

FAITS ET CHIFFRES

Domicilié à la Caisse de Compensation

La Caisse cantonale de compensation pourra aviser les bailleurs que certain de leurs locataires, bénéficiaires de prestations complémentaires, ont élu domicile chez elle. Le bailleur devra notifier les hausses et nouvelles prétentions à la Caisse.

Le 10 novembre 1999, le Grand Conseil a adopté la loi d'introduction de la loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'assu-

rance-vieillesse, survivants et invalidité. Elle invite les prestataires à élire domicile auprès de la Caisse cantonale de compensation pour toute notification de hausse de loyer ou de nouvelles prétentions du bailleur et à donner mandat à cet établissement pour les contestations éventuelles et la représentation des prestataires en cas de procédure.

"Cette mesure est plus particuliè-

rement adressée aux personnes âgées qui, craignant d'éventuelles représailles, ne souhaitent pas avoir à se présenter devant une autorité, fût-elle de conciliation et qui, redoutant par-dessus tout d'avoir à déménager, acceptent le plus souvent sans réaction les hausses de loyers qui leur sont notifiées", précisait les commentateurs du projet.

La valeur de mon immeuble

Si vous devez réaliser votre bien en urgence, c'est la valeur du marché qui vous importe. Si vous avez le temps et que vous voulez vendre à un juste prix, vous vous baserez sur la valeur vénale. Vous pouvez aus-

si avoir besoin de la valeur de rendement de votre immeuble afin de déterminer si votre placement était judicieux. Quant à connaître ce que votre propriété a vraiment coûté, du terrain à la haie qui borde le jardin, frais de construction, équipement et aménagement, frais secondaires et frais financiers compris, c'est la valeur intrinsèque qui vous intéresse. Ces valeurs sont déterminées par des professionnels

de l'immobilier. Votre assureur estimera ce qu'il en coûterait aujourd'hui pour reconstruire votre immeuble tandis que l'expert fiscaliste va établir la valeur cadastrale de votre propriété et sur cette base, prélever des impôts. La dernière conférence de la CIN et de l'UNPI a permis aux propriétaires présents de mieux comprendre un sujet complexe.

Editeur:
Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2 • Case postale
2001 Neuchâtel
Tél. 032 / 729 99 90
Fax 032 / 729 99 91
E-Mail chambreimmo@vtx.ch
Concept: graffiti-communication.ch
Impression: Imprimerie Zwahlen SA, St-Blaise
Tirage: 2'000 exemplaires
Reproduction libre, justificatif souhaité

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

Indice suisse des prix à la consommation, base mai 1993 = 100													
Années	Jan.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Dec.	Moyenne
1981	64,9	65,5	65,9	65,8	66,4	66,8	67,2	68,2	68,3	68,0	68,5	68,5	67,0
1982	68,8	68,9	69,0	69,4	70,3	71,0	71,2	71,8	72,1	72,2	72,4	72,2	70,8
1983	72,1	72,2	72,3	72,6	72,6	72,9	72,8	73,0	73,1	73,3	73,7	73,8	72,9
1984	74,0	74,3	74,8	74,9	74,7	75,0	74,8	75,1	75,1	75,5	75,9	75,9	75,0
1985	76,6	77,3	77,7	77,6	77,6	77,5	77,3	77,3	77,6	77,8	78,3	78,4	77,6
1986	78,3	78,3	78,4	78,4	78,1	78,1	77,7	77,9	78,0	78,0	78,2	78,47	78,2
1987	78,8	79,1	79,2	79,3	78,8	79,1	79,1	79,4	79,2	79,6	79,9	9,9	79,3
1988	80,1	80,5	80,7	80,8	80,6	80,7	80,6	80,8	80,9	81,0	81,3	81,4	80,8
1989	81,9	82,3	82,5	82,9	83,0	83,1	83,0	83,2	83,6	83,9	84,9	85,5	83,3
1990	86,0	86,3	86,6	86,8	87,2	87,3	87,4	88,3	88,7	89,3	90,0	90,0	87,8
1991	90,8	91,7	91,7	91,9	92,7	93,1	93,1	93,6	93,8	93,8	95,0	94,7	93,0
1992	95,2	95,9	96,1	96,3	96,5	96,9	96,6	96,9	97,0	97,1	98,1	98,0	96,7
1993	98,5	99,1	99,6	99,9	100,0	100,0	99,9	100,4	100,3	100,4	100,3	100,4	99,9
1994	100,5	100,9	100,9	101,0	100,4	100,5	100,5	100,9	100,9	100,9	100,8	100,8	100,8
1995	101,5	102,5	102,5	102,6	102,4	102,6	102,5	102,9	103,0	102,8	102,8	102,8	102,6
1996	103,1	103,3	103,4	103,5	103,2	103,4	103,2	103,5	103,5	103,7	103,5	103,6	103,4
1997	103,9	104,1	104,0	104,1	103,8	103,9	103,7	104,0	104,0	104,0	103,9	104,0	103,9
1998	104,0	104,1	104,0	104,1	103,8	104,0	103,8	104,1	104,0	104,0	103,8	103,8	104,0
1999	104,0	104,4	104,5	104,7	104,4	104,6	104,6	105,1	105,3	105,3	105,2		104,0

