

FAITS ET CHIFFRES

Taxe foncière: supprimée, mais sûrement pas avant 2005

Vous vous souvenez que le Grand Conseil a voté ce printemps pour la suppression de la taxe foncière. Rappelons que celle-ci affectait encore le marché immobilier à La Chaux-de-

Fonds, au Locle et à Montalchez. Mais en Suisse, même pour faire des révolutions, on prend son temps. Les communes n'ont donc pas l'obligation de supprimer cet impôt pour le 1^{er}

janvier prochain, mais d'ici au 31 décembre 2004. Il y a donc lieu de se réjouir... mais pas trop vite!

DC

→ Interview (suite)

Heureusement l'entrepreneur était très intéressé par cette innovation. Il nous a beaucoup soutenu et il a pris à sa charge les surcoûts liés aux honoraires des ingénieurs. On aurait donc pu espérer un soutien technique plus marqué de la part de l'Etat!

DATES À RETENIR

10 mai 2001 à 17h00
Assemblée générale de la Chambre immobilière neuchâteloise au Château de Vaumarcus.

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
Rédacteur responsable: Damien Cottier
Concept: graffiti-communication.ch
Impression: Imprimerie Zwahlen SA, St-Blaise
Tirage: 2'000 exemplaires
Reproduction libre, justificatif souhaité

Et le porte-monnaie, que dit-il?

RS - Il est assez satisfait! Nous avons obtenu des subventions liées à la construction MINERGIE et des subventions pour l'installation de panneaux solaires. Nous aurions aussi pu obtenir une subvention fédérale pour le poêle à bois (appoint) qui est au salon... hélas par manque d'informations, nous avons envoyé le dossier trop tard. Au bilan, on peut estimer les surcoûts à 28'000.- Frs. Les subventions à déduire étant de 15'000.- Frs, il nous reste un surcoût net de 13'000.- Frs. Nous devrions amortir cet investissement assez rapidement puisque les économies d'énergie en matière de chauffage devraient suivre. Nous avons un chauffage central au gaz qui, grâce au système mis en place, ne devrait consommer, en équivalent mazout, que 700 litres par an environs. Les 13'000 Frs seront donc vite amortis! En fait, notre maison devrait consommer environ le tiers de l'énergie nécessaire à une villa des années 1960!

Vous êtes donc un propriétaire heureux?

RS - Oui, heureux de la solution trouvée. Nous avons pu améliorer notre confort et diminuer nos coûts de chauffage. Et cela sans changer les plans de notre maison: le système d'aération et les panneaux solaires passent

inaperçus. Il est bien sûr trop tôt pour tirer un premier bilan des économies d'énergie, mais si tout se passe comme prévu, nous devrions vite retrouver notre investissement.

Vous êtes donc satisfait de la politique énergétique du canton? Pour moi l'Etat devrait mieux et plus informer les futurs propriétaires et les entrepreneurs. Il devrait aussi fournir un appui technique plus important. S'il fait cet effort et qu'il maintient sa politique de subventions, je pense que le label MINERGIE va intéresser de nombreuses personnes, car au bout du compte, tout le monde est gagnant. A mon sens, une telle politique est bien plus porteuse que l'introduction de taxes et de contraintes en tout genre!

DC

Pour plus d'informations sur Minergie, n'hésitez pas à contacter:

- Service cantonal de l'énergie,
Rue de Tivoli 16, 2000 Neuchâtel,
Tél. (032) 889 67 20,
Fax (032) 889 60 60,
E-mail: Service.Energie@ne.ch,
Web: www.ne.ch/Energie.
- Association Minergie,
Steinerstrasse 37, 3000 Berne 16,
Tél.: (031) 352 51 11,
Fax: (031) 352 42 06,
E-mail: minergie@mkr.ch,
Web: www.minergie.ch

Minergie et rénovation

Rappelons encore que le standard Minergie ne s'applique pas qu'aux nouvelles constructions, mais également aux bâtiments existants qui sont rénovés en respectant les principes d'une bonne isolation, d'une aération contrôlée et d'une enveloppe étanche à l'air.

