

FAITS ET CHIFFRES

→ Interview (suite)

les précautions imaginables: étude détaillée de la consommation afin de composer le panier de la ménagère, voyage de chercheurs aux Etats-Unis pour se pencher sur un rapport critique, etc. Bref, nous avons travaillé avec la plus grande attention à la réactualisation de l'IPC. L'erreur est venue de là où personne ne l'attendait. Tellement grosse que personne n'avait pensé à vérifier cela... imaginez un photographe qui oublierait de mettre la pellicule dans son appareil! (ndlr: le prix du mazout était surestimé dans le calcul de l'indice)! C'est la première grosse erreur de l'Office durant mes 14 ans de direction... Mais s'il y a eu des critiques, nous avons aussi reçu des messages de soutien. Les gens comprennent que l'erreur est humaine.

L'IPC est donc un indicateur fiable et sans "coloration" politique?

CM - absolument. Il est calculé selon des normes internationales. Il repose sur des bases scientifiques claires. Mais

vous ne pourrez jamais empêcher qu'un tel chiffre reste théorique. L'IPC c'est la moyenne des moyennes. On synthétise des milliers d'informations pour obtenir... un seul chiffre. Il est donc normal que ce chiffre reste assez théorique. Il n'en reste pas moins fiable!

Carlo Malaguerra, votre bureau est à quelques mètres de "l'Espace de l'Europe"... les statisticiens sont-ils europhiles?

CM - Depuis que j'ai pris conscience du processus d'intégration européenne, dans ma jeunesse, je suis un européen convaincu. Quant aux statisticiens, ils sont en contact permanent avec le monde, pour établir des statistiques comparatives. En outre, l'OFS est en contact permanent avec l'EUROSTAT à Luxembourg. Nous y envoyons pas moins de 100 missions par an! La sta-

tistique suisse est dès aujourd'hui euro-compatible, même si l'adhésion nous obligerait à certaines adaptations techniques.

Carlo Malaguerra. Avez-vous un message à transmettre aux Neuchâtelois?

CM - Je ne peux qu'espérer que l'OFS s'enracine encore plus dans la terre neuchâteloise, tout en restant, bien sûr, un Office national. Je suis aussi heureux de voir que ce quartier de Crêt-Taconnet où nous sommes implantés passe de l'état de friche industrielle à celui de quartier vivant et moderne.

Pour plus d'information sur l'OFS vous pouvez visiter le site Internet: www.statistik.admin.ch/findex.htm

DC

Liste des communes où sévit la pénurie de logements en 2001

Selon l'Arrêté du Conseil d'Etat du 6 décembre 2000, la liste des communes où sévit la pénurie de logement est la suivante:

District de Neuchâtel

Neuchâtel, Hauterive, Saint-Blaise, Marin-Epagnier, Cornaux, Cressier, Le Landeron, Lignièrès;

District de Boudry

Boudry, Cortaillod, Colombier, Auvernier, Peseux, Corcelles-Cormondrèche, Bôle, Rochefort, Bevaix, Gorgier, Saint-Aubin-Sauges;

District du Val-de-Ruz

Cernier, Chézard-Saint-Martin, Dombresson, Savagnier, Fenin-Vilars-Saules, Fontaines, 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 2000, les communes de Fontainemelon et des Hauts-Geneveys ont été supprimées 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!



CHAMBRE IMMOBILIÈRE
NEUCHÂTELOISE

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

Informations et commentaires

N°17 - 12 mars 2001

EDITO

Autre chose que le plaisir d'avoir c'est le plaisir de faire

La Chambre Immobilière Neuchâteloise (ci-après CIN), regroupe des propriétaires de villas, d'appartements ou d'habitations louées.

Son activité va au-delà d'un simple corporatiste.

Certes, d'aucun lui discutera son rôle politique et économique dans la défense des intérêts de ceux qui sont déjà propriétaires.

La récente correction, par pondération, des estimations cadastrales et de la valeur locative du logement occupé par le propriétaire lui-même, fut pour la CIN un encouragement à poursuivre son activisme.

Toutefois, l'accession à la propriété du plus grand nombre d'habitants de notre région demeure une quête permanente pour notre Chambre.

Notre région s'y prête parfaitement. Les vallées se suivent en cascade, des Montagnes neuchâteloises au lac. Le Pays neuchâtelois est beau continuellement. Les prix ne sont pas excessifs sinon attractifs, à l'abri de la spéculation. Nous ne connaissons pas des prix de Fr.900.- le mètre carré hors de nos localités ou Fr.11'000.-, toujours le même mètre carré, pour des constructions en chalet, dont une presse récente rapportait que ces chiffres appartenaient à certaines transactions de stations valaisannes!

Que manque-t-il dès lors au plaisir d'avoir sa propriété?

• Une relation bancaire

La CIN est en contact régulier, sinon apprécié, avec les établissements neuchâtelois. D'ailleurs, nombreux des représentants de ceux-ci sont des acteurs de notre Chambre.

• Des architectes, des maîtres d'état, des notaires, ...