© 1999, Office fédéral de la statistique, Neuchâtel / Source: OFS, Indice suisse des prix à la consommation

Vos remarques, commentaires, critiques positives ou... négatives sur notre journal nous intéressent; n'hésitez pas à nous les communiquer!

EDITO

Impôts? Justement!

Notre économie relève la tête. Le marché immobilier amorce une reprise. La presse a sorti les grands titres. On lui reproche sa morosité, osons la féliciter de transmettre aussi les bonnes nouvelles mais ne tombons pas dans le travers inverse. Les statistiques suisses souffrent de strabisme géographique. Dans notre région, l'enthousiasme n'a pas encore viré à l'euphorie!

Le décor est planté, dans lequel s'élabore la nouvelle loi cantonale sur la fiscalité. Le Grand Conseil a renvoyé le projet devant une Commission fiscalité, qui a souhaité entendre la Chambre immobilière neuchâteloise. La CIN lui en est reconnaissante. Blaise Stucker, président, Laurent Amez-Droz, secrétaire général et Jean-Luc Frossard, fiscaliste et membre du comité ont profité de la tribune pour rappeler aux politiciens que les propriétaires de ce canton versent déjà un tribut particulièrement lourd dans les caisses publiques.

Egalité de traitement - valeur locative

Le Tribunal fédéral considère que l'égalité de traitement entre propriétaires (habitant leur bien) et locataires est respectée si la valeur locative représente le 60 % de la valeur vénale d'un immeuble. A Neuchâtel, le calcul actuel fixe la valeur locative à 90, voir 100 % de la valeur vénale. Depuis longtemps, la CIN réclame la révision de cet impôt.

Bénéfice artificiel

Nous sommes loin des flambées immobilières et de la spéculation à tous vents. Aujourd'hui, les immeubles changent de main lors de succession, de problèmes financiers, de déplacement professionnels. Du prix de vente, on déduit un prix d'achat pour calculer le bénéfice qui va être imposé. Le prix d'achat - qui peut remonter à de nombreuses années - n'est pas pondéré selon l'évolution du coût de la vie. Dès lors, le bénéfice est artificiellement gonflé... et taxé! La Chambre immobilière

propose de fixer des taux d'impositions qui corrigent les effets de l'inflation.

Taxe foncière

Trois communes du canton prélèvent encore une taxe foncière : La Chaux-de-Fonds, Le Locle et Montalchez. Alors que le canton souhaite harmoniser sa fiscalité, il serait grand temps de supprimer cet impôt et de rétablir une uniformisation des pratiques fiscales au niveau de notre région.

En sus

Il faudrait encore détailler toutes les taxes qui incombent à celui qui achète un terrain ou un immeuble et celles qui sont prélevées lors de la construction pour estimer ce que pèse un propriétaire dans les finances publiques. De l'avis du propriétaire neuchâtelois, le poids est lourd.

Mais c'est peut-être de l'avis d'un contribuable extérieur que ce poids pourrait être jugé excessif et dissuasif. Pour celui qui compare Neuchâtel à d'autres régions, ce poids aura des effets pervers. L'attractivité d'un canton passe aussi par sa fiscalité immobilière.

Ca suffit!

Sur la base de ces considérations, la CIN - par sa délégation - s'est opposée à tout nouvel impôt et a rejeté ceux qui figuraient dans le projet de loi. La Commission fiscalité a écouté activement les arguments de la CIN. La CIN espère qu'elle aura aussi été entendue!



Anouk Ortlieb

Anouk Ortlieb

Chargée d'information à la CIN

SOMMAIRE

2 Page "On en parle!"
Taxe sur l'eau:
Le consommateur
passe à la caisse

3 Page "Interview"
Hausse du taux
hypothécaire:
Le bug

4 Page "Faits et chiffres"
Domicilié
à la Caisse
de compensation

On en parle

Taxe sur l'eau: évitez la tasse!

Nous attirons l'attention des bailleurs sur une nouvelle taxe qui vient grever la consommation d'eau dès le 1er janvier 2000. Le contrat de bail doit préciser que la consommation d'eau est perçue dans les charges si le propriétaire ne veut pas devoir assumer cette taxe.

