

Baisse du taux hypothécaire de référence à 3,5%

Suite à l'annonce par la BCN de la baisse de ses taux variables de 1/4 de point, l'Etat a publié, le 7 mars 2003, qu'à partir du 1^{er} juillet 2003, le taux hypothécaire de référence

pour les adaptations de loyers s'élèvera à 3,5 %.

Nous vous rappelons que la CIN tient gratuitement à disposition de ses mem-

bres une circulaire qui donne tous les éléments nécessaires pour l'adaptation des loyers.

YS

Conférences d'automne CIN-UNPI

Nouvelle loi sur l'assurance des bâtiments

Comme vous le savez, une nouvelle loi sur l'assurance des bâtiments a été adoptée par le Grand Conseil en date du 29 avril 2003.

Ce sera également l'occasion d'évoquer les autres assurances susceptibles de compléter l'assurance obligatoire.

Vous pouvez dès lors déjà réserver dates des conférences.

YS

Dates à retenir
<p>La nouvelle loi sur l'assurance des bâtiments 17 novembre 2003 à 18h30 au Club 44 à La Chaux-de-Fonds et</p> <p>24 novembre 2003 à 18h30 à l'Aula des Jeunes Rives à Neuchâtel</p>

Cette nouvelle loi entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2004. Monsieur Laurent Memminger, Directeur de l'ECAI, présentera les particularités de la nouvelle loi.

L'Office du logement à la recherche de terrains constructibles

Depuis que sévit la pénurie de logements, la CIN ne ménage pas ses efforts pour encourager les investisseurs à construire de nouveaux logements. Il est en effet dans l'intérêt du marché immobilier de rester équilibré et de satisfaire les besoins de la population.

Prenant le relais de nos préoccupations, l'Office cantonal du logement a reçu la mission de mettre en contact investisseurs et propriétaires pour faciliter l'émergence de projets de construction d'immeubles locatifs.

Ainsi, par notre intermédiaire, l'Office du logement lance un appel aux propriétaires qui sont prêts à mettre en valeur leurs terrains constructibles pour qu'ils les annoncent à l'Office du logement. Ce dernier dressera alors un inventaire qui sera présenté aux investisseurs.

N'hésitez donc pas à vous annoncer à l'Office du logement si vous êtes propriétaires d'un ou plusieurs terrains constructibles pour immeubles locatifs.

Personne de contact: Monsieur Pascal Magnin, Office cantonal du logement, Le Château, 2000 Neuchâtel, e-mail: pascal.magnin@ne.ch, Tél. 032 889 64 81.

LAD

Sommaire

On en parle! | 2
Réaménagement
des Jeunes Rives

Interview | 3
Sous le soleil
exactement...

Faits et chiffres | 4
Baisse du taux
hypothécaire de
référence à 3,5%

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
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

Une page se tourne,

Vous l'avez tous certainement appris, notre secrétaire général Me Laurent Amez-Droz nous a quittés à fin août. Pour les organes dirigeants d'une association telle que la nôtre, devoir se séparer de la pièce maîtresse au sein de l'équipe des permanents est source d'inquiétude avouons-le.

Rappelons que Laurent Amez-Droz est entré en fonction en 1996, alors que le secrétariat n'était pas autonome et que la CIN comptait environ 1000 membres. Il a été le moteur et la cheville ouvrière de notre association; il l'a dynamisée, fait croître et lui a donné de l'ampleur et du poids. La CIN s'est profilée dans différentes commissions techniques ou politiques. Elle s'est fait non seulement entendre au Château mais, souvent, écouter. Le nombre de ses membres a presque doublé sous l'ère Amez-Droz. Bien que salarié, Laurent a toujours agi et réagi en indépendant; la CIN était en quelque sorte son entreprise qu'il voulait en permanence faire prospérer.

Merci Laurent pour ce que tu as fait, merci pour ce que la CIN est devenue grâce à toi. Tous nos vœux t'accompagnent pour la suite de ton activité professionnelle.

Lorsque Laurent nous a fait part de son intention de réorienter sa carrière, il n'était pas envisageable de le faire changer d'avis. Nous avons donc tout mis en œuvre pour trouver un successeur digne de celui qui allait nous quitter. Aujourd'hui, la relève est assurée. Le comité a désigné Me Yann Sunier au poste de secrétaire général à partir du 1^{er} juillet. Avocat de formation, il a pratiqué le barreau pendant 10 ans avant de se tourner vers les assurances. Il a souhaité reprendre une activité plus juridique.