A nouveau, toutes ces professions sont représentées au travers de membres de la CIN.

• Des politiciens

La palette des courants politiques neuchâtelois est presque complète à la Chambre.

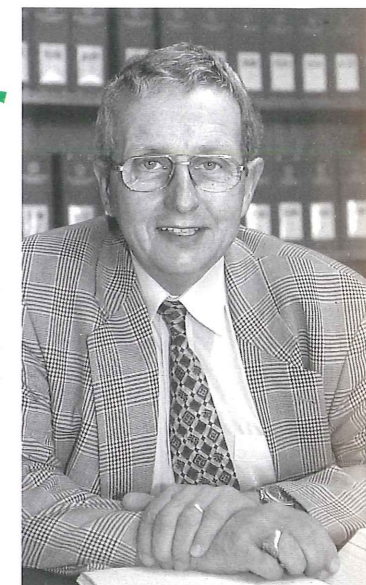
Ensemble, tous nous avons le "plaisir de faire" de la propriété, de préparer son accession, son financement, son maintien, son entretien et son amélioration, sa fiscalisation et prochainement, nous l'espérons vivement, la suppression des impôts sur succession, également lors d'attribution de biens immobiliers à ses enfants, à son conjoint, ...

Pour faire reconnaître en permanence sa légitimité et lui permettre d'accomplir sa mission, la CIN a besoin du soutien permanent du plus grand nombre de vous et pourtant... je quitte la présidence à la prochaine assemblée de printemps.

La fin du "plaisir de faire" était annoncé dès mon élection. Un renouvellement triennal de la présidence est la garantie d'une CIN forte et pugnace. Le témoin se passe comme pour un coureur de relai... après avoir bien couru, cherché à lâcher l'adversaire, le flambeau est transmis à celui qui est devant...

Blaise Stucker

Président de la Chambre immobilière neuchâteloise



Blaise Stucker, président de la CIN

SOMMAIRE

2 Page

"On en parle!"

Elections cantonales

3 Page

"Interview"

Le tic des statistiques

4 Page

"Faits et chiffres"

Statistique des loyers dans le canton de Neuchâtel en 2001

On en parle

Réduction de l'impôt sur les successions

Le Grand conseil est saisi d'un projet de loi demandant la réduction puis, dès 2004, la suppression de tout impôt et émolument sur les successions en ligne directe descendante et pour le conjoint survivant.

Il n'est, en effet, pas très logique que l'épouse ou les enfants d'un défunt

doivent payer un émolument à l'Etat sur les biens qu'ils héritent de leur mari ou de leur père.

Neuchâtel sera bientôt le dernier canton suisse à encaisser cet impôt. Les Vaudois viennent de déposer une initiative pour supprimer cette injustice.

LAD

Une commission du Grand conseil va commencer à étudier ce projet de loi. Deux députés membres du Comité de la CIN, Rolf Graber et Laurent Amez-Droz, font partie de cette commission et espèrent bien être réélus pour faire aboutir ce projet.

Clause de loyer minimum

Selon la jurisprudence, est nulle une clause stipulée sur un contrat de bail qui prévoit que le loyer indiqué sur le contrat est un loyer minimum et qu'il ne pourra pas être inférieur.

Le motif est simple: une telle clause contractuelle viole les dispositions impératives de la loi qui permettent aux locataires d'obtenir une baisse de loyer. Il est donc plus efficace de

mentionner en francs ou en pourcentage la réserve de hausse de loyer qui permettrait d'atteindre le rendement admissible.

LAD

Baux à loyer et formules officielles informatisées

Afin de tenir compte du développement de l'informatique, la CIN a contribué à la mise au point d'un logiciel qui permet d'établir les baux à loyer d'habitation, de locaux commerciaux et de places de parc avec un PC ou un MAC.

Il en va de même pour les 3 formules officielles.

Ce nouveau logiciel est vendu aux membres uniquement, pour la modique somme de Fr. 50.-.

Un contrat est conclu pour déterminer une rémunération en fonction de l'utilisation qui est faite du logiciel.

N'hésitez pas à passer votre commande au secrétariat.

LAD

Elections cantonales

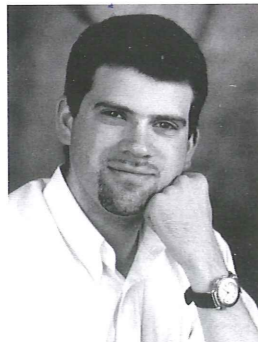
Le dimanche 8 avril prochain auront lieu les élections cantonales pour la législature 2001-2005. Cinq membres du Comité de la Chambre Immobilière (CIN) se présentent sur les listes des candidats au Grand Conseil. N'hésitez pas à soutenir:



Laurent Amez-Droz
Secrétaire général CIN
Député sortant
Liste libérale du district de Neuchâtel



Christian Blandenier
Membre du Bureau CIN
Député sortant
Liste libérale du district du Val-de-Ruz



Damien Cottier
Responsable de l'Information CIN
Député sortant
Liste radicale du district de Neuchâtel



