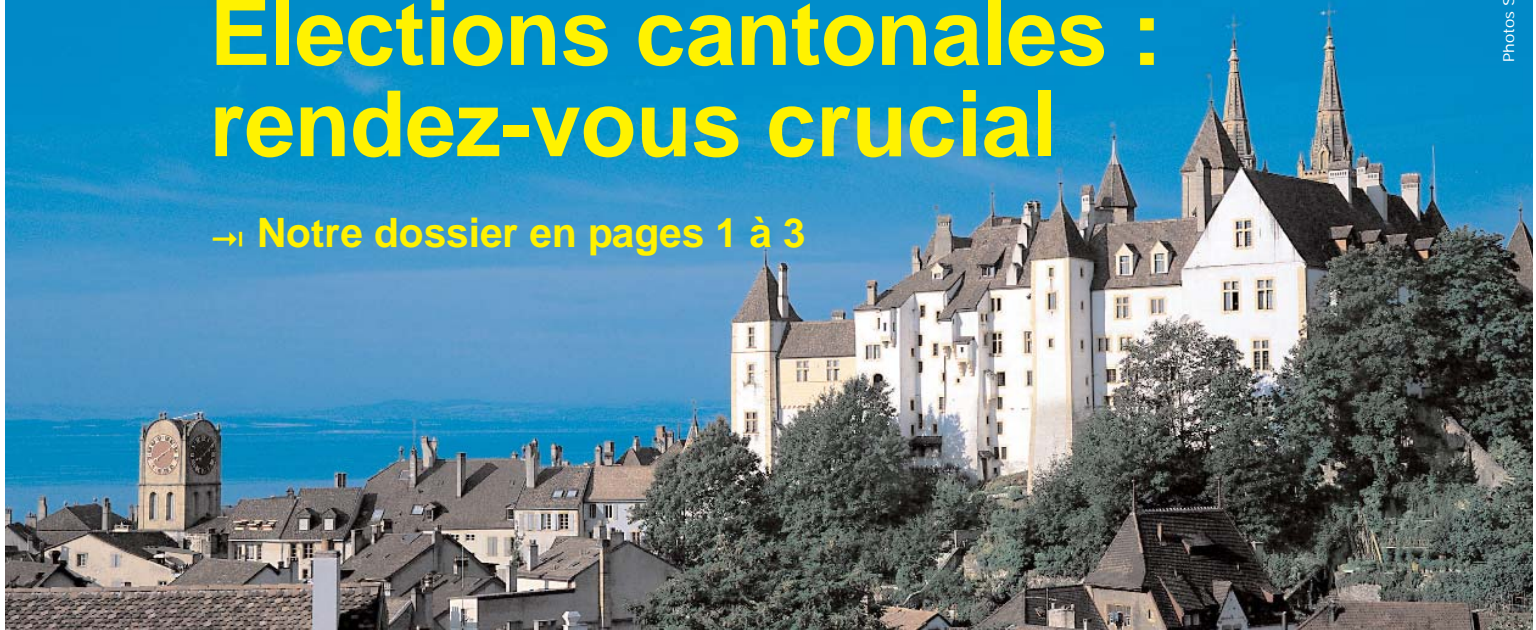


Elections cantonales : rendez-vous crucial

→ Notre dossier en pages 1 à 3



Claude Guinand :
la gauche au pilori

Page 2

Jean-Bernard Wälti :
taxes dénoncées

Page 3

Assemblée générale :
convocation

Page 4

Nous disons non au dogmatisme

La manière dont le Conseil d'Etat tente de faire passer la nouvelle loi cantonale sur l'énergie contraint la Chambre immobilière neuchâtelaise à dénoncer le manque de concertation et le dogmatisme dont fait preuve le Château.



✘ Le 5 avril prochain, nous devons renouveler nos autorités cantonales. Deux membres du Comité de la CIN sont candidats au Grand Conseil. Vous pourrez lire leurs interviews en pages 2 et 3 et évidemment les soutenir.

✘ En cette fin de législature et durant la prochaine, l'amélioration thermique des bâtiments, le nouveau droit du bail et la refonte de la loi sur l'aménagement du territoire présenteront des enjeux et des défis qu'il s'agira de surmonter et de réussir.

