

Initiatives fiscale et familiales...

...le feuilleton continue !

On se souvient qu'en automne 2002, le Conseil d'Etat avait annoncé proposer le rejet sans contre-projet de quatre initiatives populaires: l'initiative "Pour une réduction d'impôts pour tous" initiée par la Chambre du commerce et les trois initiatives "torpilles" du parti socialiste sur la politique familiale. Peu satisfait par cette décision, dont on peut supposer qu'elle a été influencée par les prévisions catastrophiques mais

erronées des comptes 2002, le Grand Conseil a renvoyé le dossier à une commission spéciale. Le Parlement souhaite en effet opposer un contre-projet à ces initiatives. La majorité radicale-libérale souhaite que le canton améliore clairement son image fiscale et favorise la famille, principalement par le biais de déductions fiscales. Alors que les libéraux voulaient reprendre, presque sans le modifier, le projet initial du département des finances, les radicaux ont développé

un modèle original visant à écraser une courbe qui fait actuellement le "dos rond", ceci afin d'abaisser les taux des classes moyennes avant de diminuer la fiscalité dans son ensemble. La commission devra rendre son rapport au plus tard en novembre de cette année et le peuple pourrait être appelé à voter au printemps 2004. Le dénouement est donc proche!

Damien Cottier

Date à retenir

Assemblée générale
jeudi 15 mai 2003 à 17h00
au restaurant Panorama à Saules.

Inscriptions pour le repas de l'Assemblée auprès du secrétariat
(tél. 032 729 99 90, fax 032 729 99 91, courriel info@cininfo.ch).
Venez nombreux!

Nouveaux logements: la gauche attaque!

La pénurie de logements vacants fait rage dans cinq districts sur les six que compte le canton. Comme on pouvait s'y attendre, la gauche se basant sur sa bonne vieille doctrine répond à ce défi par un simpliste: l'Etat n'a qu'à s'en charger! Et le parti socialiste de proposer une initiative sur la construction et la rénovation de logement par des subventions et interventions publiques. Cette initiative (qui comme par hasard sera lancée en automne, en pleine période d'élections...) veut donc charger encore plus l'Etat au frais des contribuables là où un peu moins de réglementations et

un peu plus de souplesse suffirait à relancer le marché de la construction et de la rénovation. Quant au groupe POPECOSOL, jaloux, il a déposé une motion au Grand Conseil allant dans le même sens, allant même jusqu'à demander l'urgence -heureusement refusée- pour son texte étatisant. Face aux défis du nouveau siècle, la gauche neuchâtelose nous ressort donc ses poussiéreuses éditions du *Capital* et du *Manifeste du parti communiste*. On n'a pas fini de rigoler...!

DC

Un aménagement au service du public

Grands mots en empoignades mémorables fin mars au Grand Conseil à propos d'une motion populaire. Ce texte, déposé par plus de 100 citoyens, critiquait le fonctionnement du service de l'aménagement du territoire (SAT) jugé excessivement tatillon et peu enclin au dialogue. Le Conseil d'Etat a, ce qui est normal, défendu ses services. La gauche, dans un réflexe pavlovien, s'est levée comme un seul homme pour défendre un fonctionnaire critiqué. La droite était partagée. Certains députés ont appuyé

un texte utile pour faire évoluer une situation peu satisfaisante et pour améliorer les procédures de permis de construire actuellement trop lentes pour favoriser réellement la construction et la rénovation. D'autres l'ont rejeté, jugeant la teneur du texte tout de même excessive. Au vote la motion a été rejetée. On a malgré tout bon espoir, à entendre les propos de Pierre Hirschy, que le message, lui, ait été compris!

DC

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



CHAMBRE IMMOBILIERE
NEUCHÂTELOISE

Sommaire

On en parle! | 2

Des loyers vraiment "loyaux"?

Interview | 3

La pénurie augmentera!

Faits et chiffres | 4
Initiatives fiscale et familiales...

Editeur:

Chambre immobilière
neuchâtelose

Faubourg du Lac 2
Case postale
2001 Neuchâtel

Tél.: 032 729 99 90
Fax: 032 729 99 91

www.cininfo.ch
info@cininfo.ch

Rédacteur responsable:
Damien Cottier

Concept:
> graffiti-communication.ch

Impression:
Zwahlen SA, Saint-Blaise

Tirage:
6'500 exemplaires

**Reproduction libre,
justificatif souhaité**

Edito

Non à une protection excessive des locataires!