Jean-Luc Frossard
Membre du Comité CIN
Liste libérale du district du Val-de-Ruz



Rolf Graber
Membre du Comité CIN
Député sortant
Liste libérale du district du Locle

Interview

Le tic des statistiques

Installé depuis plus de deux ans à Neuchâtel, l'Office fédéral de la statistique (OFS) fait déjà "partie des meubles" du paysage urbain et social neuchâtelois. Avec ou sans sa tour (la construction vient de commencer), le navire amiral de la statistique suisse prend ses aises sur la colline de la gare. Mais que se déroule-t-il exactement derrière ses larges baies vitrées. L'OFS a-t-il une influence sur la politique de l'immobilier dans notre pays? CIN Info a voulu en savoir plus en rencontrant le directeur de l'OFS, Carlo Malaguerra.



Carlo Malaguerra, directeur de l'OFS

Carlo Malaguerra, l'OFS est installé à Neuchâtel depuis deux ans et demi, y êtes-vous à l'aise?

CM - Nous y sommes bien, le bâtiment est très agréable et l'accueil des Neuchâtelois a été remarquable! Nous entretenons de très bons contacts avec les autorités, l'Université et l'économie. Le point noir est que des collaborateurs quittent l'Office las des déplacements entre Berne et Neuchâtel. En contrepartie, nous pouvons engager du personnel d'ici.

A peine inauguré, l'OFS doit s'agrandir en bâtissant sa "fameuse" tour. Comment l'expliquer?

CM - La tour avait été prévue dans les plans originaux. La Confédération avait cependant décidé de ne pas la construire dès le début. En attendant de voir. Pourtant les besoins, eux, n'ont pas attendu et l'Office est déjà à l'étroit! Naturellement, la tour sera un élément stratégique du paysage urbain. Mais la Ville était heureuse de voir s'ériger un bâtiment marquant dans cet "Espace de l'Europe" remodelé.

L'OFS vient de connaître son "heure de gloire", puisque comme tous les 10 ans, il a organisé le recensement de la population. Tout s'est bien passé?

CM - Le recensement est une opération extrêmement complexe. En outre, la méthode choisie était nouvelle de fonds en comble. Nous avons fait des tests, mais il est impossible de tout prévoir! Nous avons donc pris quelques risques pour pouvoir innover!

Dans l'ensemble, l'opération a été un succès. Je ne nie pas quelques problèmes, bien sûr. Mais l'important est qu'avec ce recensement 2000 nous avons élaboré la méthode du futur pour les prochains relevés.

Le taux de réponse vous a satisfait?

CM - J'en suis très content. A vrai dire, nous avons été surpris du nombre de réponses en l'espace de quelques semaines! Quant à l'emploi d'Internet, il est resté plus modeste que nous ne le pensions.

Cette immense opération du recensement est-elle vraiment utile au regard des coûts qu'elle engendre et de l'énergie qu'elle absorbe?

CM - D'abord, l'OFS a le privilège d'être le seul organe fédéral qui contacte toutes les personnes résidant en Suisse une fois par décennie! (rires) Oui, le recensement est indispensable! Bien sûr les informations qui sont demandées semblent banales: état civil, origine, profession, religion, etc. Mais, si elles existent ailleurs, ces données sont tellement dispersées qu'il est impossible de les recoller. La puissance du recensement c'est de photographier la structure de la Suisse et de ses habitants à un moment précis. Cette photo nous permet ensuite de nous comparer: avec les recensement précédents et avec les autres pays.

Parlons un peu d'immobilier: quel rôle l'OFS joue-t-il dans la politique suisse du logement?

CM - Avec le recensement des personnes l'OFS a mené un recensement

des bâtiments et des logements. Son but n'est pas un contrôle étatique. Sur la base des résultats de ce recensement, l'OFS va établir un registre fédéral des bâtiments et des logements. On pourra ainsi avoir une définition standardisée du logement et une idée claire de sa structure, de son développement et de sa diversification. Cette harmonisation nous sera utile et elle le sera aussi pour d'autres secteurs qui doivent normer des bâtiment (assureurs, arts et métiers, ...)

La Confédération planche sur un système de loyers définis sur une base "statistique". Vous y croyez?

CM - Oui. D'ailleurs si cette méthode est adoptée, il reviendra à l'OFS de calculer ces indices. J'ai vu la méthodologie prévue. Elle a une grande valeur scientifique. Je n'aurais d'ailleurs pas accepté que l'OFS applique des méthodes peu sûres. Le mode de calcul sera accessible pour chacun. Cela fait partie de notre politique. Il s'agit ici de choisir les bons indicateurs et de les pondérer objectivement, en toute transparence et en collaboration avec les partenaires concernés.

L'OFS fixe l'indice des prix à la consommation (IPC) qui influence -entre autres- le prix de loyers. Comment expliquez-vous les erreurs qui ont été commises en l'an 2000?

CM - Le calcul de l'IPC est notre fleuron. L'erreur de l'an dernier m'a beaucoup touché! Nous avons pris toutes

Suite → Page 4