

FAITS ET CHIFFRES

La pénurie de logements s'aggrave

La dernière statistique des logements vacants dans le canton de Neuchâtel laisse apparaître une importante pénurie sur le littoral et au Val-de-Ruz, alors que la situation est meilleure dans les autres districts. Pour 2001, la moyenne cantonale s'élève à 1,45 % (1,84 % en 2000, 1,61 % en 1999, 2,03 % en 1998). Le seuil pour consi-

dérer qu'il y a pénurie se situe à 1,5 %. Cela est dû à plusieurs facteurs (amélioration de la situation économique, éclatement des familles et Expo.02), mais on se demande toujours pourquoi les citoyens ne profitent pas davantage des nombreux logements disponibles à des prix attractifs dans les Montagnes et le Val-de-Travers!?

Cette nouvelle statistique aura très certainement pour conséquence que toutes les communes du littoral et du

Val-de-Ruz seront en situation de pénurie en 2002 comme le Conseil d'Etat le décide au début de chaque année. Il faudra alors utiliser la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail et soumettre les ventes d'unités d'étage de ces communes à la CVAL. Il en va de même à la Chaux de Fonds pour les 3, 4 et 5 pièces.



LAD

DATE À RETENIR
28 mai 2002 à 14h30

Assemblée générale, suivie d'une visite de l'Arteplage de Neuchâtel et d'un repas sur l'Arteplage. Inscriptions au secrétariat avant le 15 janvier 2002.

Editeur:

Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2 • Case postale
2001 Neuchâtel
Tél. 032 / 729 99 90
Fax 032 / 729 99 91

www.cininfo.ch
E-Mail info@cininfo.ch

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

Contrat-cadre romand: rien de très nouveau à Neuchâtel

Depuis le 1^{er} décembre, le contrat-cadre romand est entré en vigueur. Pour toutes les personnes qui utilisent les dispositions générales des baux à loyer d'habitation édités en 1991, cela ne change strictement rien. Inutile donc d'appeler le secrétariat pour demander les nouvelles formules... elles n'ont pas changé! En effet, le contrat-cadre ne fait que rendre obligatoire à tous les baux d'habitation de Romandie les 11 premiers articles des dispositions générales de 1991.

LAD

Nouvelle baisse du taux hypothécaire de référence à 4,25%

Le yo-yo hypothécaire continue... A partir du 1^{er} février 2002, le taux hypothécaire de référence pour les adaptations de loyers selon la méthode traditionnelle s'élèvera à 4,25 %.

Il faut donc s'attendre à une nouvelle vague de demandes de baisse de loyer de la part de vos locataires. Nous vous rappelons l'existence d'une circulaire vous expliquant de manière claire, précise et illustrée d'exemples qui vous montrent comment faire vos calculs. Elle est à la disposition des membres sur un simple appel au secrétariat.

LAD

Toute l'équipe de la CIN vous souhaite de Joyeuses Fêtes et une Bonne Année 2002!

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

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


 CHAMBRE IMMOBILIÈRE
NEUCHÂTELOISE

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

EDITO

Nouvelle image

Pas besoin d'étayer cette affirmation bien longuement, tant elle paraît évidente: notre société évolue à une vitesse certainement jamais atteinte par l'humanité. Devant ces profondes modifications de nos valeurs, de nos comportements sociaux et de nos références, chacun en est appelé à s'adapter, à évoluer. Ceci est valable pour les individus comme pour les entreprises, pour le privé comme pour le public. Pour déstabilisante qu'elle puisse être, cette tendance n'est pas moins incontournable et on peut affirmer qu'en ce début de XXI^e siècle, celui qui ne s'adapte pas risque de disparaître.

La CIN elle aussi cherche donc à évoluer, à s'adapter aux changements de notre société. Un des plus importants repose sur le poids tout particulier accordé à l'image. Allant parfois jusqu'à masquer le besoin d'un contenu de qualité, la forme, l'aspect, la manière de se présenter a acquis de nos jours, une importance considérable. La CIN a donc voulu retoucher son image, sans bien sûr cesser d'améliorer la qualité de ses prestations! Cette volonté a débouché sur un certain nombre de réalisations concrètes que nous sommes heureux de recenser ici.

