

FAITS ET CHIFFRES

Un écart finalement minime

2,75% Voilà l'écart qu'il y a eu, entre 1970 et aujourd'hui, entre le taux hypothécaire le plus bas et le plus haut pratiqué par l'établissement de référence, à savoir la Banque cantonale. Rappelons que, en France ou en Allemagne, le taux hypothécaire est plus élevé de trois à quatre points... et que cela ne crée pas de problème politique majeur. En Suisse, le taux est "politisé" dans la mesure où il intervient dans le calcul du loyer et des hausses. Indiscutablement, un renforcement des références du marché sur les loyers serait favorable à l'économie et... aux locataires!

VARIATION DU TAUX HYPOTHÉCAIRE DE LA BCN (GRAPHIQUE)

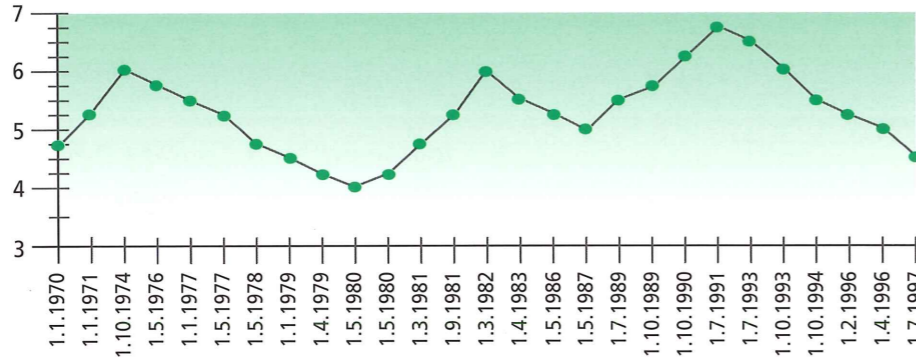


Tableau des pourcentages de baisse de loyer en fonction de la diminution du taux hypothécaire

de %	à %	6,75	6,5	6,25	6	5,75	5,5	5,25	5	4,75	4,5
7		1,96	3,85	5,66	7,41	9,5	11,5	13,42	15,25	17,36	719,35
6,75			1,96	3,85	5,66	7,83	9,91	11,89	13,79	15,95	18,03
6,5				1,96	3,85	6,1	8,26	10,31	12,28	14,53	16,67
6,25					1,96	4,31	6,54	8,68	10,71	13,04	15,25
6						2,44	4,76	6,98	9,09	11,5	13,79
5,75							2,44	4,76	6,98	9,5	11,89
5,5								2,44	4,76	7,41	5,9,91
5,25									2,44	5,21	7,83
5										2,91	5,66
4,75											2,91
4,5											

Indice suisse des prix à la consommation, base mai 1993=100

Années	Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Moyenne
1975	55,1	55,3	55,5	55,6	56,0	56,2	56,1	56,3	56,5	56,6	56,8	56,7	56,1
1976	57,0	57,0	56,9	56,9	56,8	56,9	57,0	57,2	57,0	57,2	57,3	57,4	57,0
1977	57,5	57,5	57,4	57,5	57,5	57,9	57,9	57,9	57,9	58,0	58,0	58,1	57,8
1978	58,1	58,2	58,2	58,3	58,4	58,5	58,5	58,5	58,4	58,3	58,4	58,5	58,4
1979	58,7	59,4	59,7	59,8	60,0	60,9	61,0	60,9	61,2	61,2	61,4	61,5	60,5
1980	61,7	61,8	62,0	62,3	62,6	62,8	63,1	63,5	63,4	63,4	64,0	64,2	62,9
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	78,4	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	79,9	79,3
1988	80,1	80,5	80,7	80,8	80,6	80,7	80,6	80,8	80,9	81,3	81,3	81,4	80,8
1989	81,9	82,3	82,5	82,9	83,0	83,1	83,0	83,2	83,9	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	89,3	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	100,0	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	
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	
1997	103,9	104,1	104,0										

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

IMPRESSUM

Editeur:
Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2 • Case postale
2001 Neuchâtel
Tél. 032 / 729 99 90
Fax 032 / 729 99 91
Rédacteur responsable: Ph. Boillot
Concept graphique: Graffiti, Hauterive
Tirage: 2'000 exemplaires
Reproduction libre, justificatif souhaité

JAB 2072 Saint-Blaise

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



EDITO

Aménagement du territoire Le reflet d'une société...



