

FAITS ET CHIFFRES

Décompte de charge et machine à laver

À la suite d'une nouvelle jurisprudence, le bailleur n'a pas le droit de facturer au locataire les frais de réparations et d'amortissement d'une machine à laver. Par contre, la consommation d'eau, la taxe d'épuration, l'électricité et le contrat d'entretien sont admis. Ainsi, lorsque l'utilisation des machines est facturée par un monnayeur, il doit couvrir ces

frais et le solde doit être restitué dans le décompte de charge (en déduction des autres postes du décompte).

Bien évidemment, si ces frais d'eau, d'épuration et d'électricité sont déjà facturés dans le décompte de charges, la recette des monnayeurs doit être imputée dans le décompte de charges après déduction de l'éven-

tuel abonnement d'entretien des machines pour que le locataire ne paie pas ces frais deux fois.

Chaque cas est différent suivant la manière dont le bail est rédigé et la composition des frais accessoires.

Le service juridique vous renseigne volontiers. **LAD**

Loi sur l'énergie: le retour

Lors de la session d'avril 2000, le projet de loi sur l'énergie du Grand conseil avait été renvoyé en commission par la majorité de droite du Grand conseil qui trouvait le projet trop contraignant. La commission vient de rendre son rapport après une année de travail et 10 séances.

Heureuse satisfaction pour les propriétaires, l'obligation d'assainir un bâtiment mal isolé a été supprimée de même que le calcul de l'indice

d'énergie thermique des villas et petits immeubles comprenant moins de 6 preneurs de chaleurs.

L'obligation de raccordement et de consommation d'une forme d'énergie n'est maintenue que pour les réseaux de chauffage à distance et ne touche les bâtiments existants que s'ils ont été construits ou qu'ils ont subi une transformation importante alors qu'ils se situaient dans une zone d'énergie de réseau avec chauffa-

ge à distance. Ces obligations ne concernent plus du tout le gaz qu'il n'y a pas lieu de favoriser par rapport au mazout puisqu'il s'agit également d'une énergie non renouvelable et de provenance étrangère.

Ces améliorations justifiées de la loi seront probablement remises en cause lors de la session du Grand conseil du 18 au 20 juin prochain. **LAD**

Baisse du taux hypothécaire à 4,5%

À partir du 1^{er} juillet 2001, la BCN baissera son taux hypothécaire de référence de 4,75 à 4,5 %, selon l'avis publié dans la Feuille officielle du 24 avril 2001: le yo-yo hypothécaire continue...

Cette baisse a une incidence sur le montant des loyers. En effet, pour chaque baisse du taux hypothécaire, le locataire peut demander à son bailleur une baisse de loyer. Toutefois, celle-ci ne peut être demandée que pour le prochain terme de résiliation. Ainsi, le locataire qui demanderait une baisse immédiate de son loyer, dès le 1^{er} juillet 2001 par exemple peut être renvoyé à attendre le prochain terme de son bail, soit pour la plupart des baux d'habitation le 30 septembre 2001. De même, si le contrat est de durée déterminée, par exemple durant la première année de bail, une baisse de loyer ne peut être accordée qu'à son échéance.

Une baisse de loyer, motivée par celle du taux hypothécaire, ne peut être accordée sans autre. Encore faut-il que l'immeuble assure à son bailleur un rendement suffisant. Dans le cas contraire, vous pourrez valablement vous opposer à une demande de baisse de loyer.

Enfin, nous vous conseillons, pour chaque modification du loyer, de compenser tous les facteurs d'adaptation du loyer entre eux, depuis la conclusion du bail ou la dernière fixation du loyer, soit, outre le taux hypothécaire, l'indice suisse des prix à la consommation (IPC), les charges générales de l'immeuble et les éventuels travaux à plus-value réalisés dans l'année.

Le Service juridique de votre Chambre Immobilière se tient bien entendu à votre entière disposition pour tout renseignement ainsi que pour vous conseiller dans toutes vos démarches. **JZ**

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°18 - 18 juin 2001

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

EDITO

Changement dans la continuité

Lors de notre assemblée générale du 10 mai dernier, les membres présents m'ont fait l'honneur de me nommer à la présidence de la CIN. J'ai eu l'occasion de relever les faits marquants qui ont jalonné le parcours de mon prédécesseur puis de résumer le travail de Blaise Stucker par ce slogan: L'efficacité dans la sérénité.

Serein je le suis également au moment de prendre mes nouvelles fonctions, car l'outil que me laisse le président sortant est performant et il a fait ses preuves. La nouvelle loi fiscale entrée en vigueur au 1^{er} janvier de cette année contient un certain nombre d'améliorations de la situation des propriétaires dans notre canton. Cela était absolument indispensable. La CIN a pu et su faire passer son message auprès des autorités politiques. C'est ainsi que les estimations cadastrales de tous les terrains bâtis ont baissé de 10%, la valeur locative frappant le propriétaire qui occupe ses propres locaux étant en outre réduite à 4,5% de la valeur cadastrale. La taxe foncière sera par ailleurs supprimée après une période transitoire, soit en 2005.