Nouvelle plaquette. Nouveau look, textes moins longs et plus accrocheurs, élégance et brièveté voilà les atouts de la nouvelle plaquette de présentation éditée par la CIN. Ce document qui cherche à faire connaître notre association doit nous permettre d'aborder de nouveaux adhérents potentiels avec un instrument séduisant et représentatif du dynamisme de la CIN. Le message se décline en trois thèmes majeurs: la CIN est là pour **vous informer**, pour **vous conseiller** et pour **vous défendre**.

Site Internet. Une association dynamique ne peut pas de nos jours être absente du "réseau des réseaux". La CIN a compris cette évolution et elle est heureuse d'ouvrir son site **www.cininfo.ch** qui est destiné à vous informer régulièrement et rapidement. Souple et évolutif, notre site vous tiendra au courant de l'actualité immobilière et de nos activités. Il vous permettra en outre de commander nos publications online. On peut même adhérer à la CIN

grâce à un formulaire interactif. Alors qui le premier sera cyberadhérant?

Rubrique "Bien chez soi". Désireuse d'être mieux connue du grand public et de faire connaître ses qualités de prestataire de service et de centre de compétence en matière immobilière, la CIN a inauguré il y a un an sa rubrique "Bien chez soi" publiée une fois par mois dans l'édition cantonale du "Courrier neuchâtelois". Plus présente, plus visible et plus proche des gens, c'est aussi ça la nouvelle image de la CIN.

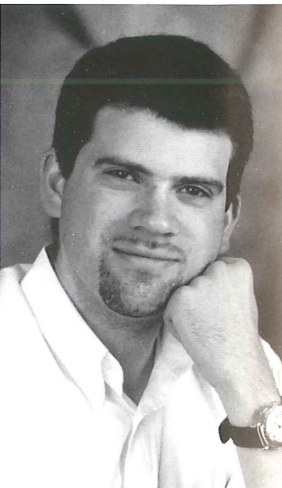
Guide de la PPE. Afin de répondre concrètement aux mille questions que peut susciter la vie en propriété par étages, la CIN a édité l'an dernier un guide de la PPE. Cet ouvrage correspondait à un réel besoin puisque la demande a été forte et que la guide est en réédition. Avis aux amateurs.

CIN Informations et commentaire Enfin, le bulletin d'information que vous tenez dans vos mains n'est pas à proprement parlé un nouvel outil. Il fête en effet aujourd'hui son 20^e numéro, soit ses 5 ans d'existence. Pourtant il reste central à nos yeux. Il nous permet en effet de vous informer sur la vie immobilière et sur les évolutions de la CIN. Il reste donc un outil de communication privilégié entre la CIN et ses membres.

La CIN évolue, son image change. Grâce à votre action et votre appui elle est également de plus en plus connue du grand public. Voilà qui est certainement un signe encourageant pour son développement. Espérons que l'avenir confirme cette évolution, car quoi de plus utile qu'une CIN forte et présente pour soutenir la propriété et l'accession à la propriété dans notre canton? Soyez certains que le Comité, le Bureau et le secrétariat de la chambre y oeuvreront.

Damien Cottier

Responsable de l'information



Damien Cottier

SOMMAIRE

2 Page

"On en parle!"
Grande victoire pour l'énergie solaire

3 Page

"Interview"
Faites vos calculs!

4 Page

"Faits et chiffres"
La pénurie de logements s'aggrave

Grande victoire pour l'énergie solaire

Lorsqu'un propriétaire décide de poser des panneaux solaires sur le toit de son immeuble locatif, il ne favorise pas seulement les énergies renouvelables, en plus, il s'assure de travaux entièrement rentables.

En effet, une récente jurisprudence neuchâteloise a permis à un propriétaire d'adapter les loyers de ses locataires en prenant en considération le 100 % de l'investissement occasionné par la pose de panneaux solaires.