M^r Gérard L'Héritier, Président de la CIN

Si il est un domaine qui n'est, politiquement, pas anodin, c'est bien celui de l'aménagement du territoire. Sa conceptualisation politique fut ardue, difficile: dans les années 70, un premier projet fédéral fut refusé suite à l'opposition des milieux fédéralistes. Le second fut accepté puisqu'il confiait de larges responsabilités aux cantons, ceux-ci devant toutefois faire "viser" leur plan directeur par l'Office fédéral de l'aménagement du territoire.

continuer à brider sournoisement le développement. C'est ainsi que, l'an dernier, quelques députés au Grand conseil neuchâtelois ont eu une poussée d'adrénaline en lisant le rapport intermédiaire du Conseil d'Etat sur l'aménagement du territoire; dans ce document figurait en effet une carte indiquant les zones dites "sensibles" qu'il faudrait bien une fois mettre à l'abri de toute atteinte, cela pour permettre aux grands tétras de s'ébattre comme ils l'entendent... face à cette opposition prévisible, le Conseil d'Etat a purement et simplement retiré ce rapport intermédiaire, évitant ainsi un débat et un vote purement symbolique - il ne s'agissait que de prendre acte de ce rapport - mais qui aurait pu être interprété par certains, peut-être même par l'administration, comme sanctionnant de fait l'existence de ces zones.

Ainsi, comme d'autres activités économiques et humaines, tout ce qui touche, en Suisse, à l'aménagement du territoire est fortement bridé, contingenté, surveillé, réglementé. Notre conception de l'aménagement du territoire a été placée sous le signe de la protection des sites et de la nature, de l'écologie, des atteintes minimales à l'environnement, d'un développement économique maîtrisé, une peu comme si il fallait toujours freiner la croissance, la contenir. C'est un choix, un choix qui refléta longtemps la société suisse, une société riche, qui pouvait consacrer des ouvrages compliqués à la protection des grenouilles lors de la réfection ou la construction d'une route.

Il est heureux que cette opposition se soit manifestée. En effet, les travaux pour établir, d'ici la fin du siècle, de nouvelles lignes directrices de l'aménagement du territoire ont débuté. Cette affaire est traitée par l'administration; les communes et les associations seront consultées, le Conseil d'Etat décidera. Ces lignes directrices seront soumises à la Confédération. Mais le Grand conseil et le peuple n'auront à aucun moment leur mot à dire. Il faudra donc que, d'ici là, de nouveaux signaux politiques soient donnés afin que notre canton soit doté d'un plan directeur cohérent, permettant, dans les limites du droit fédéral, d'agir avec souplesse.

Les administrations publiques et une grande partie du monde politique ont été imbibées de cette culture. Aujourd'hui pourtant, on commence à voir les choses différemment; c'est non seulement le ralentissement, la crise économique qui perdure qui est à l'origine de cette remise en question mais aussi la globalisation de l'économie, l'émergence de pays d'outre-mer très dynamiques qui, pour conduire leur développement économique, disposent d'instruments législatifs et réglementaires très souples.