Dans le canton de Vaud, un immeuble locatif rénové a obtenu le label Minergie.

Qui sera le premier à se lancer dans le canton de Neuchâtel?

LAD

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



CHAMBRE IMMOBILIÈRE
NEUCHÂTELOISE

Informations et commentaires

N°16 - 22 décembre 2000

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

EDITO

Etrennes?

Avec le nouveau millénaire, une nouvelle loi fiscale nous est donnée!

La nouvelle loi cantonale sur les contributions directes entrera en vigueur le 1er janvier 2001. Elle correspond à un modèle harmonisé au niveau suisse. Ainsi les disparités interrégionales devant l'impôt devraient se réduire...

Que nous réserve-t-elle sur le plan de la fiscalité immobilière?

Propriétaires: réjouissez-vous!

Oui, car Grand Conseil et Conseil d'Etat ont entendu les demandes de votre Chambre immobilière:

- les estimations cadastrales seront réduites de 5 %,
- le barème de calcul de la valeur locative baisse de 10 %,
- les impôts sur la fortune et sur le revenu seront ainsi un peu allégés.

La diminution de l'imposition de la valeur locative avoisinera ainsi 15 % pour les propriétaires de leur maison familiale ou de leur appartement. Les propriétaires occupant un logement dans leur immeuble locatif verront leur valeur locative s'établir au 70 % de son niveau antérieur, soit au 70 % du loyer que paie un locataire pour un appartement semblable dans l'immeuble. Cette norme découle de la nouvelle loi sur les contributions.

Après une évolution plutôt marquée par des hausses, espérons que ces baisses marquent un inversement de la tendance!

Encore un effort!

Les frais d'entretien d'immeuble sont déductibles du revenu immobilier.

Pour les particuliers, en l'absence de travaux d'importance, le système de la déduction forfaitaire (10 % du revenu immobilier pour les constructions de moins de 10 ans, 20 % au-delà) présente l'immense avantage de la simplicité et correspond bien aux charges effectivement supportées, ainsi que l'a démontré une analyse conduite à une large échelle et réalisée il y a quelques années par le Service des contributions.

Si des travaux de plus grande ampleur doivent être effectués, le contribuable peut choisir la déduction des frais effectifs, qu'il doit alors justifier.

Le modèle de loi harmonisé prévoit la possibilité de changer de système à chaque période fiscale, soit chaque année. Notre canton a choisi de maintenir un délai de 5 ans avant d'autoriser un changement...

Tel un "canard" au milieu d'une symphonie, cette lacune dans l'harmonisation devra être prestement rectifiée!

Encouragement à l'entretien

La déductibilité fiscale des dépenses d'entretien consenties par les propriétaires constitue certainement dans la plupart des cas une forte incitation.

Une plus grande souplesse des autorités fiscales dans l'application des règles en la matière n'amènera que des avantages:

des immeubles bien entretenus procurent un cadre de vie plus agréable et plus sain à l'ensemble de la population, le patrimoine immobilier neuchâtelois sera mieux préservé, les travaux confiés aux maîtres d'états génèrent emploi, revenu, et fiscalité bien comprise; ils constituent un élément moteur de l'économie cantonale.

Rêvons...

Et si un jour on supprimait l'imposition de la valeur locative?

Le propre appartement, la maison familiale serait considéré comme un bien de consommation durable.

La propriété immobilière serait enfin véritablement encouragée.

Faudra-t-il attendre encore un millénaire?

Jean-Luc Frossard
Membre du Comité CIN



Jean-Luc Frossard

La Chambre Immobilière Neuchâteloise vous présente ses meilleurs vœux à l'occasion des fêtes de fin d'année.
Bon changement de Millénaire à tous!

SOMMAIRE
2 Page

"On en parle!"

Le taux hypothécaire poursuit sa hausse

3 Page

"Interview"

A quoi ressemble une maison MINERGIE?

4 Page

"Faits et chiffres"

Suppression de la taxe foncière dès 2005

On en parle

Nouveau tarif de ramonage

Dès le 1^{er} septembre 2000, un nouveau tarif de ramonage a été établi par le Service de la protection civile et du feu. Il prévoit une légère hausse pour tenir compte de la variation du coût de la vie.

