



CIN : passage de témoin

Un président s'en va

Page 2

De bons comptes 2009

Page 3

Conférence sur le marché neuchâtelois

Page 4

Prêts pour affronter les défis à venir

C'est une CIN en parfait ordre de marche que m'a transmise Pascal Hofer et dont j'ai l'honneur de reprendre la présidence*.



✘Le nombre de nos membres est actuellement de quelque 2'200, en augmentation de plus de 10% sur la dernière année (voir en page 2). Ceci démontre que notre association est en pleine santé et répond aux préoccupations des propriétaires immobiliers.

✘Les organes de notre Chambre assurent leurs fonctions avec compétence et efficacité, en lien avec le monde économique.

C'est ainsi en particulier que notre Comité se compose de 30 professionnels de l'immobilier (régisseurs, banquiers, entrepreneurs, propriétaires individuels, notaires) qui sont tous des acteurs économiques majeurs de

notre canton de Neuchâtel.

Ces forces vives ne seront pas de trop pour affronter les échéances à venir, notamment :

✘Sur le plan fédéral : les initiatives populaires relatives à l'épargne-logement et à l'impôt sur la valeur locative (voir en page 2), de même que le sempiternel dossier de la révision du droit du bail.

✘Sur le plan cantonal : le projet de la nouvelle Loi sur l'énergie, l'initiative du Comité neuchâtelois de l'ASLOCA "pour une justice accessible aux locataires", ainsi que l'initiative pour un impôt sur les grandes fortunes lancée par des milieux syndicalistes et d'extrême-gauche.

✘Précisons sur ce dernier thème que ce nouvel impôt entraînerait une augmentation très importante de la charge fiscale.

Dans certains cas, celle-ci, se conjuguant avec les impôts sur le revenu et la fortune déjà exis-

tants, pourrait devenir confiscatoire et heurter le principe même de la garantie de la propriété.

Nous pensons tout spécialement ici aux contribuables disposant d'une fortune constituée principalement par un immeuble, mais dont le revenu est modeste (par exemple les retraités). Il s'agit donc de se montrer extrêmement ferme dans la dénonciation des effets pervers de cette dernière initiative à l'égard des propriétaires fonciers.

Notre canton n'a par ailleurs pas besoin de la modification proposée, puisque détenant déjà depuis longtemps le triste record de l'imposition pour les personnes physiques la plus élevée de Suisse.

philippe.mauler@cininfo.ch

*Philippe Mauler est notaire à Neuchâtel (étude Athemis)





Parvenu au terme de son mandat de trois ans à la présidence, Pascal Hofer a effectué sa dernière intervention devant l'assemblée générale de la CIN du 6 mai dernier. Ce fut l'occasion pour lui d'analyser les défis politiques passés, en cours et à venir.

Photos José Zilla

Un président s'en va



Pascal Hofer (au centre) lors de sa dernière intervention comme président de la CIN. A ses côtés, le directeur, Yann Sunier.

✳Abordant le réjouissant rejet de la Loi cantonale sur l'énergie et le nouveau projet qui sera mis prochainement en consultation, le président sortant a indiqué que la CIN préconise que :

- Le certificat énergétique des bâtiments soit rendu facultatif, n'ayant pas encore fait la preuve de sa fiabilité et étant décrié par de nombreux spécialistes;

- La loi ne comprenne aucune obligation de prendre des mesures d'assainissement en fonction de valeurs admises;

- Le certificat énergétique des bâtiments ne soit annexé ni à un contrat de bail à loyer ni à un contrat de vente immobilière.

✳Sur le front des trois initiatives populaires du HEV et de la Chambre économique de Bâle-Campagne touchant l'é-

pargne-logement et l'impôt sur la valeur locative, Pascal Hofer a relevé que le Conseil fédéral a mis en consultation un contre-projet sur la valeur locative "si peu attractif qu'il a suscité une levée de boucliers". Le gouvernement fédéral a donc décidé de revoir sa

copie en profondeur.

✳Enfin, l'orateur a souligné que la CIN suivra le dossier de la nouvelle initiative cantonale visant à imposer les grandes fortunes et "veillera à ce que les intérêts de ses membres soient sauvegardés".

Réjouissante augmentation des membres

Dans son rapport annuel, le directeur de la CIN, Yann Sunier, annonce une réjouissante augmentation des membres de la Chambre.

✳Au 31 décembre dernier, la Chambre comptait en effet 2'208 membres directs, soit 154 de plus qu'un an auparavant.

