

**FAITS ET CHIFFRES**

# Les intérêts passifs ne sont plus entièrement déductibles

Jusqu'alors, les intérêts passifs privés étaient entièrement déductibles tant sur le plan cantonal que fédéral. Ce n'est plus le cas car le programme de stabilisation des finances fédérales est passé par là en mars dernier. Résultat: le principe de pleine déductibilité a été limité. Vous ne pourrez dorénavant plus

déduire vos intérêts passifs privés qu'à concurrence du rendement brut de la fortune (avant déduction des frais d'acquisition du revenu), augmenté de Fr. 50'000.-. Pour le propriétaire, la notion de rendement brut recouvre l'encaissement des loyers (revenu locatif) avant déduction des frais d'entretien et bien entendu la valeur locative.

velles dispositions seront applicables dès 2001.

Chacun aura compris que ce système a été mis en place pour lutter contre certains abus et situations choquantes que la presse avait dénoncé.

L'immense majorité des propriétaires ne sera pas touchée par cette mesure.

L'impôt fédéral direct introduit cette nouvelle pratique déjà en 1999. Sur le plan cantonal, ces nou-

LAD

**DATES À RETENIR**

**9 mai 2000 à 17h00**  
Assemblée générale à La Chaux-de-Fonds.

**31 octobre 2000 à 17h30**  
Assemblée générale du groupement PPE.

**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](mailto:chambreimmo@vtx.ch)  
Rédactrice responsable: Anouk Ortlieb  
Concept: graffiti-communication.ch  
Impression: Imprimerie Zwhalen SA, St-Blaise  
Tirage: 2'000 exemplaires  
Reproduction libre, justificatif souhaité

I M P R E S S U M

JAB  
2072 Saint-Blaise

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

## Liste des communes où sévit la pénurie de logement en 2000

Selon l'Arrêté du Conseil d'Etat du 8 décembre 1999, la liste des communes où sévit la pénurie de logement est la suivante :

**District de Neuchâtel:** Neuchâtel, Hauterive, Saint-Blaise, Marin-Epagnier, Cornaux, Cressier, Lignièrès;

**District de Boudry:** Boudry, Cortailod, Colombier, Auvernier, Pe-seux, Corcelles-Cormondèche, Bôle, Rochefort, **Bevaix**, Gorgier, Saint-Aubin-Sauges ;

**District du Val-de-Ruz:** Cernier, Chézard-Saint-Martin, Dombresson, Fontaines, **Fontainemelon**, **Les Hauts-Geneveys**, Coffrane, Les Geneveys-sur-Coffrane;

**District de La Chaux-de-Fonds:** La Chaux-de-Fonds uniquement pour les 5 et 5 1/2 pièces.

Par rapport à 1999, aucune commune n'a été supprimée et celles qui apparaissent en gras ci-dessus sont nouvelles.

**Concrètement, pour les propriétaires d'appartement de 2 à 5 1/2 pièces habitables situés dans ces communes, cet Arrêté a deux conséquences:**

1. Lors de la conclusion d'un nouveau bail, une formule officielle "notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail" doit être notifiée au nouveau locataire, à défaut de quoi, le montant du loyer indiqué sur le bail seul n'a aucune valeur. En cas de réclamation du locataire, le juge doit fixer le loyer "en équité".

2. En cas de vente d'un appartement en PPE, une autorisation doit être demandée à la Commission pour la mise en vente des appartements loués (CVAL). Dans les autres communes et, par exemple, pour un appartement de 4 pièces à La Chaux-de-fonds, une autorisation n'est plus nécessaire.

LAD

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

**EDITO**

## La pierre, valeur refuge

**S**elon l'adage "quand le bâtiment va, tout va", "la pierre" ou plus largement exprimé "l'immobilier" est et restera toujours une véritable valeur refuge.

La bourse quant à elle, malgré ses nombreux frémissements, n'est pas encore à considérer comme moribonde alors que des économistes continuent d'anticiper une chute inéluctable, d'où la question "faut-il vendre ou conserver ses actions ?".

Aujourd'hui, de plus en plus d'investisseurs précautionneux décident de se déplacer dans l'immobilier, lequel offre, à moyen et long terme, une stabilité de placement jamais remise en cause.

Le "work out" des créanciers hypothécaires continue d'inonder le marché d'immeubles de rendement de bonne qualité et surtout à des prix d'achat fort attractifs. Parler rendement c'est savoir apprécier non pas un taux brut qui ne veut rien dire s'il n'est pas calculé scientifiquement (Importance des charges financières et des charges d'exploitation et d'entretien) mais d'un taux net de rendement des fonds propres. Petit exemple :

• taux brut calculé professionnellement	8,0 %
• ./ charges d'exploitation et d'entretien (selon les taux et les frais effectifs)	- 2,5 %
	5,5 %
• ./ l'amortissement bancaire ou comptable (vétusté et obsolescence obligent) à disposition des charges financières	1,0 % 4,5 %
	====
soit part de 70 % en hypothèque à 4 %	2,8 %
et 30 % de fonds propres	1,7 %

d'où un rendement net de ces derniers de 5,67 %

Et la plus-value me direz-vous ? L'expérience prouve que la plus-value immobilière est cyclique et conjoncturelle. Certaines années elle a atteint des + 10 % et en d'autres périodes des taux proches de 0 %. L'immobilier reste un placement à moyen et long terme. Fort de cet aspect la plus-value moyenne suit assez bien l'IPC qui, depuis 1966 demeure dans une stabilité moyenne d'environ + 6 % l'an, malgré une baisse notable ces dernières années.