Le Conseil d'Etat a récemment mis en consultation la nouvelle loi sur l'énergie, en catimini, sans contacts préalables des milieux concernés et notamment immobiliers. Or les obligations que cette loi impose vont au-delà de ce que la Confédération demande. Cette attitude est de nature à déconcerter même les plus placides d'entre nous.

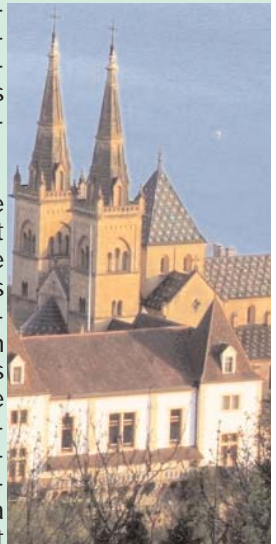
✘ La CIN est convaincue du bien-fondé d'un certificat énergétique pour les bâtiments, dans la mesure où un tel document est susceptible de favoriser une meilleure prise en compte des enjeux énergétiques lors de la construction et la rénovation de bâtiments. Mais de grâce, pourquoi le rendre obligatoire ?

Si l'Etat veut obliger les propriétaires à entreprendre des travaux que certains ne jugeront pas prioritaires, il a le devoir de les soutenir et de les accompagner d'une manière beaucoup plus marquée qu'actuellement. Il est impératif que les proprié-

taires puissent les assumer avec un juste retour. L'Etat ne peut imposer aux particuliers des obligations que les collectivités publiques peineront à appliquer.

✘ La politique énergétique doit s'accompagner de mesures fiscales incitatives, autorisant une déduction fiscale totale des travaux d'économie d'énergie. La définition qui en sera donnée par l'administration fiscale devra être pragmatique et non bureaucratique ou dogmatique, comme cela est le cas actuellement.

Au moment de glisser votre bulletin dans l'urne, cette dimension ne devra pas être occultée.





Photos Pluri-Médias



La gauche au pilori

Le certificat énergétique créera des charges importantes pour les propriétaires

1 Sur le plan cantonal, comme une "paix" fiscale avait été instaurée entre les différentes parties représentées au Grand Conseil, le groupe libéral-radical a dû veiller à ce que la gauche du Conseil d'Etat ne cherche pas à faire voter de nouvelles charges foncières ou autres impôts déguisés.

Cela a été notamment le cas lorsque les propriétaires ont failli "passer à la caisse" avec une nouvelle taxe foncière. C'est quasiment miraculeux si cette loi a échoué.

2 Je suis de l'avis qu'il est choquant que les milieux immobiliers n'aient pas été consultés et que cette loi ait été livrée ainsi au parlement. En effet, les députés n'ont pas eu le

temps indispensable pour étudier la totalité de ce dossier et prendre les contacts nécessaires avec les milieux concernés. Une fois encore, les autorités de notre canton en font trop par rapport aux exigences fédérales !

Je suis naturellement favorable aux économies d'énergie dans le cadre des nouvelles et anciennes constructions. Il faut également promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables. Mais cela pas à n'importe quel prix ! En effet, j'ai l'impression de me trouver en la matière dans une sorte de dictature et je m'inquiète vivement des répercussions qu'aura cette loi si elle devait être votée par le parlement.

Pourquoi ne pas inciter les propriétaires, par des déductions fiscales, à entreprendre des travaux dans leur bâtiment, pourquoi interdire, contrairement, amender si nécessaire ? Le groupe

libéral-radical a jugé cette loi inacceptable en la forme et a demandé son renvoi en commission, renvoi refusé par la majorité de gauche.

4 Non ! Une fois de plus notre canton va plus loin que la législation fédérale. Pourquoi imposer, et non pas inciter les propriétaires ? L'établissement de ce certificat et les travaux qui en découleront représenteront des charges importantes pour les propriétaires et par conséquent pour les locataires qui se verront répercuter une partie des coûts. Qu'en sera-t-il des propriétaires qui n'ont que des moyens limités ? Qui paiera ? Se verront-ils dans l'obligation de vendre leur bien immobilier ? Cela nous ne le voulons pas !

