Publication trimestrielle de la Chambre immobilière neuchâteloise

Cininfo

Juin 2013

65

Photo Pluri-Médias

Transmission de témoin à la présidence

Pages 2-4

Carton plein au Grand Conseil 2

De nouvelles têtes entrent au Comité 3

L'humour du patron de la banque Raiffeisen 4

Constat des lieux du nouveau président

Le début d'une présidence est l'occasion unique d'un rapide constat des lieux, ne serait-ce que pour connaître les moyens d'action et les adapter à l'instrument à disposition.

Un tel constat est d'autant plus objectif et pertinent qu'il est fait avant toute action. Il doit s'étendre à l'environnement immobilier, politique et économique dans lequel la CIN est placée et qui détermine son action.

✖ Quel constat poser en ce début de présidence ? Avec ses 2263 membres au 31 janvier 2013, répartis dans tout le canton, la CIN est un acteur de poids dans le contexte immobilier neuchâtelois. Son organisation, avec une direction confiée à un avocat et un secrétariat permanent, conduit à une présence et une réactivité maximales.

La CIN dispense à ses membres des conseils juridiques, une assistance en cas de litige, la fourniture de formulaires et modèles pour diverses situations dans lesquelles peut être placé un propriétaire. Il en découle un contact permanent et de proximité avec ses membres.

La diversité des compétences des membres de son Comité et de son Bureau (propriétaires privés et institutionnels, architectes, entrepreneurs, banquiers, assureurs, gérants, notaires, etc) garantit le traitement rapide et professionnel de nombreux dossiers et interventions. Il n'est ainsi pas nécessaire de recourir à des compétences extérieures, ce qui donne un poids supplémentaire à la CIN.

Son action dans la durée auprès des autorités et des autres partenaires du secteur immobilier du canton ont fait de la CIN le carrefour de toute question relative à la propriété immobilière privée ou institutionnelle. Sa participation aux activités de la Fédération romande immobilière (FRI) procure enfin à la Chambre une influence romande et nationale.

✖ Quel est l'environnement dans lequel l'action de la CIN se déroulera ces prochains mois ? Une certaine incertitude existe quant à l'approche des questions liées à la propriété immobilière par notre tout nouveau Conseil d'Etat. Une attention particulière s'impose donc au sujet des décisions et projets des nouvelles autorités dans ce domaine, ainsi que dans l'application de textes législatifs récemment adoptés, tels que le certificat énergétique.

✖ Tout cela s'inscrit dans un marché immobilier et locatif cantonal très contrasté selon qu'on se situe dans les Montagnes ou sur le Littoral, avec un marché locatif très local mais actif dans le Haut et plus ouvert et fortement demandeur dans le Bas.

✖ Voilà le constat que la CIN est bien organisée et efficace, et par conséquent prête à relever les défis qui l'attendent. Le contexte immobilier et locatif cantonal est plutôt sain et assure une bonne dynamique à ce secteur.

Je ne saurais terminer sans féliciter chaleureusement Me Yann Sunier pour ses 10 ans d'activité à la direction de la CIN. Je me réjouis de collaborer avec lui ces prochaines années.

gerard.bosshart@cininfo.ch

Carton plein au Grand Conseil

Marquée par la transmission du témoin intervenu à la présidence (voir en page de droite), l'assemblée générale de la Chambre immobilière neuchâteloise du 16 mai dernier a enregistré avec grande satisfaction le carton plein obtenu lors de l'élection du Grand Conseil. Aux deux membres du Comité réélus députés - Jean-Bernard Waelti et Claude Guinand - s'ajoute en effet le directeur de la CIN, Yann Sunier, élu pour la première fois, cela sur la liste du PLR du district de Neuchâtel.

Photos Pluri-Médias

Yann Sunier, élu pour la première fois au Grand Conseil.

Tous les orateurs se sont félicités du poids politique accru de la Chambre immobilière.