Ce tarif est à votre disposition au secrétariat de la CIN s'il vous intéresse.

Il vous permettra de contrôler si

vous ramoneur l'applique correctement.

En cas de problèmes ou de doutes, le ramoneur est tenu de vous fournir un rapport détaillé.

Le tarif précise qu'une réclamation doit être adressée au maître ramoneur dans les 8 jours qui suivent la réception de la facture. Si le litige n'est pas réglé, l'Autorité communa-

le puis le Service cantonal de la protection civile et du feu peuvent intervenir comme instance de recours.

La fréquence des ramonages est définie par le règlement du Conseil d'Etat sur le service de ramonage. Elle varie en fonction du type d'installation de 4 fois par an à une fois tous les 2 ans.

LAD

Hausse du taux hypothécaire à 4.75 % dès le 1^{er} mars 2001

Comme cela a été annoncé dans la Feuille officielle du 8 décembre, le taux hypothécaire de référence de la Banque cantonale neuchâteloise (BCN) sera fixé à 4.75 % dès le 1^{er} mars 2001.

Les bailleurs les plus attentifs ont déjà pu répercuter cette hausse pour l'échéance du 1^{er} avril 2001.

Nous vous rappelons, en effet, que toute adaptation de loyer doit être notifiée sur formule officielle en respectant un préavis de 3 mois au minimum pour les baux d'habitation (à vérifier dans le contrat) + 10 jours pour les échéances usuelles (30 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre).

Pour les baux d'habitation "standards", la hausse de loyer peut maintenant être effectuée pour le 1^{er} juillet 2001. Par précaution, elle devrait être expédiée au plus tard le 10 mars 2001.

Il est en outre judicieux d'effectuer au préalable un calcul de rendement pour s'assurer que la hausse ne vous procure pas un rendement abusif.

Pour cela et d'autres détails, le Service juridique a rédigé une directive sur l'adaptation du loyer qui est à votre disposition.

Cette notification sera également l'occasion de tenir compte de

l'augmentation du prix de l'eau et de la taxe d'épuration en introduisant ces éléments dans un décompte de charges, si cela n'a pas encore été fait, ou simplement en adaptant le montant des acomptes.

LAD

Le secrétariat sera fermé dès vendredi 22 décembre 2000 à 17h00 et sera à nouveau à votre service le 2 janvier 2001.

Nous vous souhaitons de Bonnes fêtes de fin d'année.

Nouvel indice des prix à la consommation

Le chiffre de l'inflation annoncé pour le mois de juin 2000 n'a pas été calculé de la même manière qu'auparavant.

C'est la septième fois, depuis sa création en 1922, que l'indice des prix à la consommation (IPC) a été révisé.

La nouvelle base "mai 2000=100" tient compte des nouvelles habitudes

de consommation et prévoit désormais douze catégories alors qu'il n'y en avait que huit auparavant.

Pour le propriétaire, il sera important de calculer l'adaptation de l'IPC en comparant les indices d'une même base, sinon les pourcentages seront faux.

L'Office fédéral de la statistique (OFS) continue à publier les anciens

bases sur son site internet et la conversion entre anciennes et nouvelles bases peut se faire facilement.

Site internet de l'OFS:
http://www.statistik.admin.ch/stat_ch/ber05/ftfr05.htm

LAD

Interview

Une maison presque comme les autres...

Rémy et Nadia Steiner forment, avec leurs deux filles, une petite famille confortablement installée dans une villa flambant neuve sur les hauteurs de Chézard-Saint-Martin.

Mais qu'est-ce qui distingue leur foyer des autres? A première vue rien. Et pourtant, la famille Steiner habite depuis quelques semaines dans la toute première maison MINERGIE du canton.



Rémy Steiner

Rémy Steiner, vous êtes le propriétaire de la première maison MINERGIE du canton. Vous êtes un écologiste de la première heure?