Il a en outre fonctionné en tant que président-suppléant de l'Autorité régionale de conciliation pendant 2 ans. Nous lui souhaitons une très cordiale bienvenue au sein de la CIN et espérons qu'il y trouvera les satisfactions professionnelles auxquelles il aspire.



Christian Blandenier

les thèmes demeurent!

Notre nouveau secrétaire général a repris au vol certains dossiers qui occupent la CIN depuis un certain temps déjà. Je pense en particulier au paquet fiscal mis en place par les Chambres fédérales et contre lequel plane une menace de référendum. Au moment où paraîtront ces lignes, le Grand Conseil se sera prononcé sur le soutien ou non du référendum cantonal à ce propos. La CIN est directement concernée par un des volets des mesures proposées, à savoir la suppression de la fameuse valeur locative. Notre comité s'est prononcé très clairement en faveur du projet fédéral, notamment en raison de la disparition de ce revenu fictif dont la justification est remise en cause depuis longtemps. Corollairement, la déduction des intérêts hypothécaires sera limitée de manière substantielle. Cela aura pour conséquence l'encouragement à amortir la dette, ce qui fondamentalement est une bonne chose. Les diminutions de rentrées fiscales pour notre canton ont été manifestement exagérées, si l'on veut bien prendre en compte tous les paramètres compris dans les mesures proposées. Espérons que le Grand-Conseil aura eu la sagesse de suivre nos convictions.

Christian Blandenier
Président de la CIN

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

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

Réaménagement des Jeunes Rives

Citoyens de Neuchâtel, votez NON le 14 septembre 2003

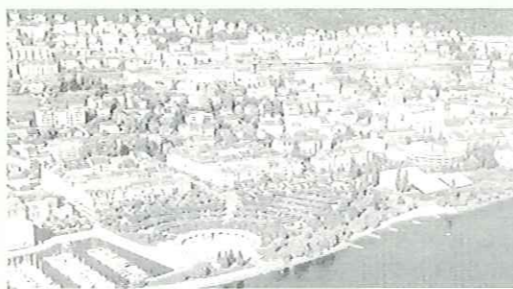
La CIN fait campagne contre la dépense inconsidérée de 7.5 millions de francs et contre la suppression de places de parc nécessaires et indispensables à la vie commerciale, économique ainsi qu'à l'habitat en Ville de Neuchâtel.

La campagne qui débouchera sur la votation du 14 septembre 2003 n'insiste pas assez sur le fait que le réaménagement des Jeunes Rives à 7.5 millions est fait avec un luxe tout à fait déplacé.

De plus, les partisans du projet parlent du maintien de 330 places de parc et taisent le fait que le Conseil général a décidé de réduire ce nombre de places à 100 en 2008...

Or, il y a eu pendant de nombreuses années 500 places sur ce parking pour le bonheur des habitants et des travailleurs qui viennent participer à la prospérité de la Ville de Neuchâtel.

La CIN ne veut pas que le centre ville soit déserté et encourage les citoyens de la Ville de Neuchâtel à voter **NON** le 14 septembre 2003.



Pourquoi dépenser 7.5 millions pour réaménager des Jeunes Rives qui répondaient largement aux besoins des habitants et des visiteurs de la Ville de Neuchâtel

LAD

Les candidats nationaux de la CIN

La Chambre immobilière vous recommande vivement de soutenir ces deux candidats. Membres actifs du comité de la CIN, ils seront à l'écoute de ceux qui veulent une politique de l'immobilier plus juste et cherchent à favoriser l'accès à la propriété. Pour leur apporter un maximum de soutien, n'hésitez pas à cumuler leurs noms (maximum deux occurrences) en notant sur votre bulletin: "Rolf GRABER, Rolf GRABER, Damien COTTIER, Damien COTTIER" puis attribuant votre 5^e suffrage au candidat (ou à la liste) de votre choix!



Damien COTTIER

Le Landeron, historien, célibataire

Expériences politiques:

Député, président du groupe radical, président de la commission d'enquête parlementaire, membre et ancien président (2002) de la commission de gestion et des finances, ancien conseiller général au Landeron (1996-2001) président du Conseil général (1998-1999). Ancien secrétaire cantonal du PRDN.

En matière immobilière:

Responsable de l'information de la CIN, membre du bureau et du comité de la CIN, membre du comité de la Fédération Romande Immobilière.