A Neuchâtel comme ailleurs en Suisse, on a commencé à se rendre compte que l'on ne pouvait plus

Gérard L'Héritier
Président de la CIN

SOMMAIRE

2 Page	"On en parle !" Trois membres du comité de la CIN élus au Grand conseil	3 Page	"Interview" Rencontre avec le président de la Fédération romande immobilière	4 Page	"Faits et chiffres" Historique du taux hypothécaire de la Banque Cantonale Neuchâteloise
---------------	---	---------------	--	---------------	--

Fiscalité: valeur locative et valeur de rendement

Un propriétaire d'immeuble d'habitation peut soit occuper lui-même son appartement ou sa villa, soit louer son bien à un tiers.

Qu'il choisisse l'une ou l'autre des options,

Déduction des frais d'entretien d'immeubles

Plusieurs courriers et téléphones de nos membres nous ont permis de constater un net durcissement de l'attitude de l'Administration des contributions dans la prise en compte de la déduction des frais effectifs d'entretien.

Nous allons interpellier le Service des contributions afin de solliciter une entrevue pour tenter d'infléchir cette position car il est parfaitement choquant que, non seulement le propriétaire soit contraint d'assainir une installation de chauffage pour des questions de sécurité et de protection de l'environnement, mais, qu'en plus, il ne puisse pas déduire le moindre frais, car, soi-disant, ces mesures augmentent la valeur de son immeuble.

Nous vous remercions de nous signaler rapidement par écrit et le plus précisément possible les cas que vous connaissez afin d'étayer notre dossier.

le fisc taxe le revenu fictif (valeur locative) ou réel (valeur de rendement).

Valeur locative

Cette valeur correspond au loyer que le propriétaire devrait verser pour des locaux de même nature et se trouvant dans la même situation (grandeur, implantation, aménagement et état d'entretien).

On observe d'emblée que cette définition donnée par le Règlement d'exécution de la loi sur les contributions directes nécessite une interprétation et qu'ainsi, cette valeur peut être discutée.

Toutefois, par mesure de simplification, le Conseil d'Etat a établi, dans son Règlement, une méthode de calcul qui retient différents pourcentages de la valeur cadastrale pour fixer cette valeur locative. Ces pourcentages varient selon l'importance de la valeur cadastrale et l'année d'affectation de l'immeuble à l'habitation de son propriétaire (voir directives 1996 du Service des contributions p.21).

Il est capital de savoir que le propriétaire peut s'écarter de cette méthode de calcul si le montant du loyer fictif ainsi obtenu ne correspond à aucune réalité, par exemple lorsqu'en raison d'une estimation cadastrale exagérée, ou du grand volume d'une villa (occupée en partie seu-

lement par un couple de retraité), il apparaîtrait que le loyer calculé selon le barème se situerait en dehors de toute valeur du marché. Dans ce cas, n'hésitez pas à indiquer une valeur inférieure à celle du barème et à la négocier avec l'Administration des contributions.

Valeur de rendement

Cette valeur est déterminée par les loyers encaissés par le propriétaire auprès de ses locataires.

Il correspond donc à un revenu effectif. Un cas s'écartant de cette règle nous a été soumis.

La Commission de taxation estimait que le loyer encaissé était fixé à un montant "de faveur" et refusait de s'y référer. Elle voulait faire application de l'art. 10 alinéa 3 du Règlement concernant le calcul de la valeur cadastrale qui permet de tenir compte des loyers du marché pour déterminer la valeur de rendement d'un immeuble loué à des conditions de faveur.

Mais cet article ne s'applique que pour estimer la valeur cadastrale de l'immeuble (fortune) et non pas pour estimer le revenu sous forme de loyer.

Ainsi, le contribuable a eu raison de s'opposer et a finalement obtenu gain de cause.

en faveur du bailleur qui y laisse presque toujours quelques plumes.

A noter enfin que la procédure de consignation exige quelques règles de forme que les locataires omettent parfois. Il s'agit par exemple de consigner le loyer en respectant les termes de paiement sans être en demeure, puis de saisir l'Autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'échéance du loyer consigné.