Il reste aujourd'hui à convaincre l'administration de ne pas paralyser les transferts immobiliers par des mesures d'application par trop contraignantes. Je pense notamment au processus de consignation d'une somme d'argent qui permet d'éteindre l'hypothèque légale garantissant le paiement des impôts sur le bénéfice ou sur le gain immobilier. Je pense également à la manière de taxer les donations mixtes entre parents et enfants, soit les cas dans lesquels le propriétaire donne de son vivant son immeuble à ses descendants moyennant constitution d'un droit d'usufruit par exemple. Notre chambre doit pleinement jouer son rôle d'interlocuteur de l'Etat, dans un esprit constructif qui ne nous empêchera toutefois pas d'être fermes.

Le Grand Conseil débattira de la nouvelle loi sur l'énergie vraisemblablement lors de la session de juin. La CIN a été

présente lors des travaux d'élaboration de la loi. Elle suivra les débats en plénum et s'assurera que la version définitive de la loi est acceptable pour les propriétaires fonciers.

Notre association a également pour mission de conseiller ses membres, qu'ils soient propriétaires d'une villa, d'un immeuble locatif ou d'un appartement en PPE. Notre service juridique est à l'écoute de chacun. Je vous rappelle la parution récente d'un guide de la PPE, ouvrage précieux par la somme de renseignements pratiques qu'il contient. Le sujet est vaste, raison pour laquelle s'est créé il y a quelques années maintenant un *groupement des propriétaires d'appartement en PPE*. Je souhaiterais que cet organisme se développe ces prochaines années; je suis convaincu qu'il peut apporter beaucoup à celles et ceux qui rejoindront ses rangs. Qu'on se le dise.

La CIN porte son regard non seulement à l'intérieur du canton mais aussi à l'extérieur, essentiellement par l'intermédiaire de la Fédération Romande Immobilière. Il s'agit de suivre les dossiers fédéraux qui touchent de près nos membres. Je pense notamment au droit du bail et à la valeur locative dont le principe même se trouve ancré dans la législation fédérale. Sa suppression est envisagée; il reste à en évaluer les conséquences, soit la suppression – à tout le moins partielle – de la déduction des intérêts passifs et des frais d'entretien. Affaire à suivre donc.

Comme vous le voyez, le travail ne manque pas pour les organes de la CIN. Soyez assurés que je mettrai toute l'énergie nécessaire pour qu'il se fasse le mieux possible.

Christian Blandenier
Président de la CIN



Christian Blandenier

SOMMAIRE

2 Page

"On en parle!"

 Aide à la rénovation:
Un plus
pour tous

3 Page

"Interview"

 Se chauffer au gaz?
Naturel!

4 Page

"Faits et chiffres"

 Décompte de charge
et machine à laver

Aide à la rénovation: un plus pour tous

Inciter à la rénovation de logements est bénéfique pour toute la communauté. Création de revenu, retour fiscal, amélioration du cadre de vie, respect de l'environnement sont autant de conséquences qui doivent inciter les autorités à s'y engager en période de basse conjoncture. Telles sont les conclusions d'une étude de la commission cantonale du logement que CIN-Info vous dévoile en exclusivité.

"Investir dans la rénovation le logement présente non seulement une plus-value du patrimoine pour le propriétaire, mais également une impulsion bénéfique pour l'ensemble de l'économie d'une région. Au travers des commandes passées aux entreprises adjudicatrices, de nombreuses activités économiques sises dans le canton de Neuchâtel profitent de cette injection financière". Ce constat de l'Institut de recherches économiques et régionales (IRER) de l'Université de Neuchâtel démontre tout l'intérêt, pour une collectivité d'une incitation à la rénovation.

Loin d'avoir un seul effet économique, les rénovations d'immeubles et de logement ont un impact fiscal non-négligeable ainsi qu'une grande importance pour la qualité de vie et la beauté d'un lieu. En outre, pour l'environnement, rénover signifie limiter les constructions sur de nouveaux terrains et diminuer les déchets de démolition.

Conscient de ces implications, l'Etat de Neuchâtel a, par deux fois déjà, en 1976-77 et en 1994, mené une opération de soutien à la rénovation de logement par le biais d'aides financières.

La Commission cantonale du logement (CCL) s'est demandée si une telle aide aurait son utilité aujourd'hui. Elle a donc mandaté un groupe de travail pour mener une étude à ce propos, groupe qui a présenté ses conclusions en octobre dernier. Le but d'une aide à la rénovation n'est pas de suppléer des lacunes dans l'entretien courant mais bien de susciter des rénovations importantes et améliorer l'isolation thermique des immeubles.