Avant de quitter le secrétariat de la CIN durant l'été, je dois mener avec vous un dernier combat: obtenir le 18 mai prochain le rejet de l'initiative de l'ASLOCA "Pour des loyers loyaux".



Laurent Amez-Droz

Cette initiative est inutile et dépassée.

A l'origine, elle avait été lancée en réaction à une proposition faite par un parlementaire suisse-allemand qui demandait le retour aux loyers du marché sans la moindre protection.

Or, cette démarche n'a pas abouti et la protection contre les loyers abusifs subsiste.

Avec la nouvelle jurisprudence, cette protection s'est d'ailleurs renforcée car si le bailleur veut augmenter un loyer suite à la hausse du taux hypothécaire, en cas d'opposition du locataire, il doit démontrer qu'il n'obtient pas un rendement abusif.

Dans bien des cas, le calcul de rendement n'est pas facile à faire et il oblige le bailleur à dévoiler à son locataire le prix d'achat de son immeuble, ses frais d'entretien, le montant de ses fonds propres investis et celui de l'hypothèque au taux effectivement pratiqué.

Ainsi, celui qui achète un immeuble bon marché parce qu'il a eu du flair ou celui qui obtient un bon taux hypothécaire n'en profite plus directement... et doit offrir un loyer bon marché à ses locataires qui n'ont pris aucun risques et n'ont pas fait le moindre effort. Ce n'est pas très motivant pour le bailleur...

Selon la loi actuelle, le bailleur peut également augmenter le loyer en invoquant les loyers du quartier. Or, la jurisprudence a posé des exigences tellement strictes qu'il est quasiment impossible d'appliquer cette méthode. Le Tribunal fédéral a en effet estimé qu'on ne pouvait pas comparer un appartement qui n'avait pas des doubles fenêtres isolantes avec un autre qui avait des fenêtres simples, ni un qui avait le

téléphone et l'autre qui ne l'avait pas!

Enfin, récemment une jurisprudence a facilité la contestation du loyer initial puisque le locataire n'a plus besoin de démontrer la nécessité dans laquelle il était de conclure un bail s'il se trouve dans une région où sévit officiellement la pénurie de logement.

Ainsi, avec le renforcement de cette protection, il n'est pas surprenant que le récent sondage réalisé par l'institut MIS.Trend auprès des locataires conclue qu'ils sont dans leur très grande majorité très satisfaits de leur loyer.

On devrait donc retrouver la même majorité au soir du 18 mai pour rejeter l'initiative qui veut inutilement renforcer la protection que bon nombre de bailleurs trouvent déjà excessive. Dans le domaine de la protection contre les congés contrairement à ce qu'affirme l'ASLOCA, la jurisprudence a interprété la notion de "congés contraires à la bonne foi" d'une manière très défavorable aux bailleurs.

En effet, les Tribunaux estiment que pour qu'un congé ne soit pas contraire à la bonne foi, il doit reposer sur un intérêt digne de protection de la part du bailleur, concret et sérieux.

C'est ainsi qu'un bailleur doit continuer à vivre dans son immeuble de trois logements avec une locataire qui se comporte de manière arrogante et qu'il ne supporte pas. Mais, pour les Tribunaux, ce n'est pas un motif suffisant pour que cette locataire quitte l'immeuble.

Dans un autre cas, une propriétaire souhaitait occuper l'attique de son petit immeuble locatif et résilier alors le bail des locataires qui l'occupent.

suite page 2

Des loyers vraiment "loyaux"? Rien n'est moins sûr!

Ce que fera l'initiative

L'initiative étatique les loyers. Elle contrôle les loyers initiaux par une statistique fédérale. Qui l'établit? Les particularités locales sont-elles prises en compte? Toutes les règles qui équilibrent le marché vont disparaître.

- Les variations de loyers sont liées aux mouvements des taux hypothécaires "lissés" sur 5 ans.
- La protection contre les congés va si loin qu'elle bafoue les droits élémentaires de la propriété. Et pourtant, 95% des locataires n'ont jamais reçu de congé.