5 Oui naturellement. Il faut que nos règles fiscales prévoient que toutes les dépenses faites

3 Je le répète : il est inconvenant que le chef du département ou ses collaborateurs n'aient pas pris de contacts avec les milieux concernés.

existe une autre réalité économique, avec ses spécialistes qui mériteraient fort qu'on les écoute.

M. Cuche a certainement pris l'habitude de consulter dans son milieu mais oublie qu'à côté de ses alliés

Quelquefois le chef de département consulte trop, au risque - calculé - de retarder les choses. Nous l'avons constaté dans le cadre du projet du tunnel de Serrières.

Sept que

CINinfo" a posé sept questions d'actualité aux deux membres du Comité de la CIN qui sont candidats au Grand Conseil, les députés Claude Guinand et Jean-Bernard Wälti.

1 Comment jugez-vous la législature qui se termine sous l'angle de la défense des intérêts des propriétaires ?

2 La nouvelle loi sur l'énergie a été mise en consultation par le Conseil d'Etat sans contacts préalables avec les milieux immobiliers. Le président de la CIN estime dans ce numéro que cette attitude est déconcertante. Quel est votre avis ?

3 Certains observateurs et certains acteurs pensent qu'il existe un réel problème : l'absence d'esprit de concertation de la part

afin de réaliser des économies d'énergie soient totalement déductibles et que la valeur cadastrale ne soit pas modifiée.

6 Qu'appelle-t-on logements à loyer modéré ? S'agit-il d'appartements d'immeubles dans lesquels les propriétaires n'ont quasiment jamais réalisé de travaux de rénovation ? Pourquoi faire la différence entre loyers prétendus modérés et les autres ?

A mon avis un plan de relance doit toucher tout ceux qui en ont besoin, sans distinction de prix de location ni de région.

7 Je m'engage à ce qu'au sein du PLR, nous continuions à nous mobiliser afin que l'Etat ne charge pas encore davantage les propriétaires avec de nouvelles charges foncières ou impôts divers. Je vais aussi continuer de conserver les liens établis avec les représentants immobiliers afin de connaître leurs préoccupations.



Claude Guinand.



Questions

Nouvelles taxes dénoncées

du chef du Département de la gestion du territoire, Fernand Cuche. Quelle est votre opinion ?

④ Le certificat énergétique doit-il être rendu obligatoire ?

⑤ La politique énergétique doit-elle s'accompagner de mesures fiscales incitatives ?

⑥ Le plan de relance du Conseil d'Etat comprend un programme d'impulsion de rénovation de logements à loyer modéré, en cas d'aggravation de la conjoncture. Y êtes-vous personnellement favorable ?

⑦ Quels sont les thèmes intéressant les propriétaires sur lesquels vous vous engagez à vous battre durant la législature prochaine, si vous êtes réélu ?

Les réponses sont publiées dans cette double page.



Jean-Bernard Wälti dénonce les nouvelles taxes et impôts en tous genres voulus par la gauche.

① Le moins que l'on puisse dire est que les propriétaires n'ont pas été gâtés par cette majorité de gauche qui a tenté de les faire passer à la caisse par des taxes et des impôts en tous genres, revenant même sur l'idée d'une nouvelle taxe foncière et "promettant" au passage une réestimation cadastrale des immeubles.

Le gouvernement actuel a en outre fait soumettre les travaux de construction d'une villa ou d'un appartement vendu clé en main au régime des lods, alors qu'auparavant seul le terrain était taxé. Même au taux réduit de 2,2 %, sur un appartement à 300'000 fr., cela fait 6'600 fr., qui seraient mieux investis dans une cuisine équipée de

ne reflète pas celle du parlement. Et pourtant, le pire a été évité avec le retrait par la petite porte de la proposition d'une taxe supplémentaire cantonale sur l'électricité et l'interdiction du mazout qui figuraient dans le projet initial... ainsi que la taxe sur le vent qui est encore dans les mains de la Commission législative. Et c'est bien connu... qui taxe le vent récolte la tempête !