Le président sortant, Philippe Mauler, a souligné que le canton occupe la dernière place fédérale en matière de dynamique du marché, vu l'impôt excessif qui frappe les personnes physiques. C'est ainsi que le parc immobilier neuchâtelois croît deux fois moins vite que la moyenne du pays. La réforme fiscale en visagée, qui nécessiterait encore des décisions du Grand Conseil, est « trop peu ambitieuse », a relevé Philippe Mauler.

Pour le président sortant, il n'est pas question de se livrer à une « sous-enchère » fiscale, mais bien de repositionner le canton à la moyenne suisse.

La nouvelle majorité de droite au législatif devra donc agir, et les représentants de la CIN n'y manqueront pas, a relevé Philippe Mauler, en particulier en confirmant l'abaissement du taux de la valeur locative. Il s'agira aussi de « récompenser » les propriétaires qui joueront le jeu de la protection de l'environnement, ainsi que de supprimer l'impôt cantonal de 3 % sur les successions en ligne directe.

Alors encore conseiller d'Etat, Thierry Grosjean a dit s'exprimer avec émotion, estimant que son intervention serait peut-être la dernière en qualité de membre du gouvernement. Ce qui ne l'a pas empêché de souhaiter que la fiscalité des personnes physiques soit bien négociée par la nouvelle majorité législative et de se réjouir que de nouvelles forces représentent les milieux économiques.

Jean-Bernard Waelti, membre du Comité (à gauche), réélu au Grand Conseil avec Claude Guinand, autre membre du Comité.

Comptes favorables

Les compte et le bilan 2012 de la CIN, qu'on lira en détail sur le site www.cininfo.ch, se présentent de manière favorable, les cotisations ayant atteint 426'600 fr. Ainsi que l'a relevé le trésorier sortant, Jean-Luc Frossard, les liquidités restent bonnes et il n'existe plus d'actifs immobilisés, tous ayant été amortis. Le résultat traduit aussi un «marché immobilier calme» et une stabilité des charges. Un nouveau central téléphonique a été acquis. A la suite du rapport de l'organe de révision, les comptes 2012 ont été acceptés à l'unanimité.

D'un président à l'autre

Passage de témoin entre Philippe Mauler (à gauche) et Gérard Bosshart, élu nouveau président.

Parvenu au terme de son mandat de trois ans, non renouvelable, Philippe Mauler a cédé sa place, à la présidence, à Gérard Bosshart, avocat et notaire à La Chaux-de-Fonds. Celui-ci a été désigné par le Comité, suivant en cela les statuts. Ces derniers pourraient toutefois être modifiés, afin de faire passer la durée de la présidence de trois à quatre ans, et correspondre ainsi à celle de la législature. Avantages recherchés : une plus grande efficacité en lien avec le pouvoir politique et une meilleure gestion du temps consacré par le président à sa fonction.

Remerciant chacun pour la confiance qui lui est témoignée, Gér ard Bosshart s'est réjoui d'agir pour que la CIN continue d'être une interlocutrice « privilégiée et incontournable». Ce statut, a-t-il souligné, n'est pas acquis. Il dépend des membres de la CIN, heureusement toujours en augmentation, et de l'action qui est menée lors des débats publics, des consultations et des contacts avec les acteurs qui touchent le monde de l'immobilier. «La frénésie législative, a-t-il lancé, ne faiblir a pas», mais la CIN, a-t-il dit, est bien organisée et son rôle est reconnu. Et le nouveau président de remercier son prédécesseur, pour ses interventions efficaces dans les domaines de l'aménagement du territoire, de la loi sur l'énergie, dont le référendum a été gagné, de la v aleur locative, de la tax e sur les déchets, de la pénurie et des tags en ville de Neuchâtel.