En résumé un rendement net des fonds propres de 5,67 % et une plus value moyenne de 6,00 % assurent à un immeuble de rendement un excellent placement.

Un mot encore pour donner une échelle de valeurs à tout bien immobilier. Trois critères doivent être pris en considération :

primo :	la qualité de la situation
secundo :	la qualité de la situation
tertio :	la qualité de la situation.

Non il ne s'agit pas d'une boutade. Un bel immeuble mal situé sera toujours difficile à rentabiliser. Essayez donc de le déplacer du Locle à Auvernier !!! alors qu'un moins bon immeuble mais bien situé pourra toujours être amélioré par son confort et son entretien.

L'avenir, dit-on, appartient à ceux qui se lèvent tôt. Il appartient aussi à ceux qui "sentent" les bons placements "la pierre restant une valeur refuge".

**Raymond Lanfranchi**  
vice-président CIN



Raymond Lanfranchi

**SOMMAIRE**

Page **2** "On en parle!"  
**Hausse du taux hypothécaire**

Page **3** "Interview"  
**ECAI: une entrée en coup de vent**

Page **4** "Faits et chiffres"  
**Pénurie de logement en 2000**



## Hausse du taux hypothécaire

**Dès le 1<sup>er</sup> mars 2000, le taux hypothécaire de référence déterminant pour le calcul des variations de loyer est fixé à 4 1/4 % par la BCN.**

Cette hausse du taux hypothécaire de référence publiée dans la Feuille Officielle du 24 novembre 1999 permet aux bailleurs, dès cette date, de notifier à leur locataire une hausse de loyer pour la prochaine échéance de leur bail.

Seuls les baux ayant débutés le 1<sup>er</sup> juillet 1999 ou les baux antérieurs ayant fait l'objet d'une baisse de loyer à concurrence d'un taux hypothécaire à 4 % pourront faire l'objet d'une hausse de loyer. Il faut toutefois que la hausse ne procure pas au bailleur un rendement abusif.

La hausse du loyer motivée par la variation du taux hypothécaire de 4 à 4 1/4 % s'élève à 3 %.

En plus de la hausse du taux hypothécaire, il faut encore tenir compte de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (c.f. tableau CIN Informations et Com-

mentaires N° 12), de la hausse des charges générales de l'immeuble et des éventuels travaux à plus-value intervenus depuis la dernière fixation du loyer.

Nous vous rendons attentifs au fait qu'une hausse de loyer doit impérativement être notifiée sur un formulaire officiel et doit parvenir au locataire 10 jours au moins avant le début du délai de résiliation.

Par ailleurs, s'il estime la hausse de loyer abusive, le locataire peut la contester devant l'Autorité régionale de conciliation (ARC) dans les 30 jours qui suivent la notification de l'avis de hausse de loyer, en invoquant le rendement excessif de la chose louée.

L'ARC exigera alors du bailleur la production des pièces justificatives pour établir le calcul de rendement. Si aucune preuve n'est apportée ou que le rendement est supérieur à ce qui est admissible, la hausse ne sera certainement pas acceptée par le locataire. Dans ce cas, la conciliation aura échoué.

En cas de succès, le procès-verbal d'audience mentionnera le nouveau loyer et les critères de fixation.

Par contre, si aucun accord n'intervient devant l'ARC, il incombera alors au bailleur de saisir le Tribunal compétent dans les 30 jours. En effet, à défaut, il est réputé avoir renoncé à la hausse de loyer.

Devant le Tribunal, le bailleur devra démontrer que sont rendement n'est pas abusif pour que sa hausse soit validée.

Autant dire qu'il vaut mieux être tout de suite sûr que le rendement n'est pas abusif avant de notifier une hausse.

Notre Service juridique se tient à votre disposition pour tout renseignement ou aide complémentaire au sujet de ces calculs. Une directive pour effectuer le calcul de rendement est à votre disposition.

SC

## Suppression de la valeur locative (suite)

Même si la CIN se bat toujours au niveau cantonal, dans le cadre de la révision de la loi sur les contributions directes, pour que la valeur locative soit réduite, les travaux avancent à un bon rythme au niveau fédéral pour que la valeur locative soit entièrement supprimée (voir CIN INFO N° 11).

Lors de la session de décembre, tant le Conseil national que le Conseil des Etats ont plébiscité une motion et des initiatives parlementaires demandant le changement

de système d'imposition avec la suppression de la valeur locative.