④ Le certificat énergétique ne doit pas être rendu obligatoire car il imposerait de lourds investissements aux propriétaires et, du coup, provoquerait une hausse importante des loyers. Est-ce ce que veut la majorité actuelle? Le certificat énergétique pénalisera en plus et par définition les bâtiments qui ne pourront pas être isolés à l'extérieur. Ce sera le cas de la plupart des bâtiments de la ville

manière moderne.

② Sur la même longueur d'ondes que le président Hofer bien évidemment ! Cette loi est choquante à plusieurs titres. Un exemple : il sera obligatoire d'assainir son bâtiment si celui-ci est trop gourmand en énergie. Amende de 40'000 fr. si le propriétaire n'obtempère pas ! Après les radars qui remplissent les caisses de l'Etat, le gouvernement de gauche a encore inventé une nouvelle taxe. Un référendum deviendra probablement incontournable le 31 mars. Dans ce cas de figure, la CIN pourra compter sur les députés PLR pour participer à la récolte des signatures. Il

de La Chaux-de-Fonds. Comment l'Etat entend-il gérer la mise en péril des propriétaires qui n'ont pas les moyens d'investir là où l'Etat entend les y obliger ? Pensons aux retraités propriétaires sans marge de manœuvre ! Ce certificat énergétique, la loi fédérale l'annonce facultatif et Neuchâtel le rendrait obligatoire ! Du déjà vu : Neuchâtel laverait encore une fois plus blanc que blanc !

faut cependant répéter qu'évidemment nous sommes favorables aux efforts qui visent à diminuer la consommation d'énergie et aux énergies renouvelables.

⑤ Toute mesure visant à des économies d'énergie doit être entièrement déductible sur le plan fiscal.

⑥ Oui, mais pourquoi cibler seulement les logements à loyer modéré ?

⑦ Encouragement à l'assainissement des bâtiments, suppression de l'imposition du revenu locatif, assouplissement de la loi limitant la mise en vente d'appartements loués.

propos recueillis par
jean-luc vautrevers@cininfo.ch



Jean-Bernard Wälti, président du groupe PLR.

③ Le Département de la gestion du territoire, et c'est inadmissible, n'a pas pris de contacts avec les milieux concernés dont la CIN, comme le relève le président Hofer. Fernand Cuche consulte cependant beaucoup... à l'interne ! La Commission cantonale de l'énergie a été écoutée et même entendue... mais il faut bien dire que ses membres sont choisis par le chef du département et que sa composition



Le 13 mai prochain à Neuchâtel

L'assemblée générale de la Chambre immobilière neuchâteloise aura lieu le mercredi 13 mai prochain, à l'aula des Jeunes-Rives, à Neuchâtel. L'ordre du jour publié ci-dessous a valeur d'invitation.

membres de la CIN sont conviés.

✳ Aux environs de 18 h 30, Martin Lanz, directeur au sein du département Economic Research du Credit Suisse, présentera les perspectives du marché immobilier national et régional en 2009 au travers de l'étude "Le marché immobilier suisse - Faits et tendances 2009".



Photo Credit Suisse

Martin Lanz, directeur au sein du département Economic Research du Credit Suisse.

✳ La partie statutaire sera suivie de l'assemblée générale de la Fédération romande immobilière (FRI), qui se tiendra à 18 h et à laquelle les

✳ A l'issue de la conférence, les participants sont invités à prendre part au cocktail dînatoire offert conjointement par le Credit Suisse et la CIN.

Ordre du jour de l'assemblée générale de la CIN du 13 mai 2009, à 17 h, aula des Jeunes-Rives, Neuchâtel

1. Message du président
2. Procès-verbal de l'assemblée générale du 22 mai 2008
3. Rapport d'activité du directeur
4. Comptes 2008 et décharge
5. Budget 2009 et approbation
6. Modification des statuts (arts 10, 11, 18, 21, 27 et 28)
7. Mutations statutaires
8. Divers

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

Lisez également le magazine "Propriété", organe de la Fédération romande immobilière, qui comprend des informations neuchâteloises dans chacun de ses numéros.