Si le contrat de bail ne prévoit pas que la consommation d'eau est perçue dans les charges, il faut l'adapter en introduisant de "nouvelles prétentions" sur formule officielle pour la prochaine échéance contractuelle. Le service juridique de la CIN peut vous renseigner.

La loi sur le fonds cantonal des eau a été adoptée le 26 mai 1999. Elle a été publiée dans la feuille officielle du 2 juillet 99 et elle annonçait le prélèvement d'une redevance sur l'eau potable.

70 centimes le m³

La redevance, fixée d'abord à 80 centimes, a été revue à 70 centimes, selon la lettre de Pierre Hirschy, chef du Département de la gestion du territoire, aux communes neuchâteloises, le 25 novembre 1999 (pour limiter aux maximum les cas d'exonération). La taxe pourra être revue - jusqu'à 1 franc par m³ - afin d'équilibrer les dépenses permettant d'atteindre les buts visés par la loi.



La STEP Neuchâtel

La redevance, ajoutée au prix de l'eau, sera prélevée par les communes. L'eau d'arrosage (agriculture, viticulture, arboriculture, jardinage et terrains de sports) est également soumise à la redevance.

Le montant de la redevance alimentera un fonds cantonal destiné à financer des études, des mesures d'organisation du territoire, des ouvrages et installations nécessaires à l'alimentation en eau potable, l'évacuation et l'épuration des eaux.

Dès le 1^{er} janvier prochain

La loi entre en vigueur au 1er janvier 2000. Tout immeuble alimenté en eau potable devra être pourvu, au plus tard à la fin de l'an 2000, d'un compteur permettant de

connaître sa consommation annuelle, faute de quoi il sera taxé sur la base de la consommation annuelle moyenne par habitant (à établir).

Et les taxes à venir!

Les consommateurs auront une année de répit avant que ne soient introduites deux autres taxes communales proportionnelles au volume: la taxe pour l'épuration des eaux usées couvrira les frais de construction et d'exploitation des ouvrages et installations servant à l'évacuation et à l'épuration des eaux usées; la taxe sur les déchets paiera les frais de ramassage et d'incinération des déchets (les frais pour tri et valorisation seront couverts par l'impôt).



Cautionnement de la garantie loyer

Nous ne le répéterons jamais assez, il est essentiel pour un bailleur de prévoir le dépôt d'une garantie lors de la conclusion d'un bail, afin de se prémunir contre le risque d'insolvabilité du locataire.

Il arrive cependant qu'un locataire ne puisse ou ne veuille pas déposer la somme totale prévue sur un compte bancaire bloqué. Dans ce cas, le locataire peut faire appel à la Société de cautionnement SA.

Le système du cautionnement de la garantie est le suivant: le locataire verse à son nom auprès de l'UBS la moitié du montant de la garantie et

la Société de cautionnement se porte garante du solde.

Le cautionnement est bien entendu onéreux pour le locataire. En plus des frais d'inscription, le locataire rémunère la Société de cautionnement par une contribution annuelle s'élevant à 2 % du montant de la garantie.

En contrepartie, la Société de cautionnement agit à titre de caution. Elle s'engage donc à assumer les dettes que le locataire pourrait avoir envers son bailleur, à concurrence du montant de la garantie fixé dans le bail.

Ce système peut être intéressant pour chacune des parties au contrat de bail. En effet, il permet au bailleur de disposer d'une garantie entière maximale, alors que le locataire ne doit verser que la moitié du montant prévu.

Dès l'année prochaine, la Société de cautionnement proposera un nouveau produit sans aucun dépôt de la part du locataire.

Pour de plus amples renseignements, vous pouvez vous adresser à la Société de cautionnement SA, au N° de tél.: 0848 841 848.



Interview

Taux hypothécaire: Le vrai bug

Le premier bug de l'an 2000 a atteint les propriétaires! La psychose conduit les entreprises à chercher des liquidités au point d'assécher le marché de l'argent et contraint la banque cantonale à hausser son taux hypothécaire. Interview de son directeur, Pierre Godet.

Au 1^{er} mars prochain, le taux hypothécaire passera de 4 à 4 1/4 %. Qu'est-ce qui justifie cette hausse?

PG - Il y a eu un renchérissement du marché de l'argent. Les taux sont montés globalement. La préoccupation première d'un établissement qui pratique le prêt hypothécaire est son refinancement: trouver des capitaux qui lui sont confiés sous forme d'épargne ou de bons de caisse, pour ensuite pouvoir placer cet argent sous forme de prêts, notamment hypothécaires.

