

L'assemblée générale 2023

Pages 2-4

Le bon exercice
de l'année 2022

2

Les uns arrivent,
les autres partent

3

Buffet dînatoire
toujours apprécié

4

Loyers à adapter et initiative à soutenir

La nouvelle était attendue et elle a été confirmée le 1er juin par l'Office fédéral du logement. Je me réfère naturellement à la hausse du taux hypothécaire de référence applicable aux contrats de bail. Le taux est passé à 1.5%.



✘ Par rapport au trimestre précédent, cette modification du taux peut justifier une augmentation de loyer de l'ordre de 3% dans certains cas.

✘ En effet, si le loyer que payent actuellement vos locataires est fondé sur l'ancien taux de référence de 1,25%, alors ledit loyer pourra être augmenté. En revanche, s'il est basé sur un taux de 1,5%, une augmentation de loyer motivée par la hausse du taux d'intérêt de référence n'est pas admissible. Et à l'inverse, si le loyer est fondé sur un taux encore plus ancien, de 1,75% ou plus élevé, il existe encore un droit à la baisse.

Dans tous les cas, la hausse comme la baisse du loyer n'est pas automatique. Si une hausse est justifiée, vous devez prendre

l'initiative de notifier à vos locataires l'augmentation au moyen de la formule officielle et en respectant l'échéance du contrat de bail et les délais légaux.

La procédure étant très cadrée et chaque cas devant être examiné pour lui-même, n'hésitez pas à contacter la CIN en cas de question.

✘ Autre nouvelle mais d'importance cantonale celle-là : une initiative populaire pour la suppression de l'impôt sur les successions et sur les donations entre vifs concernant les héritiers de la première parentèle a été lancée il y a quelques semaines. La récolte des signatures a débuté et l'échéance du dépôt de l'initiative est fixée au 30 octobre 2023.

Actuellement, La Loi sur les successions et les donations entre vifs (LSucc), qui est une loi cantonale, prévoit que si un père ou une mère fait une donation à ses enfants de son vivant, que cela soit d'une somme d'argent ou d'un bien en nature, les enfants doivent s'acquitter d'un impôt de donation de 3% calculé sur la valeur du bien reçu, sous déduction d'un montant annuel de CHF 10'000. L'impôt est le même si le bien est reçu par succession, mais dans ce cas la franchise d'impôt se monte à CHF 50'000.

Le canton de Neuchâtel fait partie des trois derniers cantons en Suisse, avec Vaud et Appenzell Rhodes-Intérieures, à connaître un tel impôt entre parents en ligne directe.

✘ Naturellement, la suppression de cet impôt aurait pour conséquence une baisse des rentrées fiscales de plusieurs millions pour l'Etat, mais, en contrepartie, cela permettrait de faciliter, voire dans certains cas de garantir, la transmission sans dommage des immeubles des parents aux enfants, en sus de supprimer une inégalité de traitement avec ce que vivent les familles dans la très grande majorité des cantons suisses.

De même et surtout, l'attractivité du canton de Neuchâtel s'en verrait améliorée. Parce qu'elle tend entre autres à protéger la transmission d'immeubles en ligne directe, la CIN soutient cette initiative.

✘ Pour conclure, je tiens à vous rassurer sur une chose : la CIN n'a pas (encore ?) cédé aux chants des sirènes de l'IA pour rédiger ce CINinfo. Non, tout ce que vous y lirez est né des méninges et de la plume de vrais êtres humains ! Bel été à tous !

isabelle.augsburger@cininfo.ch

2022 : un bon exercice pour la CIN

L'assemblée générale de la Chambre immobilière neuchâteloise, qui s'est déroulée le mercredi 19 avril, a vu la présidente Isabelle Augsbuger qualifier positivement l'exercice écoulé.

Durant l'année 2022, le Comité s'est réuni à quatre reprises et le Bureau cinq fois.

Les effets de la crise énergétique et de l'augmentation des taux ont été traités dans «CINinfo». La CIN a organisé pour la deuxième fois ses cours de droit du bail, avec un très grand succès. Tous se sont révélés complets.

La CIN a été associée aux efforts des pouvoirs publics en vue d'améliorer l'attractivité du canton, étant entendu qu'un canton fort valorise la propriété foncière.

Les excellentes relations entretenues avec les autres associations économiques ont permis de développer des idées communes et des «échanges constructifs».

Trois projets déposés au Grand Conseil créent une pression qui vise la propriété. Celui des Verts libéraux et du Centre veut rendre obligatoires les boîtiers de décompte du chauffage dans tous les immeubles locatifs, y compris les très vieux. Une opération du même type s'est déroulée à Neuchâtel mais elle est volontaire, c'est pourquoi la CIN s'y est associée. De son côté, le groupe socia-



Isabelle Augsbuger

liste veut contraindre tous les propriétaires à installer des panneaux solaires d'ici 2034. Il entend aussi modifier l'aide au logement via la taxation des logements inoccupés durant un an.

La présidente a souligné que la CIN, elle, préfère les démarches incitatives plutôt que la contrainte. Elle s'est aussi réjouie du dialogue qui se poursuit avec l'Etat.

Côté finances, ainsi que l'a relevé le directeur Yann Sunier, l'exercice boucle sur un résultat positif de 11'825 francs 50. Si les cotisations enregistrent une baisse sensible, les cours de droit du bail ont amené 17'000 francs de chiffre d'affaires et la revue «Propriété» a généré une rétrocession de 15'000 francs. Quant à la fête du 30e, elle n'a coûté que 12'000

francs, alors qu'une provision de 30'000 francs avait été prévue. L'assemblée a validé l'exercice sans problème. Quant au budget, il est prévu à l'équilibre, le personnel étant réduit d'une unité.