Si ces délais ne sont pas respectés, la consignation est entachée d'un vice de forme et les loyers seront libérés en notre faveur.

Notre service juridique vous donne les renseignements complémentaires dont vous pourriez avoir besoin.

Droit du bail

La consignation du loyer, une nouvelle mode

Nous constatons depuis quelques temps une nette augmentation des cas de loyers consignés.

"L'histoire" commence toujours par une lettre de réclamation du locataire dans laquelle il prétend n'être pas assez chauffé, estime que ses locaux sont trop humides (mais refuse d'aérer la salle de bains parce qu'il ne veut pas avoir froid ...) ou encore réclame les travaux de réfection de la salle de bains que vous lui avez "soi-disant" promis.

A réception d'une telle lettre, il faut immédiatement réagir (par écrit bien entendu, mais aussi aller voir si possible). Garder le

silence ne rapporte rien, tôt ou tard, le locataire consignera son loyer, c'est-à-dire le versera sur un compte bloqué appelé "compte de consignation".

Afin d'éviter cette procédure, il faut rapidement effectuer les travaux justifiés ou indiquer que le délai fixé n'est pas raisonnable compte tenu de l'ampleur des travaux.

Si vous estimez qu'il n'y a aucun défaut, il faut clairement le dire et laisser le locataire poursuivre sa procédure. Il lui appartiendra de prouver l'existence du défaut et, par la suite, obtenir une réduction du loyer.

L'Autorité de conciliation saisie doit alors statuer sur l'affectation des loyers.

Malheureusement, en pratique, il est rare que ces loyers soient entièrement libérés

Trois membres du comité de la CIN au Grand conseil!

En 1989, après la fusion, Trois membres du comité de notre association ont été réélus ou élus au Grand conseil. Il s'agit de notre secrétaire, Me Laurent Amez-Droz, de Marin, qui fait son entrée au Parlement cantonal, et de deux "sortants", Me Christian Blandenier, de Chézard - St-Martin, et M. Jean-Pierre

Bucher, de Pesieux. Nos félicitations à ces élus, auxquels CIN informations et commentaires souhaite beaucoup de satisfaction dans l'exercice de leur mandat!

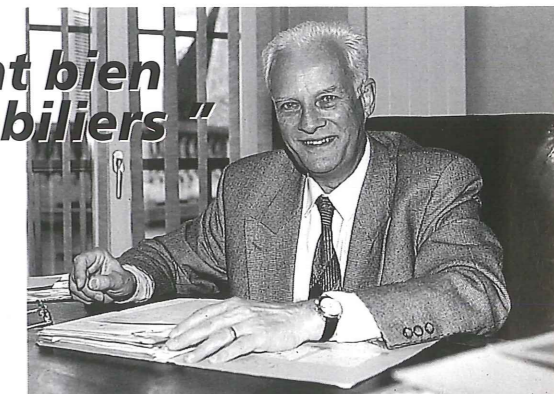
(De gauche à droite)

Me Laurent Amez-Droz, Marin
Me Christian Blandenier, Chézard-St-Martin
M. Jean-Pierre Bucher, Pesieux



Amiod de Dardel, Président de la FRI "Les chambres fédérales semblent bien orientées sur les problèmes immobiliers"

Amiod de Dardel préside depuis maintenant trois ans aux destinées de la Fédération romande immobilière (FRI).



Amiod de Dardel, un Président pour le renforcement du dialogue entre associations alémaniques et romandes

Cette présidence est un peu le "couronnement" d'une carrière politique et civile au service de l'économie immobilière. Avocat et notaire à Neuchâtel, ancien député au Grand conseil, ancien Président de la CIN, M^e de Dardel est certainement l'une des "têtes" les plus au fait des problèmes liés à la politique du sol, de la propriété et du logement. Il a pris la présidence de la fédération romande à l'heure où la crise, le chômage locatif et ce que l'on doit bien nommer une forme de déflation économique sévissaient. Et cela dans un contexte législatif et réglementaire toujours très restrictif. Nous n'en sommes pas sortis! CIN informations et commentaires a fait le point avec lui sur la situation actuelle de l'économie immobilière.

