

# Nouvelle loi sur la préservation et l'assurance des bâtiments

## entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2004

Dans le canton de Neuchâtel, les bâtiments sont obligatoirement assurés contre les incendies et les éléments naturels auprès de l'Etablissement Cantonal d'Assurance Immobilière (ECAI). La loi qui régissait cette assurance datait de 1930. Elle a été révisée et entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2004.

La nouvelle loi (LAB) a donné un nouveau statut à l'établissement. Celui-ci sera doté de la personnalité juridique et financière indépendante. Il reste néanmoins placé sous la haute surveillance du Conseil d'Etat. L'établissement changera également de nom puisqu'il s'appellera dorénavant ECAP à savoir: Etablissement Cantonal d'Assurance et de Prévention. On a voulu insister sur le rôle de l'établissement dans le domaine la prévention.

sente le bâtiment en fonction de son affectation et des mesures de prévention qui sont prises. Les deux objectifs principaux de la nouvelle loi sont le maintien de la solidarité entre assurés et le renforcement de l'équité face aux risques. La CIN ne peut dès lors que se féliciter de l'entrée en vigueur de cette nouvelle loi mieux adaptée aux exigences actuelles et souhaite bon vent à la nouvelle ECAP.

Le nouveau système de tarification tiendra compte davantage des risques que repré-

## Conférences d'automne

Les conférences d'automne organisées conjointement par la CIN et l'Union des professionnels de l'immobilier (UNPI) avaient justement comme thème principal la nouvelle LAB susmentionnée. Elles se

sont déroulées dans d'excellentes conditions au Club 44 à la Chau-de-Fonds et à l'Aula des Jeunes-Rives à Neuchâtel.

SUN

SUN

La **Chambre immobilière neuchâteloise**

vous souhaite de **Joyeuses fêtes** de fin d'année et vous présente ses **meilleurs vœux pour l'année 2004.**

Le secrétariat sera fermé du 22 décembre au 4 janvier 2004.

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



CHAMBRE IMMOBILIÈRE  
NEUCHÂTELOISE

### .....Sommaire.....

On en parle! | 2  
**Initiative pour une réduction des impôts**

Interview | 3  
**Fédération pour les forces des propriétaires romands**

Faits et chiffres | 4  
**Nouvelle loi sur l'assurance des bâtiments**

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:  
2'000 exemplaires

Reproduction libre,  
justificatif souhaité

## Edito

# Le changement dans la continuité



Yann Sunier

L'occasion m'est donnée de m'adresser à vous au moment où je m'appête à boucler mes six premiers mois d'activité en tant que Secrétaire général de la Chambre immobilière neuchâteloise.

Tout d'abord, c'est à mon tour de remercier Laurent Amez-Droz pour m'avoir remis un secrétariat performant et bien structuré, fruit de son travail durant ses sept années passées à la direction de la CIN.

Je remercie également le Bureau et le Comité de la CIN de m'avoir accordé leur confiance et je m'efforcerai de maintenir la CIN dans la voie tracée par mon prédécesseur.

A ce jour, j'ai déjà eu l'occasion de côtoyer certains d'entre vous et je me réjouis de rencontrer les autres membres de la CIN dans un proche avenir.

Ces six premiers mois m'ont permis de constater que la Chambre immobilière neuchâteloise est une association dynamique et qu'elle a un rôle important à jouer sur la scène politique de notre canton.

La CIN a également l'occasion de se faire entendre sur le plan fédéral, par le biais de la Fédération romande immobilière (FRI).

Les enjeux pour l'année 2004 sont particulièrement importants, puisque nous n'avons pas moins de trois votations successives qui intéressent directement la CIN.

Tout d'abord, sur le plan fédéral, le peuple se prononcera le 8 février 2004 sur le nouveau droit du bail qui est, en fait, un contre-projet à l'initiative "pour des loyers loyaux" déposée en 1997 par l'association suisse des locataires (ASLOCA). Celle-ci ayant été rejetée massivement par le peuple en mai 2003, il reste le contre-

projet de l'Assemblée fédérale, attaqué en referendum par l'ASLOCA. La votation aura lieu le 8 février 2004 et la CIN recommande le NON dans la mesure où le système de fixation des loyers repose sur une statistique nébuleuse et aléatoire.

Sur le plan cantonal, nous voterons sur l'initiative "moins d'impôt pour tous" et son contre-projet. La Chambre immobilière neuchâteloise est directement impliquée dans la mesure où elle fait partie du Comité de l'initiative lancée à l'époque par la Chambre neuchâteloise du commerce et de l'industrie (CNCI). La votation est fixée au 28 mars 2004 et la CIN aura l'occasion de vous faire part de sa prise de position au début de l'année 2004.