L'initiative fige dans la Constitution fédérale un droit dépassé et compliqué

Le lien entre taux hypothécaire de référence et loyers ne correspond à aucune réalité économique depuis l'introduction des taux différenciés selon les clients.

Il a, en plus, pour conséquence de rendre les loyers dépendants des marchés financiers.

Le lissage des taux sur 5 ans retarde l'effet d'une hausse, mais aussi celui d'une baisse. Lors d'une baisse des taux, les loyers continueront à être calculés sur un taux plus élevé pendant un certain temps.

Un frein à la construction

L'initiative abaisse de 0,5% le rendement des immeubles locatifs pour les investisseurs, mais aussi pour les caisses de pension qui ont, plus que jamais, besoin de ressources pour assurer le montant des retraites.

L'investissement immobilier serait découragé, ce qui est particulièrement malvenu alors que sévit une grave pénurie de logements dans certaines régions du pays.

Une initiative rejetée par les instances fédérales et contestée...

Durant les travaux parlementaires, même les initiants ont tenté de trouver des solutions équitables leur permettant de retirer leur initiative. C'est dire leur embarras face à ce projet qui fige un système dépassé et exclut des propositions réalistes et mieux adaptées au marché du logement actuel.

La protection des locataires déjà assurée!

La protection des locataires est inscrite dans la Constitution fédérale. La loi les protège déjà contre les loyers et les congés abusifs. Aller au-delà est une solution inéquitable qui se retournera contre les locataires eux-mêmes. Les parlementaires l'ont bien compris en adoptant un contre-projet indirect liant les loyers à l'indice des prix à la consommation.

FRI

Paralyser le marché du logement...
Aggraver la pénurie de logements

www.pasloyal.ch

Vous trouvez ça

loyal?

NON à l'initiative sur des loyers loyaux
le 18 mai

Comité contre une initiative sur les loyers dépassés

Edito (suite)

paient. L'Autorité a annulé son congé car un appartement s'était libéré au deuxième étage et elle aurait pu l'occuper car elle ne se prévalait d'aucun motif particulier pour habiter l'attique.

À ces éléments s'ajoutent les longues prolongations de bail que les locataires obtiennent pour une voire deux années et qui forcent parfois certains propriétaires qui viennent d'acheter leur appartement ou leur villa à s'entasser dans un deux pièces avec leur jeune nouveau-né en patientant jusqu'à ce que le locataire ait trouvé un logement qui lui convienne. Sans qu'il y ait de besoin propre du

baillleur, la jurisprudence ne permet plus de résilier les baux d'un immeuble pour le rénover à moins qu'il soit sur le point de tomber en ruine... Les travaux doivent donc être faits avec les locataires en place qui se plaignent du bruit, critiquent les travaux et demandent d'importantes réductions de loyer à cause des nuisances!

Tout récemment, une locataire refusait de payer une hausse de loyer de 20 francs suite à l'augmentation du prix de l'eau et de l'épuration. Le bailleur a résilié son bail, mais le Tribunal a annulé le congé estimant que les intérêts du bailleur

n'étaient pas en périls pour une si petite somme...

A force de protéger le locataire, il en devient presque propriétaire sans les moindres soucis ni techniques, ni financiers. En tout cas, de nombreux propriétaires ont l'impression de ne plus l'être.

Il est donc abusif de vouloir une protection supplémentaire.

Votez NON le 18 mai!

Laurent Amez-Droz
Secrétaire général de la CIN

"Augmenter la pénurie de logement, est-ce loyal?"

Le 18 mai prochain, le peuple et les cantons seront appelés à voter sur le texte de l'initiative dite des "loyers loyaux" déposée par l'association suisse des locataires (ASLOCA). A quelques encablures de cet important scrutin, CININFO.CH a rencontré la conseillère aux Etats (PRD/NE) Michèle Berger-Wildhaber qui est membre du Comité romand "contre une initiative sur les loyers dépassés". Nous lui avons demandé les raisons qui la poussent à rejeter ce texte jugé "déloyal".

L'ASLOCA prétend par son initiative défendre les intérêts des locataires en augmentant leur protection contre les abus. Cette idée semble séduisante dans un pays de locataires.