Mes principaux objectifs politiques:

- Les Suisses doivent être responsables, entrepreneurs et engagés.
- La Suisse doit être un lieu sûr où chacun peut profiter de sa liberté. Il faut lutter contre la petite criminalité qui favorise la grande.
- Pour un allègement des charges administratives des entreprises.
- Soutenir la recherche et à la formation n'est pas une dépense, mais un investissement!
- Pour un Etat qui n'écrase pas les citoyens sous le poids de l'impôt
- Pour une adhésion de la Suisse à l'Union européenne.
- Pour une politique énergétique moderne

Politique fédérale et immobilier:

- L'abolition de la valeur locative (un impôt sur un revenu fictif!) et des mesures pour soutenir l'accès à la propriété.
- Les jeunes doivent être stimulés, par des politiques incitatives, à rechercher l'achat de leur foyer.
- Le droit du bail doit être crédible et le marché du logement ne doit pas être surréglementé ou étatisé!

Mon slogan pour cette campagne:

Plus que des paroles, des actes: pour que Neuchâtel gagne!

DAMIEN COTTIER est candidat au CONSEIL NATIONAL sur la liste "Parti radical-démocratique neuchâtelois, Les Jeunes"

Rolf GRABER

Le Locle, économiste, indépendant (fiduciaire – gérance), marié, 4 enfants

Expériences politiques:

Député, ancien conseiller national (de 1992 à 1995) président du Grand Conseil en 1993, membre de la commission fiscalité, de la commission "politique fiscale et familiale", membre de la commission d'enquête parlementaire, ancien président de la ville du Locle.

A l'origine des projets visant à supprimer l'impôt de succession et la taxe foncière.

En matière immobilière:

Gérant d'immeubles, membre du comité de la Chambre Immobilière Neuchâteloise, membre de la CVAL.

Mes principaux objectifs politiques:

- Favoriser la croissance par une diminution de la fiscalité, des normes et des simplifications administratives.
- Une politique sociale doit être précédée de création de richesse.
- La liberté ne peut s'exercer que si la sécurité et la justice sont assurées.
- Favoriser ceux qui osent, entreprennent, prennent des risques.

Politique fédérale et immobilier:

Priorité: établir une législation permettant un investissement accru dans le secteur immobilier, en particulier réviser le droit du bail pour qu'il ne soit pas unilatéralement en faveur du locataire.

Favoriser l'accès à la propriété principalement pour les jeunes familles. Suppression de la valeur locative et déduction des intérêts sur une période donnée. Le propriétaire est un partenaire et non seulement un contribuable à presser!

Mon slogan pour cette campagne:

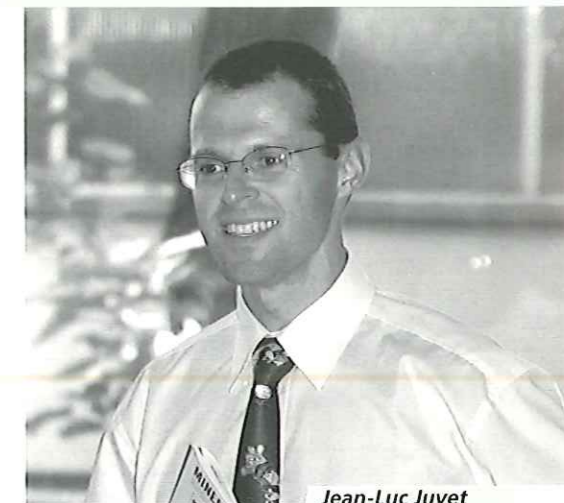
Libre et responsable, encore et toujours pour éviter l'embonpoint étatique.

ROLF GRABER est candidat au CONSEIL NATIONAL sur la liste "Parti libéral-PPN neuchâtelois"



Sous le soleil exactement...

Après trois mois de canicule, voilà qu'on reparle de soleil... pour évoquer ses vertus énergétiques. Le service de l'énergie du canton relance en effet la campagne de promotion en faveur des capteurs solaires destinés à la production d'eau chaude sanitaire par le biais d'une campagne de séduction et de sensibilisation à laquelle la CIN est associée. Interview du chef du service de l'énergie, Jean-luc Juvet



Jean-Luc Juvet

Jean-Luc Juvet, vous relancez le programme de promotion du solaire dans le canton. En quoi consiste exactement cette campagne?