Effets économiques

L'IRER a étudié l'impact de l'aide à la rénovation au moyen d'une enquête menée auprès des propriétaires et des gérances. Divers membres de la CIN et de l'UNPI ont ainsi été sollicités. L'Institut dans un premier temps a estimé la dépense initiale, c'est-à-dire les montants versés aux entreprises du canton. Ensuite il a estimé le revenu créé en se basant sur la structure des coûts des activités ou corps de métier. Un multiplicateur régional lui a ensuite permis de connaître le revenu total. Ce ne sont pas moins de 702 propriétaires et 112 gérances qui ont été contactés. Ceci a permis à l'Université d'appréhender cette question à travers près de 17'000 appartements, soit 21,9% du parc immobilier cantonal. On constate que la dépense moyenne en rénovation par logement est de 47'450.- Frs dont 46'470.- Frs vont à des entreprises neuchâteloises.

Les logements connaissent un taux de rénovation de 1,86% par an, ce qui permet d'estimer le nombre de logement rénovés par an dans tout le canton à 1420. Les dépenses relatives s'élèvent à presque 66 millions. Le revenu ainsi produit atteint 52,4 millions pour 1996-1998, soit 315.- Frs par habitant.

Retour fiscal

Les collectivités publiques y trouvent aussi leur compte, puisqu'elles peuvent compter sur un retour fiscal. Celui-ci est estimé, selon la méthode choisie, à un montant variant entre 4 et 4,65 millions pour le canton et entre 4,1 et 3,7 millions pour les communes. Soit plus de 8 millions au total (entre 8,08 et 8,37 millions).

Aide antérieures

L'analyse des aides de 1976-77 et 1994 a permis de montrer qu'elles ont créé un revenu de 39,5 millions (chiffres adaptés aux prix de 1997), soit 75% du montant annuel enregistré en période normale.

Le groupe de travail de la commission du logement en conclut que "l'importance de ces chiffres indique que, selon toute vraisemblance, l'aide accordée par le canton a un effet incitatif".

Ces deux opérations ont impliqué un retour fiscal de 3,9 millions en 1976-77 pour un investissement public de 17,5 millions et 2,4 millions en 1994 pour un investissement de 18,5 millions (Chiffres recalculés selon les prix de 1997).

La commission du logement en conclut que ce type d'opérations d'aide à la rénovation est un moyen utile. Ses principes doivent être: une aide à la pierre en fonction des travaux effectués; un appui aux mesures d'économie d'énergie; une bonne qualité architecturale et un respect de l'équilibre régional.

L'aide doit, toujours selon la commission, se baser sur le système adopté en 1994, soit une prise en charge pendant 15 ans de la moitié des intérêts jusqu'à un maximum de 80'000.- Frs par logement. Cette aide est partagée entre Etat et communes. Le taux d'intérêt se base sur le premier rang des prêts hypothécaires BCN.

Le revenu locatif est alors déterminé par l'Etat et le loyer est surveillé pendant 15 ans.

Une idée à garder au chaud...

Un système d'aide à la rénovation paraît donc utile et efficace. Toutefois, elle ne doit intervenir qu'en période de baisse conjoncturelle afin de soutenir le marché au moment propice. L'étude réalisée par l'IRER et la Commission du logement garde donc toute sa valeur mais ses conclusions seront pour l'instant gardées en veilleuse. Ce projet est cependant prêt à être ressorti lors d'un prochain déclin conjoncturel.

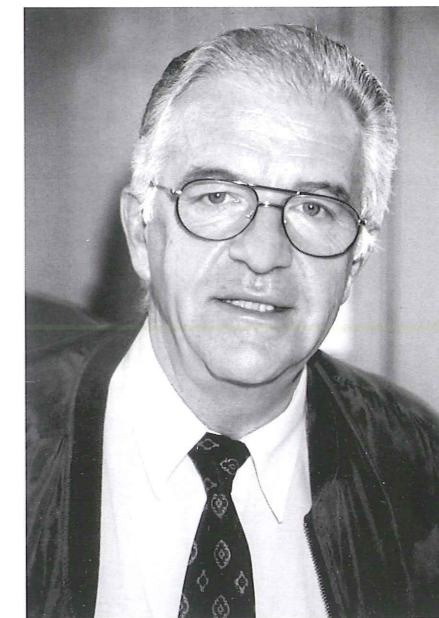
Pour l'heure il existe toutefois des subventions publiques pour l'installation de panneaux solaires, la rénovation ou construction de bâtiments selon les critères MINERGIE (optimisation de l'utilisation d'énergie) et le chauffage au bois.