Michèle Berger-Wildhaber – C'est bien le danger: le texte de cette initiative semble séduisant à première vue. L'ASLOCA donne l'impression qu'à ce jour les locataires ne bénéficient pas d'une protection suffisante, que les propriétaires profitent d'eux et qu'il importe donc de modifier la donne. Mais c'est l'inverse qui est vrai! Les locataires bénéficient d'un degré de protection particulièrement élevé en Suisse. Le Code des obligations et la jurisprudence notamment prévoient de multiples protections. Au demeurant, en cas de litige, le premier stade de la procédure, celle devant l'autorité de conciliation, est gratuite. Les locataires ont donc tous les moyens utiles pour défendre leurs droits. D'ailleurs la plupart des locataires se disent satisfaits de leurs conditions et prix de logement et 95% d'entre eux n'ont jamais reçu de congé. Pourquoi augmenter encore une protection qui est déjà largement suffisante? Aller dans ce sens nous amènerait en réalité aux limites des atteintes admissibles au droit de la propriété, voire au-delà.

Qu'entendez-vous par là?

MB-W – J'entends que la protection de propriété privée est un élément important dans un état de droit. Rappelons-nous qu'elle faisait partie des notions rendues sacrées par la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen de 1789. Or cette notion de

droit de la propriété va plutôt s'amenuisant. Aujourd'hui une atteinte à la propriété est souvent jugée comme un moindre mal, ce qui n'est pas acceptable, car cela remet en cause le fondement même de notre ordre économique.

En matière immobilière, lorsqu'un propriétaire ne peut plus disposer de son bien librement car il est pieds et poings liés par des dispositions trop contraignantes, on peut estimer que les limites de l'atteinte au droit de la propriété sont franchies. Objectivement, à l'heure actuelle on peut déjà estimer que la liberté d'action des propriétaires est très nettement entamée. Veut-on aller plus loin? Ce serait dangereux à plus d'un titre!

Quels dangers présente cette initiative à vos yeux?

Ils sont multiples. Outre l'atteinte à la propriété que j'évoquais, ce qui me paraît le plus grave c'est que l'initiative paralyserait le marché du logement et le rendrait moins attractif. Les efforts actuels des autorités vont dans le sens inverse: elle cherchent, notamment dans le canton de Neuchâtel, à rendre ce marché plus attractif afin de pousser les investisseurs à placer leur argent dans des projets immobiliers et, donc, à favoriser la construction et la rénovation. Augmenter les contraintes sur les propriétaires et diminuer le rendement des immeubles de 0,5% comme le ferait l'initiative de l'ASLOCA rendrait le marché de l'immobilier nettement moins attractif. Où est l'intérêt des locataires? Est-il bon pour eux que les investisseurs construisent de nouveaux logements ou bien qu'ils se détournent



Michèle Berger-Wildhaber

de ce secteur et privilégient les placements boursiers? Poser la question c'est y répondre. En réalité l'initiative des "loyers loyaux" augmenterait la pénurie actuelle. Je trouve ça plutôt déloyal!

On peut se demander si ce n'est au fond pas l'objectif de la gauche...

La question me semble légitime. J'observe en effet que la gauche dépose sans cesse des propositions qui rendraient le marché du logement toujours plus réglementé et moins attractif. Dans le même temps, le parti socialiste neuchâtelois propose de lancer une initiative cantonale pour favoriser, par de l'argent public, la construction et la rénovation. On peut se demander si le but ultime de ces manœuvres n'est pas de transformer le marché du logement en un domaine totalement en main de l'Etat.

Vous voterez donc contre cette initiative?

Disons que ceux qui souhaitent augmenter la pénurie de logement peuvent voter "oui" sans arrière-pensée... Mais c'est couper la branche sur laquelle on est assis! Pour ma part je refuse cette initiative avec conviction, ce d'autant plus qu'elle figerait un droit aujourd'hui désuet (les liens entre loyers et taux d'intérêt ne correspondent plus à aucune réalité économique) et ferait dépendre le niveau des loyers de la santé des marchés financiers, ce qui est pour le moins maladroit. Le 18 mai, il faudra donc voter NON à une initiative dangereuse et dépassée!

DC