Philippe Mauler, a-t-il conclu, a conduit la Chambre avec « brio et compétence ». Il a su y maintenir un « vr ai esprit d'équipe, gage d'efficacité ».

jean-luc.vautravers @cininfo.ch

Nouveaux au Comité

Deux nouvelles têtes font leur apparition au Comité, lequel a été réélu en bloc. Il s'agit de Patrick Cossettini, responsable de la clientèle PME au Crédit suisse Neuchâtel, et d'Antoine Helbling, administrateur auprès de la fiduciaire FDA à Boudevilliers. Ce dernier entre au Bureau, en qualité de nouveau trésorier, succédant à Jean-Luc Frossard, dont l'engagement a été « exemplaire » durant six ans. En outre, deux membres du Comité se retirent : Pascal Hofer, qui fut président de 2007 à 2009, et Willy Battiaz, figure de la CIN, qui s'est «beaucoup engagé» pour la création de cette dernière et en a été le trésorier durant 18 ans. Bravo et merci, Willy !

Philippe Mauler : au revoir et merci !

L'humour du patron de la Raiffeisen

Photo Pluri-Médias

Pierin Vincenz.

Invité d'honneur de l'assemblée générale de la CIN, Pierin Vincenz, président de la Direction générale de la banque Raiffeisen, a su charmer son auditoire par son humour et l'intéresser par ses propos sur le thème de « La place financière suisse sous pression ».

Pour le patron de la Raiffeisen, l'approche du Conseil fédéral est « très stricte », vu que celui-ci n'opère pas de distinction entre les clients suisses et étrangers, alors que, selon lui, il n'appartient pas aux banques de vérifier si l'argent est déclaré. Si l'on en croit, la question doit être traitée exclusivement entre les citoyens et l'Etat et devra en finalité être réglée par un scrutin populaire.

L'échange automatique d'informations ? Pierin Vincenz ne voit pas, pour l'instant, la garantie d'une réciprocité, y compris avec les Etats-Unis, mais, dit-il, ce n'est peut-être qu'une question de deux ou trois ans, étant entendu que le droit au respect de la sphère privée doit être respecté et que la Suisse ne peut pas se permettre d'être « isolée ».

En Valais

Regrettant que certaines banques n'aient eu que la rentabilité en tête, Pierin Vincenz a insisté sur la nécessité de travailler en fonction de « valeurs », tout en constatant, sous les rires, que certains villages valaisans n'avaient plus aucun habitant mais conservaient leur succursale Raiffeisen...

Quoi qu'il en soit, le président de la Direction générale de la Raiffeisen voit les banques suisses toujours bien positionnées, vu la stabilité et la sécurité helvétiques, ainsi que la qualité des prestations offertes.

VillaBlanca : à utiliser !

Convaincus qu'une ville sans tags est plus agréable à vivre, trois partenaires - la Ville de Neuchâtel, la CIN et Neuchâtel sans tags - ont fondé l'association VillaBlanca, active depuis le printemps 2012.

VillaBlanca a développé un concept permettant aux propriétaires de bâtiments sis dans le périmètre urbain de la ville de Neuchâtel de faire intervenir rapidement une entreprise spécialisée qui fait disparaître systématiquement et rapidement les inscriptions qui salissent murs et façades.

Deux abonnements

VillaBlanca propose deux types d'abonnements forfaitaires aux propriétaires. **Pour 360 francs par an,** l'abonnement bleu prévoit que l'entreprise spécialisée intervient aussi souvent que nécessaire et recouvre les tags avec une peinture de couleur appropriée. Cette dernière est inoffensive pour le support comme pour l'environnement.

L'abonnement jaune propose pour 720 francs par an, en plus du recouvrement des tags par une peinture appropriée, un traitement des surfaces qui ne peuvent être peintes, comme la pierre naturelle. Ces surfaces sont protégées par un vernis spécial incolore et invisible qui est remplacé lorsqu'un tag doit être éliminé.

Le montant payé pour ces abonnements est déductible du revenu imposable au titre des frais d'entretien.

Tel. 032 721 00 05
villablanca.ch
abo@villablanca.ch

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 : 2'400 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

Suivez l'actualité immobilière romande dans la revue de la FRI "Propriété", qui paraît huit fois par année et comprend des informations neuchâteloises dans chaque numéro.