DC

A l'heure de publier les conclusions de cette étude, la CIN tient à remercier vivement toutes les personnes et entreprises qui y ont collaboré activement, notamment en répondant à l'enquête de l'IRER.

Se chauffer au gaz? Naturel!

Alors ça gaze? Voilà une question qu'on pourra certainement poser plus souvent aux propriétaires neuchâtelois. Les distributeurs de gaz naturel ont en effet bien l'intention d'augmenter le nombre de foyers chauffés au gaz dans le canton. Jacques Rognon, administrateur-délégué de GANSA (Gaz Neuchâtelois SA) nous en dit plus.



Jacques Rognon, administrateur-délégué de GANSA

GANSA a eu besoin de subir un assainissement profond, opération dans laquelle le canton, les trois villes et de nombreuses communes doivent investir 24 millions. Que s'est-il passé?

Jacques Rognon – Remontons en 1979. L'Occident subit de plein fouet une crise pétrolière qui le pousse à trouver des énergies alternatives. Parallèlement, le canton se trouve dans une situation particulière face au gaz puisque les Villes du Haut vendent du gaz dit "de craquage" (produit dans des usines à gaz) alors que Neuchâtel s'était déjà reliée au réseau de gaz naturel du plateau (GVM). Le gaz coûte à cette époque trois fois moins cher à un Neuchâtelois qu'à un Chaux-de-Fonnier! Le Conseil d'Etat projette donc de construire un gazoduc neuchâtelois. Cette conduite reliant Altavilla (FR) à Neuchâtel puis La Chaux-de-Fonds et enfin Pontarlier est rapidement construite. Après avoir mis en place cette "artère fémorale", on construit des réseaux de distribution à sa périphérie (Cernier, Fontainemelon, Fontaines, Fleurier, Môtiers, Couvet, ...), puis on étend ces conduites plus loin encore (Les Geneveys-sur-Coffrane, Coffrane, Dombresson, Buttes, St-Sulpice, ...).

GANSA multipliant ses clients où est le problème?

JR – Il y en a eu trois. D'abord, l'extension du réseau s'est faite dans des régions trop éloignées pour assurer une rentabilité suffisante. Ensuite, l'évolution des prix du pétrole s'est orientée à la baisse d'une manière

bien plus marquée et durable qu'on ne l'imaginait en 1979. Or la différence de prix entre mazout et gaz est proportionnellement plus forte lorsque le prix est bas. Le gaz était donc fortement concurrencé. Enfin, la Suisse est le seul pays en Europe à taxer le mazout et le gaz au même tarif, ce qui n'aide pas la gaz à être concurrentiel. GANSA n'a dès lors pas réussi à trouver assez de clients pour s'assurer un rendement acceptable.

Le Grand Conseil a accepté l'assainissement, comme les 3 villes. De nombreuses communes doivent encore se prononcer. Peut-on dire que l'avenir de GANSA est désormais assuré?

JR – Les 24 millions d'assainissement doivent nous permettre de rembourser des dettes. En outre, nous aurons plus de fonds propres, ce qui nous assure un meilleur financement. Pour tenir la tête hors de l'eau, nous devons garder notre clientèle. En outre, il ne faut pas que les prix du pétrole s'effondrent. Les taxes énergétiques prévues (notamment la taxe sur le CO2) nous aideront à atteindre une meilleure compétitivité en taxant davantage le mazout qui est nettement moins propre.

La Ville de Neuchâtel a décidé de baisser le prix de gaz de réseau de 7% (6,9 cts le kWh au lieu de 7,4 cts). Est-ce pour attirer de nouveaux clients?

JR – La Ville de Neuchâtel gère elle-même son réseau de distribution.

GANSA se contente de lui livrer du gaz "en gros". Neuchâtel, comme les autres distributeurs du canton, a décidé de mieux suivre l'évolution des prix sur le marché. Le prix sera donc plus transparent.

Si je dois changer ma chaudière cette année, quel intérêt aurais-je à choisir le gaz de réseau?

JR – Nous envisageons des actions de promotion. De plus, le gaz a un prix bien plus stable que le mazout. L'assainissement permettra de renforcer cette stabilité.

En outre, le gaz est bien plus écologique, l'encombrement est moindre (pas de citerne) et le confort bien plus grand: moins de ramonage, pas de révision de citerne, pas de livraison, etc.

Enfin, le gaz sera à l'abri de contraintes environnementales plus fortes (taxe sur le CO2 moindre, pas touché par un renforcement des contrôles de chaudières et des émissions, etc.)

L'avenir sourit donc à GANSA?

JR – Espérons-le! Je suis certain que le gaz a un rôle important à jouer dans les énergies d'avenir. A nous d'adapter notre marketing. En bref, faisons comme dans le Beaujolais: préparons le GANSA nouveau!

DC