Le 100 % de plus value a également été retenu pour la création d'un

chauffage central alors qu'auparavant, les locataires ne disposaient que de calorifères individuels et de boiler électriques. Cette nouvelle installation de chauffage était bien entendu reliée au système de panneaux solaires.

Enfin tous les frais de création (maçonnerie, électricité) de l'espace du local de chauffage (pris sur un volume brut au sous-sol), de même que la pose de panneaux d'isolation au plafond des caves et l'injection d'isolation dans le plancher des combles ont été retenus par le Tribunal com-

me investissement à 100 % de plus value.

Voilà une jurisprudence bienvenue pour encourager les propriétaires d'immeubles locatifs à installer des panneaux solaires pour produire de l'eau chaude sanitaire. La CIN félicite encore le courageux propriétaire qui a fait œuvre de pionnier, le remercie d'avoir associé son service juridique à cette affaire et encourage les autres membres à suivre cet exemple.

LAD

Taxe déchets: on l'a échappé belle!

A lire la presse et les multiples réactions de citoyens contre la nouvelle taxe déchets les propriétaires d'immeubles locatifs peuvent s'estimer heureux de ne pas devoir encaisser eux-mêmes cette taxe auprès de leurs locataires via le décompte de charges. La CIN s'est manifestée et fait entendre pour éviter de renouveler la mauvaise expérience faite en Ville de Neuchâtel. En effet, La Ville facturait la taxe déchets aux propriétaires d'immeubles locatifs depuis plus de 10 ans et c'était les

baillleurs ou leurs gérants qui devaient se démener pour l'encaisser auprès de leurs locataires et parfois payer la taxe alors que le locataire était insolvable ou avait "disparu dans la nature" sans régler son supplément de charges.

Heureusement que cette taxe est facturée directement à chaque consommateur car si elle avait dû être introduite dans les décomptes de charges des autres communes, avec la hausse du mazout, de l'eau et

de la taxe d'épuration, les charges auraient explosé.

Rappelons toutefois que pour le décompte à venir (2001-2002) en Ville de Neuchâtel, la taxe déchets ne figurera plus dans le décompte. Cela compensera les hausses de prix évoquées ci-dessus et il ne se justifie pas de réduire le montant de l'acompte mensuel.

LAD

Nouveau bail avec décompte de charges: fixer correctement l'acompte mensuel

La tendance actuelle appliquant le principe "pollueur-payeur" veut que l'on facture au locataire le plus possible de charges dans le décompte.

Ainsi, en plus des habituels frais de chauffage et de conciergerie, on ajoute désormais l'eau, l'épuration de l'eau, l'abonnement d'entretien de l'ascenseur et l'électricité des locaux communs.

Il est alors important de fixer un acompte mensuel qui corresponde à tous ces frais, tout d'abord parce qu'il est toujours désagréable de devoir réclamer un supplément au locataire en fin d'exercice, mais en plus parce que la jurisprudence considère qu'il y a tromperie (dol) si le bailleur fixe un acompte manifestement insuffisant par rapport aux charges réelles. Un bailleur n'a ainsi

récemment pas pu encaisser de supplément dans le cadre d'une procédure judiciaire car les charges réelles étaient une année de 75 % et l'année suivante de 65 % supérieures à l'acompte mensuel...

LAD

Faites vos calculs!

La CIN et l'UNPI (Union neuchâteloise des professionnels de l'immobilier) organisent chaque année des conférences publiques en novembre. "Vivre et donner son patrimoine immobilier" le thème choisi cette année a séduit, puisque les deux conférences prévues ont fait salle comble. Une supplémentaire a été organisée, elle a été rediffusée par la télévision régionale Canal Alpha. Nous revenons ici sur un des aspects de cette thématique, l'influence possible d'une donation sur le calcul des prestations complémentaires AVS et des subventions cantonales en cas d'entrée en EMS. Audrey Leuba, professeure associée à l'Université de Neuchâtel, répond à nos questions.