Techniquement, la banque ne se porte pas mieux ou moins bien selon que les taux sont élevés ou bas. La banque vit de la marge d'intérêt qu'elle peut constituer entre ce qu'elle doit aux déposants et ce qu'elle obtient des emprunteurs. A l'origine de la hausse des taux que nous venons d'enregistrer, il y a une nécessité de rémunérer de façon plus élevée les fonds des déposants.

Est-ce que c'est un phénomène ponctuel ou est-ce qu'il s'agit du début d'une hausse progressive?

PG - Le passage à l'an 2000 crée une psychose! Beaucoup d'entreprises ont cherché des liquidités sur le marché et l'ont plus ou moins asséché, ce qui a indéniablement influencé la hausse des taux. Mais on peut aussi se demander si la tendance haussière ne va pas s'instaurer par paliers dans les années à venir.

Nous avons choisi de jouer la carte de la prudence en ne relevant le taux que d'1/4 % alors que techniquement l'observation du marché eût exigé une hausse d'1/2 %. La situation sera ré-appréciée à la fin du 1^{er}

trimestre 2000 lorsque l'effet "passage à l'an 2000" sera résorbé.

Un scénario possible est que les taux se tassent à nouveau légèrement au début de l'an 2000 et que la hausse d'1/4 % soit suffisante.

Sur un plan général, on ne constate pour l'instant pas d'emballlement de l'économie ni de l'inflation et un relèvement important des taux de la part de la Banque nationale suisse nous paraît improbable.

Nos prévisions pour l'an 2000 sont une certaine stabilité une fois que l'on aura retrouvé la sérénité nécessaire!

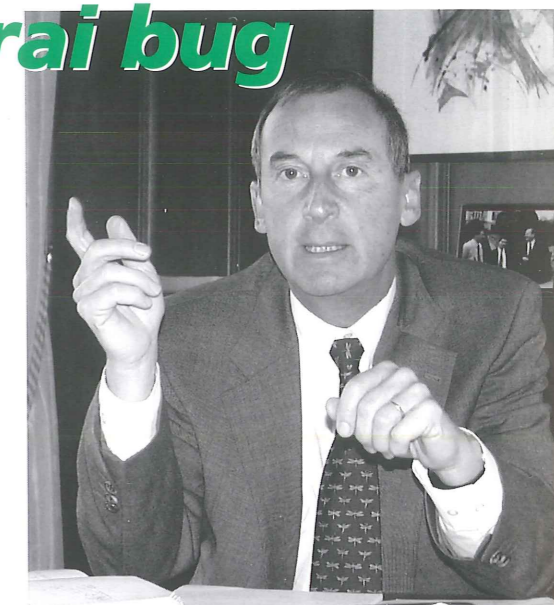
Quelle est la part des hypothèques qui sont financées par la Banque cantonale sur le canton?

PG - D'après certaines données statistiques, la Banque cantonale détient 1/3 du marché des hypothèques. Les deux tiers restants allant à d'autres banques et des compagnies d'assurance.

Le bilan global de la Banque cantonale s'élève à 4,4 milliards. Les prêts hypothécaires représentent 3 milliards. Les banques cantonales, traditionnellement, ont une très forte activité au niveau hypothécaire.

Le taux hypothécaire de la Banque cantonale peut-il encore servir de référence?

PG - Jusqu'il y a une quinzaine d'années, le marché hypothécaire était caractérisé en Suisse par plus de 90 à 95 % de prêts octroyés sous forme de prêts hypothécaires à taux variables. Qui plus est, sur une place financière déterminée, les taux hypothécaires pratiqués étaient



Pierre Godet, directeur de la Banque cantonale neuchâteloise

généralement identiques. L'énoncé d'un taux de référence avait effectivement un sens.

La situation aujourd'hui est toute différente. Certains établissements ont octroyé plus de 70 % de la masse de leurs prêts hypothécaires sous forme de prêts à taux fixes. Il ne reste donc que 30 % de la masse hypothécaire sous forme de taux variable. Et pour ce 30 %, les banques pratiquent depuis plusieurs années la différenciation des taux, selon la qualité des débiteurs, ou la qualité de la garantie fournie (immeuble bien situé, immeuble de rapport, etc.). Sur la masse de taux variables, on trouve donc plusieurs taux appliqués et la notion de référence est difficile à ancrer à un taux plutôt qu'à un autre.

Alors, quelles variations peut-on rencontrer en matière de taux hypothécaires?

PG - Les taux variables peuvent aller de 4 à 7 % et la hausse annoncée à 4 1/4 % est en réalité une hausse des taux de 1/4 %, sur tous les taux variables.

A la BCN, nous avons encore plus de 65 % de nos hypothèques qui sont octroyées à des taux variables. Chez nous, lorsque nous évoquons un taux de référence, ça joue encore. Mais pour combien de temps?