Jean-Luc Juvet – Sur la base d'une documentation éditée par l'association Swissolar, nous cherchons à promouvoir, dans le canton, l'implantation de capteurs solaires, destinés à la production d'eau chaude sanitaire. Pour ce faire nous avons écrit à 18'000 propriétaires de bâtiments individuels dans le canton afin de les sensibiliser et les inciter à se renseigner auprès de Swissolar et de notre service. Attention je précise nous parlons bien ici de capteurs destinés à chauffer l'eau et non de cellules photovoltaïques destinées à la production d'électricité.

Comment comptez-vous convaincre les Neuchâtelois des vertus du solaire?

JLJ – Il faut savoir que l'utilisation de capteurs solaires pour l'eau chaude correspond à une logique implacable sur le plan énergétique. Imaginez que, durant l'été, les chaudières des maisons, qu'elles fonctionnent à gaz, au mazout, au bois, à l'électricité, ... doivent s'enclencher tous les jours pour une petite période d'env. 15 minutes afin de chauffer l'eau pour la douche et la cuisine! Or c'est précisément ce type d'utilisation très brève qui est de loin la plus vorace en énergie: l'allumage nécessite bien plus d'énergie qu'une utilisation sur la durée. Je dois dire que je trouve assez déprimant, avec les chaleurs que nous avons eues ces derniers temps d'entendre des chaudières s'enclencher pour chauffer l'eau et brûler ainsi des grandes quantités d'énergie fossile!

Un argument écologique donc?

JLJ – Evidemment: le solaire c'est l'énergie renouvelable par excellence. Il faut redonner au soleil sa vraie image: celle, positive, de pourvoyeur d'énergie, de chaleur, de vie! Ces derniers temps on en a parlé un peu négativement comme responsable de bien des maux, notamment pour la production d'ozone, ce gaz irritant. Mais il faut se rappeler que le principal responsable de la production d'ozone, c'est l'homme par le biais de la combustion des énergies fossiles. Se mettre au solaire c'est lutter contre cette tendance.

Mais il y a d'autres raisons de se mettre au solaire, en particulier celle de l'indépendance énergétique: une fois que vous avez construit votre installation, vous produisez environ 70% de vos besoins en eau chaude. Pour toute cette production, vous ne payez plus rien: l'installation est là et elle produit de la chaleur, sans entretien particulier. Vous êtes donc indépendants de la fluctuation des prix de l'énergie qui peuvent dépendre de la politique, des cycles économiques, de la bourse, de la guerre...

Concrètement que représente un système solaire destiné à l'eau chaude?

JLJ – Concrètement il s'agit d'une petite installation fixée sur le toit, couvrant quelques mètres carrés (env. 4-6 m² pour une villa traditionnelle). Ce système chauffe l'eau qui y est amenée par des conduites. L'eau chaude est stockée dans un accumulateur (boiler) traditionnel. Pour les jours où les capteurs ne fonctionnent pas assez (brouillard, capteurs couverts de neige, etc), l'accumulation de chaleur permet une utilisation prolongée. Ensuite, si néces-

saire, la chaudière traditionnelle qui sert au chauffage de la maison prend le relais. Cela ne représente que 30% de besoins annuels d'eau chaude sanitaire, le reste étant couvert par le solaire. Un tel investissement représente un investissement d'env. 12'000.– Frs qui s'amortit sur une très longue période, la durée de vie de ces installations étant longue (plus de 20 ans) et ne nécessitant plus de frais. Et puis pour l'investissement de base, le canton octroie des subventions et des allègements fiscaux.

Si je suis séduit de quoi dois-je encore tenir compte?

JLJ – Il faut choisir le bon moment pour procéder à l'installation. A mes yeux toute maison neuve devrait en être équipée. C'est une plus-value tout à fait raisonnable dans le prix global et parfaitement amortissable sur la durée. Pour un immeuble existant, le meilleur moment est une rénovation lourde: lorsqu'on change la chaudière en même temps qu'on rénove le toit: cela regroupe les interventions. Enfin le solaire est une question à se poser absolument lorsqu'on doit remplacer sa chaudière. Nous espérons que les installateurs n'hésiteront pas à recommander cette solution intelligente et que les Neuchâtelois prendront la peine de se renseigner auprès de nos services ou de Swissolar. Ca en vaut la peine: le solaire est moderne, sûr, vite monté, durable, il permet de profiter de son confort en toute indépendance, et sans arrière pensée! Pensez-y!

Pour plus d'infos contacter Swissolar à Colombier (www.swissolar.ch) ou le Service cantonal de l'énergie à Neuchâtel (www.ne.ch/energie)