Proposées par la présidente au nom du Bureau, des modifications des statuts ont par ailleurs été adoptées. Elles suppriment la mention du trésorier, fonction qui crée une «lourdeur dont on peut se passer», ainsi que celle du responsable de l'information, assumée jusqu'ici par un mandataire (lire ci-contre «Trois départs : au Bureau, au Comité, à l'information»). Le Bureau entend mener une réflexion concernant l'information, qui touchera également les réseaux sociaux, pour déboucher sur des modifications.

Les défis énergétiques selon Laurent Favre

Aux yeux du conseiller d'Etat Laurent Favre, qui s'est exprimé au terme de l'assemblée, la décision du Grand Conseil d'imposer la neutralité carbone en 2040, alors que la Confédération s'est fixé le délai 2050, représente un gros défi.

Le chef du Département du développement territorial et de l'environnement considère dès lors que les progrès à réaliser nécessiteront des investisse-

ments plus importants encore que prévu. Il souhaite toutefois des incitations davantage que de nouvelles taxes, tout en prévenant que "ce sera sportif".

Le conseiller d'Etat a souligné que la Loi sur l'énergie de 2021 est "l'une des plus volontaristes de Suisse".

Depuis son démarrage, le Programme Bâtiments a bénéficié à 903 projets, qui ont reçu quelque neuf millions de subventions. Il en est résulté un volume de travail de 60 millions de francs, les subventions représentant 15 % du total.

Ce programme se poursuit. Attention, a relevé le conseiller d'Etat à l'intention des intéressés: les demandes de subvention doivent être présentées avant le début des travaux.

Les uns arrivent, les autres partent

L'assemblée générale a aussi vu l'élection de trois nouveaux membres du Comité, dont deux femmes.

Le vœu d'ouvrir plus largement les organes de la CIN aux femmes, qui date de plusieurs années, se concrétise enfin !

Pascale Leutwiler, mère de quatre enfants, a créé et dirigé une PME familiale d'une quinzaine de collaborateurs, dans le domaine de la construction métallique. Elle est aujourd'hui active à la tête d'un cabinet spécialisé dans l'accompagnement et le suivi du développement des privés et des entreprises. Députée PLR au Grand Conseil, elle est candidate, cet automne, au Conseil des Etats.

Quant à Béatrice Haeny, 39 ans, elle est avocate à Neuchâtel, spécialisée en droit de la famille. Présidente du



De gauche à droite : Pascale Leutwiler, Olivier Haussener et Béatrice Haeny

Conseil d'administration de la caisse de compensation Cinalfa, elle est députée PLR au Grand Conseil depuis 2009. Elle a présidé le groupe de son parti durant cinq ans, jusqu'en mars de cette année. Les deux nouvelles membres du Comité ont été désignées en même

temps qu'Olivier Haussener, directeur de l'entreprise Bühler et fils, fournisseur de sable et gravier, à La Tène. Celui-ci est par ailleurs président de la Fédération neuchâteloise des entrepreneurs (FNE). Il a aussi présidé le Grand Conseil neuchâtelois.

Trois départs : au Bureau, au Comité, à l'information

Parallèlement, trois départs interviennent.

Il s'agit de celui d'Antoine Helbling, qui occupait la fonction de trésorier. Expert fiscal élu au Comité en 2013, il a fonctionné au sein du Bureau dès cette année-là.

Deuxième départ, celui de Roberto Ronchi, au Comité depuis 2004, où il représentait la Fédération neuchâteloise des entrepreneurs.

Troisième fin d'activité, celle de Jean-Luc Vautravers, responsable de l'information depuis le 1er janvier 2005. Ainsi que l'a souligné la présidente

Isabelle Augsburger, ce fut donc un engagement dans la durée, effectué de manière très professionnelle, qui a contribué à la valorisation de la CIN, en agissant largement sur le contenu de la communication.

«Excellent dans la rédaction», Jean-Luc Vautravers a aussi assuré la présence du canton dans la revue «Propriété» éditée par la Fédération romande immobilière.

Il a enfin permis à la CIN d'être présente dans la dimension de la vidéo, grâce à la réalisation d'une série d'émissions TV.

La présidente a dès lors remercié «énormément» Jean-Luc Vautravers, sous des applaudissements très nourris.



Jean-Luc Vautravers

Cocktail dînatoire toujours apprécié



Le traditionnel buffet dînatoire qui suit l'assemblée générale est toujours apprécié. Ici, avec Isabelle Augsburger, le conseiller d'Etat Laurent Favre et le conseiller aux Etats Philippe Bauer.



Cette année, le buffet dînatoire a été offert par la CIN et la BPS - Banca Popolare di Sondrio (Suisse), représentée par son responsable marché romand, Dimitri Consoli.

JAB
CH-2001 Neuchâtel 1
P.P. / Journal
Poste CH SA



Le directeur général de la BCN, Pierre-Alain Leuenberger, et la cheffe de l'Office du logement, Nicole Decker.



Le conseiller national Damien Cottier était également de la partie, malgré ses multiples responsabilités politiques.

L'assemblée s'est déroulée, notamment, en présence de deux anciens présidents de la Chambre immobilière, les notaires Guillaume Wildhaber et Pascal Hofer.