Le recrutement se fait principalement par l'envoi d'un bulletin d'adhé-

sion aux nouveaux propriétaires dont les noms sont publiés dans la "Feuille officielle".

✳Côté information, et toujours en vue de recruter de nouveaux membres, outre les quatre parutions du bulletin "CINinfo", la Chambre a publié régulièrement des conseils juridiques dans le "Courrier neuchâtelois". L'émission "Bien chez soi" diffusée par Canal Alpha a poursuivi sur sa lancée. Durant le second semestre, trois émissions ont été réa-

lisées selon un nouveau concept qui, souligne le directeur de la CIN, "a rencontré des échos

très favorables". Enfin, le site www.cininfo.ch continue de remplir parfaitement son rôle.



A l'heure du buffet dînatoire. A gauche, Michel Favre, qui quitte son poste de vice-président.



La CIN a non seulement un nouveau président. Elle a aussi un nouveau vice-président, en la personne de Didier Jouval (régie Jouval SA, Neuchâtel). Celui-ci prend la succession de Michel Favre, qui a oeuvré à ce poste avec amabilité et distinction, durant de nombreuses années. Didier Jouval siègera à la vice-présidence aux côtés de Laurent Carminati, déjà en fonction.



Présentation des nouveaux responsables de la CIN lors de l'assemblée générale.

Les comptes 2009 sont bons

	Comptes 2009	Budget 2010
Produits		
Cotisations	415'638.00	425'000.00
Intérêts	4'469.38	4'000.00
Publicité internet	5'000.00	5'000.00
Dissolution provision	12'000.00	10'000.00
Ventes imprimés	32'428.30	29'900.00
Honoraires et autres services	52'477.25	51'000.00
	522'012.93	524'900.00
Charges		
Frais de fonctionnement	61'138.87	75'000.00
Frais de personnel	268'753.50	272'500.00
Comités, AG, délégation, représentation	27'778.95	28'000.00
Association faitière FRI	79'793.80	86'900.00
Actions de propagande		
- Frais internet	2'734.70	3'000.00
- Information - CINinfo	29'973.35	30'000.00
- Conférence	2'613.45	3'000.00
- Courrier neuchâtelois	6'290.90	6'000.00
- Actions publicitaires	4'890.00	1'000.00
Référendum	19'367.55	
Impôts et TVA	8'850.64	8'500.00
Amortissements	8'751.50	11'000.00
	520'937.21	524'900.00
Résultat de l'exercice	1'075.72	0.00

Les comptes 2009 de la Chambre immobilière neuchâteloise se présentent de manière favorable. Etablis par le trésorier, Jean-Luc Frossard, ils bouclent sur un bénéfice d'un peu plus de 1'000 fr après amortisse-

ment de quelque 8'750 fr. Ils ont été acceptés sans discussion par l'assemblée. Quant au budget 2010, il prévoit un résultat équilibré, après prise en compte d'amortissements d'un montant de 11'000 fr.

Bilan		
Actifs	31.12.2008	31.12.2009
Actifs circulants		
Caisse	1'283.35	977.45
Chèques postaux	13'639.87	1'940.36
Banques	255'599.86	256'206.82
Titres	80'335.00	83'335.00
Débiteurs	23'475.70	18'063.25
A.F.C. - Impôt anticipé à récupérer	1'936.84	1'564.36
Actifs transitoires	14'107.15	8'612.80
Imprimés	15'000.00	14'000.00
	405'377.77	384'700.04
Actifs immobilisés		
Agencement et matériel	2'000.00	1'000.00
Matériel informatique	24'000.00	18'000.00
	26'000.00	19'000.00
Total des actifs	431'377.77	403'700.04
Passifs		
Fonds étrangers		
Passifs transitoires	24'536.00	7'782.55
Provision conjoncturelle	30'000.00	18'000.00
	54'536.00	25'782.55
Fonds propres		
Capital	376'314.83	376'841.77
Résultat de l'exercice	526.94	1'075.72
	376'841.77	377'917.49
Total des passifs	431'377.77	403'700.04

✳Rendez-vous de la jurisprudence - L'an dernier, la CIN a organisé quatre présentations des dernières jurisprudences en matière de droit du bail, en collaboration avec la