C'est en vain que le Conseil fédéral a tenté de freiner l'ardeur des parlementaires, préférant transformer la motion en postulat (forme moins contraignante) et invoquant qu'il ne fallait pas précipiter les choses dans l'attente du rapport du groupe d'experts qui devrait publier ses conclusions en mars 2000.

Depuis lors, la Commission de l'économie et des redevances du

Conseil national a encore augmenté la pression pour améliorer la situation fiscale des propriétaires immobiliers.

Elle a décidé par 17 voix contre 5 d'élaborer elle-même un projet de loi reprenant les idées contenues dans les différentes initiatives parlementaires et motions.

Quelle bonne nouvelle pour le début de l'année 2000.

LAD

## ECAI: une entrée en coup de vent

*La tempête du 26 décembre 1999 a dévasté le canton et l'ECAI – Etablissement cantonal d'assurance immobilière – court les expertises en calculant avec effroi le prix du coup de tabac. Laurent Memminger, nouveau directeur, a accepté de se présenter malgré la tourmente!*



Laurent Memminger, nouveau directeur de l'établissement cantonal d'assurance immobilière

**E**n 1999, pour la première fois, sur la base d'un arrêté du Conseil d'Etat, l'Etablissement prenait en charge les dégâts dus au poids et aux glissements de la neige. Il y en a eu! Avec les dommages occasionnés cet été par la grêle et par la tempête du 26 décembre 1999 sera une année noire, atteignant vraisemblablement le record de 1995, lorsque la fabrique d'ETA avait brûlé à Fontainemelon. Cette année-là, un seul sinistre avait coûté 15 millions. En 1999, les sinistres auront été nombreux. L'ouragan nous occupera pendant toute une année!

**Vous avez un doctorat en sciences économiques, option gestion d'entreprise, vous êtes chargé de cours à l'Université de Neuchâtel. Qu'est-ce qui vous a amené à la tête de l'Etablissement?**

LM - A 50 ans, j'avais envie de changement, d'un nouveau challenge. Fred Besson prenait sa retraite, j'ai postulé! Jusqu'à présent, j'étais chef du service d'organisation de l'Etat de Neuchâtel. Pendant vingt ans, je me suis occupé des problèmes organisationnels pour l'ensemble des départements de l'administration cantonale. Après avoir expliqué aux autres pendant de nombreuses années, il était temps que je mette en pratique les conseils que je m'efforçais de donner. L'histoire nous dira si j'avais raison...

J'apprécie l'indépendance du poste. Je ne suis pas indifférent au fonctionnement du canton et de ses institutions. L'ECAI contribue au bien-être de la collectivité, j'y

suis sensible. J'apprécie aussi l'interactivité avec l'assuré. Nous couvrons des domaines variés: de l'assurance à la prévention, la supervision et la mise en place de collaborations avec la défense incendie. Et nous sommes une petite équipe d'une vingtaine de collaborateurs, il est toujours possible d'être proches.

**Vous êtes plus qu'une assurance?**

LM - Oui, nous sommes en situation de monopole, mais nous offrons plus que des prestations d'assurance. Nos primes sont meilleur marché que celles d'une assurance privée parce que nous n'avons pas de frais commerciaux, de commissions aux agents. La densité de travail assez importante limite nos frais. Nous ne faisons que de l'assurance immobilière, nos processus sont taillés pour ça. Enfin, nous n'avons pas à rétribuer des actionnaires. Les assurés bénéficient de ces économies et les primes sont plus basses que sur le marché libéralisé. Nous ne payons pas d'impôts, mais nous versons beaucoup de subventions pour des tâches d'utilité publique. Annuellement, nous versons quelque sept millions pour la prévention et la défense incendie! La situation de monopole permet de laisser ensemble des tâches complémentaires d'assurance, de prévention et d'organisation de la défense incendie, participant à un "cercle vertueux".

**Que souhaitez-vous changer?**

LM - A partir de 2001, j'aimerais que nos collaborateurs aient une vision plus complète de leurs clients et plus de responsabilités. Aujourd-

d'hui, pour l'assurance, le sinistre et les mesures de prévention, il y a trois intervenants différents. Je voudrais que l'assuré n'ait à faire qu'à une seule personne. La charge ne s'entendra plus par district, mais par catégorie d'assurés et un propriétaire n'aura plus affaire qu'à un seul gérant, même si ses immeubles sont dispersés sur le canton. C'est une orientation plus client.

**Que pensez-vous d'une estimation parallèle "cadastrale" et "assurance"?**

LM - Evidemment, au niveau de l'organisation, je suis interpellé. Actuellement, il y a dispersion... Je serais favorable à la communication des valeurs objectives comme le cube. Ensuite, chacun ferait sa cuisine dans son coin. Mais je sais qu'il y a des oppositions.

Ce qui me choque, c'est que des taxes soient calculées à partir de la valeur d'assurance. Certains assurés ont souhaité revoir leur couverture non pas à cause du montant de la prime, mais parce que la taxe qui en résultait était trop élevée. Je suis satisfait à chaque fois qu'une commune abandonne ce procédé.

Propos recueillis par AO