Audrey Leuba professeure associée à l'Université de Neuchâtel

Madame la professeure, comment sont calculées les prestations complémentaires AVS?

Audrey Leuba – Le principe est simple: on prend en considération les revenus annuels de la personne et on déduit les dépenses reconnues par la loi (toutes ne le sont pas). Si ce calcul se solde par un déficit, la différence est couverte par une prestation complémentaire AVS jusqu'à un montant annuel maximal de 29'540.– Frs.

Ce montant couvre-t-il réellement les prix de pension en EMS?

AL – Non, souvent cette somme reste insuffisante. Le prix de pension dans le canton peut s'élever à 5400.– Frs par mois. La différence peut alors être prise en charge par une subvention cantonale (LESPA). Cette subvention est calculée selon les mêmes critères que la prestation complémentaire et vient s'y ajouter. L'addition de ces deux revenus couvre en général les dépenses.

En quoi une donation, p.ex. d'un bien immobilier, peut-elle influencer ce calcul?

AL – Toute libéralité est prise en compte dans le calcul des ressources. C'est à dire qu'on calcule le revenu de la personne comme si elle touchait encore le revenu de son bien, bien que, dans les faits, ce n'est plus le cas. Par libéralité on entend toute donation, renonciation à une créance, à un droit, etc. En réalité seule les diminutions de fortune dues à une

consommation personnelle ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Une libéralité diminue donc le droit aux prestations complémentaires en augmentant fictivement le revenu?

AL – Oui, avec cette nuance que la libéralité est diminuée d'un amortissement de 10'000.– Frs par an, à compter du 1^{er} janvier 1990. En 2002, toute libéralité effectuée avant 1990 sera donc réduite d'au maximum 130'000.– Frs.

Il n'y a pas de limite dans le temps pour la recherche des libéralités?

AL – Non, c'est important à savoir. En réalité, on entend souvent parler d'une limite de 5 ans au delà de laquelle la caisse de compensation ne tient plus compte de la libéralité. Cette information est inexacte. Elle se base sur une ancienne directive de l'Office fédéral des assurances sociales (OFAS) qui prescrivait ce délai de 5 ans. Cette directive a été modifiée. Théoriquement il n'y a donc pas de limite temporelle à la recherche d'anciennes libéralités.

Quelles sont les conséquences de ce système pour une personne âgée qui envisage de léguer sa fortune à ses enfants?

AL – Dans les faits, si cette personne doit entrer en EMS, le calcul de son revenu sera artificiellement gonflé en proportion des libéralités qu'elle a effectuées auparavant. Cela peut donc diminuer de manière importante la prestation complémentaire à laquelle

elle aurait droit, voire à supprimer un tel droit! Cela vaut également pour la subvention LESPA qui est, encore une fois, calculée selon les mêmes critères.

Que se passe-t-il alors?

AL – La personne qui se trouve dans cette situation peut demander l'aide sociale. Toutefois, l'action sociale va alors tenir compte de l'obligation de créance alimentaire des descendants, c'est à dire de l'obligation des descendants d'aider leurs parents à subvenir à leurs besoins. Il faut savoir que cette disposition s'applique aux descendants qui sont "dans l'aisance", soit aux personnes qui ont un revenu imposable minimal de 50'000.– Frs pour les célibataires et de 80'000.– Frs pour les couples. La contribution se situe entre 100.– et 800.– Frs par mois. Elle est indépendante du fait qu'un enfant a bénéficié ou non d'une libéralité. Elle ne dépend que de la situation financière actuelle du descendant.

En conclusion de quoi faut-il impérativement tenir compte?

AL – Les personnes âgées doivent garder suffisamment de moyens pour pouvoir couvrir un prix de pension en EMS. Si on prévoit des libéralités, il faut savoir que ses enfants ou petits-enfants peuvent être appelés à contribuer au prix d'une pension en EMS. Toutefois cette contribution s'élève, au maximum, à 800.– Frs par mois et par descendant. Il importe donc de faire ses calculs en fonction de tous ces éléments. DC