Après trois ans de présidence de la FRI, quel bilan pouvez-vous tirer?

- Beaucoup de projets ont été formés, une partie seulement ont été réalisés, et cela malgré un engagement constant et réel. Il faut dire que nos moyens sont très limités. Il est toujours facile de se réunir autour d'une table et de faire des projets. La phase d'exécution est évidemment beaucoup plus lourde; dans notre cas, il y a un problème d'échelle. Mettre sur pied des solutions aux problèmes immobiliers actuels, dont certains sont urgents, puis les faire passer dans les faits, nécessite plus de force que celles de la FRI. Il faut donc impérativement renforcer la coordination de nos associations au niveau fédéral. C'est là pour moi une priorité et nous y travaillons sérieusement.

Le premier signe concret du renforcement de la présence de l'économie immobilière au niveau fédéral, est-ce le groupe parlementaire "Propriété, sol et

logement", un "enfant" de la FRI?

- Certainement. Ce groupe a été créé par mon prédécesseur, de concert avec l'association des professionnels. Je remarque avec satisfaction que les associations alémaniques nous ont suivi et qu'elles ont à leur tour créé un groupe parlementaire intitulé "Eigentum, Boden und Wohnung" (soit la traduction littérale de la dénomination du nôtre). La coordination entre nous est assurée. De telles actions sont indispensables, mais elles constituent la partie émergée de l'iceberg. Ce à quoi il nous faut travailler au niveau national, c'est de réunir les parties immergées... Nous devons faire cela "à la suisse", agir dans le cadre fédéraliste et régional, mais ne pas oublier que les problèmes doivent être portés au niveau fédéral.

Vous nous donnez ici une image très traditionnelle de la Suisse; est-elle toujours actuelle, n'y a-t-il pas quelques clivages entre Romands et Alémaniques dans le domaine de l'économie immobilière également?

- C'est vrai qu'il y a des différences de perception des problèmes. Pour ma part, j'en vois trois principales. Tout d'abord, dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'énergie, la Suisse alémanique a une vision plus "verte", plus écologiste que la Suisse romande. Ensuite, il y a cette Lex Friedrich, qui est vraiment un corps étranger dans notre législation; je suis frappé de constater l'approche toujours très protectionniste que l'on ressent même au sein de certaines associations économiques ou immobilières. Enfin, dans

le domaine locatif, la situation est moins tendue en Suisse alémanique que dans les grandes villes romandes. L'initiative des associations de locataires ont récolté plus de la moitié de leurs signatures en Suisse romande, le logement est un véritable enjeu politique. Le paradoxe est que bon nombre de litiges locatifs sont nés du fait d'un certain manque de sensibilité de propriétaires institutionnels alémaniques.

Le marché immobilier est en panne, on se rend bien compte qu'il faudrait réformer la politique du sol, aller vers plus de liberté. Le législateur a-t-il compris cela?

- Je le crois. Les chambres fédérales semblent relativement bien orientées sur les problèmes immobiliers. Elles ont voté certaines propositions dans le sens d'une déréglementation et d'une libéralisation du marché et des loyers. A vrai dire, les circonstances présentes imposent des mesures dans ce sens. Il ne faut toutefois pas né-

"Un corps étranger dans notre législation"

gliger la contre-offensive du lobby locataires, qui se manifeste spécialement par leur dernière initiative dite "Pour des

loyers loyaux". Nous faisons quant à nous confiance au bon sens des citoyens et de leurs élus: le marché a encore beaucoup à résorber, le taux de logements vacants est élevé, les taux hypothécaires bas, les prix à la baisse. La situation qui régnait il y a peu d'années a été renversée et la population en est parfaitement consciente.