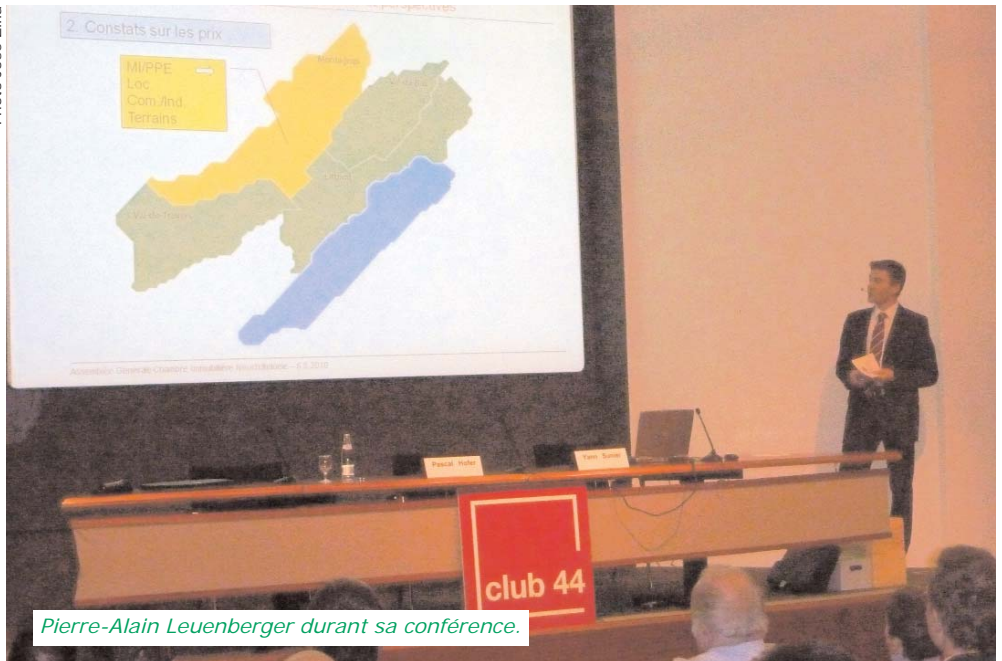
Chambre immobilière vaudoise et la Chambre immobilière genevoise. S'adressant aux professionnels de l'immobilier, ces conférences ont réuni 30 participants en 2009.



Marché NE : correctifs prévisibles

Responsable gestion des crédits au sein de la Banque Cantonale Neuchâteloise, Pierre-Alain Leuenberger a présenté une conférence sur le marché immobilier neuchâtelois. L'orateur a notamment mis en exergue la possibilité de correctifs. Il a aussi souligné que la discipline des acteurs est un facteur de stabilité.

Photo José Zilla



Pierre-Alain Leuenberger durant sa conférence.

✘ Partant du constat que l'orientation du marché est à la hausse, et que ce mouvement est plus marqué encore depuis l'année 2005, l'orateur a relevé que la situation économique est "propice à un ralentissement".

L'insécurité professionnelle ressentie par de nombreuses personnes influence le climat de la consommation. De son côté, le flux migratoire a tendance à ralentir. Le réservoir des propriétaires potentiels est en conséquence à reconstituer.

Pierre-Alain Leuenberger a en outre mis le doigt sur le décalage de deux à trois ans qui peut survenir entre une crise économique et son impact sur l'immobilier.

✘ Quelles sont actuellement les grandes tendances qui caractérisent le marché, district par district ? Le responsable gestion des crédits de la BCN analyse que, dans les Montagnes comme au Val-de-Ruz, les prix dans le domaine des locatifs sont en hausse, alors que ceux des surfaces commerciales présentent une baisse. Le Val-de-Travers connaît la même évolution s'agissant de ce dernier aspect. Le prix des immeubles résidentiels de rapport y est stable.

Sur le Littoral en revanche, les prix sont en forte hausse pour cette catégorie d'immeubles. Il en est de même, mais de manière moins marquée, du côté de la propriété par étage et des maisons familiales. La stabilité prévaut concernant les

locaux commerciaux, alors que le prix des terrains est toujours en légère augmentation

✘ Vu ce tableau, Pierre-Alain Leuenberger s'attend à "un atterrissage en douceur" et à un ralentissement confirmé sur les objets ayant déjà subi une première correction.

Il rend attentif aux risques qui résident dans l'évolution du taux d'intérêt, un déséquilibre entre l'offre et la demande ou encore la détérioration du climat de la consommation.

A ses yeux, si un potentiel de hausse existe encore et si on peut s'attendre à une "fuite vers la qualité", des corrections sont prévisibles.

JAB

2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

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

Prochain "CINinfo" : coup de projecteur sur le Salon de l'immobilier prévu à Neuchâtel le printemps prochain.