RS - Pas du tout! Bien sûr, je m'intéresse, comme tout le monde, au réchauffement de la planète. Mais pas plus que d'autres. Si nous avons construit une maison avec le label MINERGIE c'est ... par hasard!

Par hasard?

RS - Au moment de planifier la construction de notre villa, nous ne connaissions pas le label MINERGIE. L'entrepreneur avec lequel nous avons choisi de travailler mise sur de bonnes isolations. En outre, il privilégie les constructions en bois, ce qui nous a séduit. Lorsque nous avons dû opter pour un système de chauffage, nous nous sommes renseignés sur les possibilités existantes auprès du service cantonal de l'énergie. C'est alors qu'on nous a parlé du label MINERGIE.

Et vous avez remarqué qu'il était possible de construire une maison à bon rendement énergétique...

RS - Nous nous sommes rendus compte qu'au vu de notre projet initial, il suffisait de quelques adaptations pour prétendre au label. En fait MINERGIE permet d'obtenir un bon bilan énergétique... mais il implique aussi un confort d'habitation optimal. C'est cela qui nous a plu. Nous avons donc poursuivi les démarches, mais toujours avec un principe clair: nous ne voulions pas modifier nos plans. Pas question de tout chambouler pour obtenir le label.

Pas question non plus de surcoûts trop importants.

Il y a tout de même eu des adaptations du bâtiment. Quelles sont-elles?

RS - Le principe de base de MINERGIE est le suivant: les dépenses énergétiques pour le chauffage et l'eau chaude ne doivent pas dépasser 45 kWh par mètre carré et par année. Pour y parvenir il y a trois conditions incontournables, la maison doit avoir:

- 1. une enveloppe étanche à l'air**, de manière à éviter la pénétration de l'air froid;
- 2. une isolation thermique épaisse**, pour que les parois, la toiture et les fenêtres ne laissent passer que difficilement la chaleur et
- 3. une bonne installation de ventilation** (aération contrôlée).

En fait l'enveloppe prévue était déjà bonne, nous l'avons légèrement améliorée. L'isolation était largement suffisante. Restait à prévoir une aération. Elle vise à éviter de perdre tous les avantages de l'enveloppe étanche et de la bonne isolation parce qu'il faut ouvrir les fenêtres pour renouveler l'air des pièces. Nous avons donc de l'air qui tourne en continu dans la maison: l'air des pièces d'eau et de la cuisine est aspiré vers un échangeur. On utilise sa chaleur pour tempérer l'air pompé à l'extérieur. Cet air pur tempéré est insufflé dans les chambres et le salon. Et la boucle est bouclée avec un minimum de pertes énergétiques.

Cette ventilation est-elle une grosse contrainte technique?

RS - Pas du tout! Techniquement l'échangeur représente une boîte de la taille d'une grosse valise installée sous le toit. Chaque pièce de la maison est munie d'une petite grille d'aération discrète. Ceci nous évite de devoir ouvrir les fenêtres en hiver: l'air de la maison est intégralement changé toutes les 3 heures! C'est un plus pour notre confort, car c'est sain pour la famille comme pour le bâtiment qui est constamment aéré... même dans les réduits et même lorsque nous partons en vacances! Il ne s'agit donc pas d'une contrainte, mais d'un confort supplémentaire. En été bien sûr, nous ouvrirons nos fenêtres, comme tout le monde!

D'autres modifications à l'immeuble?

RS - La seule autre modification a été l'installation de panneaux solaires. Après une première analyse du projet de construction, nous avons remarqué que le bilan énergétique n'atteignait juste pas les valeurs requises. Nous avons donc opté pour des panneaux solaires de 4,5 mètres carrés destinés à produire l'eau chaude sanitaire. Pour le reste, encore une fois, nous n'avons rien changé au bâtiment tel qu'il était prévu initialement. Nous ne l'aurions pas accepté d'ailleurs.

Donc c'est le Service de l'énergie de l'Etat qui vous a incité à construire MINERGIE?

RS - Oui dans la mesure où il nous a fait connaître le système. En outre, il attribue des subventions. Mais il faut bien reconnaître que pour l'essentiel des démarches, nous étions bien seuls!

Suite → Page 4