Enfin, le 16 mai 2004 devrait avoir lieu la votation sur le train de mesures fiscales qui prévoit la réforme de l'imposition des familles, la suppression du droit de timbre et la suppression de la valeur locative. La CIN est tout particulièrement concernée par ce dernier point puisqu'elle est évidemment favorable à la disparition de ce revenu fictif constitué par la taxation de la valeur locative. Il est cependant désolant de constater que ce volet de la fiscalité immobilière rencontre un soutien frileux du Conseil fédéral, ce qui dénote un manque de respect envers le Parlement. Heureusement, le véritable souverain reste le peuple et je ne doute pas qu'il saura reconnaître les mérites du paquet fiscal élaboré par l'Assemblée fédérale.

Je me réjouis de vivre avec vous ces éléments marquants en espérant que le sort des urnes nous sera favorable.

Dans cette attente, je vous adresse, ainsi qu'à vos familles, mes meilleurs vœux pour l'année 2004.

Yann Sunier  
Secrétaire général de la CIN

## Révision du droit de bail

Le référendum de l'Association suisse des locataires (ASLOCA) ayant abouti, le peuple se prononcera le 8 février 2004 sur la révision du droit du bail. Si, du côté de l'ASLOCA, cette loi est unanimement combattue, ce n'est pas le cas du côté des propriétaires. En effet, on constate un clivage entre les associations faïtières romandes et suisse alé-

maniques. Si ces dernières sont favorables à la nouvelle loi, ce n'est pas le cas sur le plan romand. En effet, aussi bien la section romande de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) que la Fédération romande immobilière (FRI) sont opposées au projet de révision du droit du bail. Cette position est également partagée par la Chambre immo-

bière neuchâteloise (CIN). Le motif principal est l'introduction d'un système de contrôle des loyers qui repose sur une méthode de calcul qui nous semble trop aléatoire. Ainsi, la CIN recommande de voter non en date du 8 février 2004.

SUN

## Initiative fiscale maintenue Vers une votation complexe

Le comité de l'initiative "moins d'impôts pour tous" ayant décidé de maintenir son texte, le peuple neuchâtelois sera donc appelé aux urnes, vraisemblablement le 28 mars 2004. Si le texte avait été retiré, le contre-projet du Grand Conseil aurait été adopté sans qu'il soit besoin de passer en votation populaire (comme pour toute autre décision du Grand Conseil). Ce contre-projet aurait toutefois pu être combattu par référendum... et le parti socialiste en avait semble-t-il l'intention. Les citoyennes et citoyens neuchâtelois n'auront pas la tâche facile. Ils devront se prononcer sur pas moins de sept questions. Le PS a en effet aussi décidé de maintenir deux de ses trois initiatives, dont une fait l'objet d'un contre-projet du Grand Conseil. Petit tableau synoptique du vote à venir:

### Volet fiscal

- 1 Voter oui ou non à l'initiative "moins d'impôts pour tous" lancée par la Chambre du Commerce
- 2 Voter oui ou non au contre-projet du Grand Conseil à l'initiative "moins d'impôts pour tous"
- 3 Question subsidiaire: dire lequel de ces deux projets ci-dessus on préfère en cas de double oui

### Volet familial

- 4 Voter oui ou non à l'initiative socialiste sur des contributions éducatives
- 5 Voter oui ou non au contre-projet du Grand Conseil à l'initiative socialiste "contributions éducatives"
- 6 Question subsidiaire: dire lequel des deux projets ci-dessus on préfère en cas de double oui
- 7 Voter oui ou non à l'initiative socialiste pour une assurance-maternité cantonale (à laquelle n'est opposé aucun contre-projet)

que le Conseil d'Etat, lui, s'oppose à tous les objets (on ignore toutefois encore s'il fera activement campagne contre le Grand Conseil).

Avec les mots d'ordre des partis et des associations, on voit donc qu'il sera difficile de s'y retrouver dans cette jungle civique. On peut toutefois désigner quelques grandes tendances:

### Volet fiscal:

1. Les milieux économiques (initiatives) qui veulent une baisse fiscale massive (12% linéaire) afin d'améliorer nettement l'image fiscale de canton.
2. Le Grand Conseil (majorité de droite) a préféré une baisse linéaire de 6% seulement mais des abaissements substantiels ciblés sur la classe moyenne (correction de la courbe) et les familles
3. Une minorité du Grand Conseil (gauche) s'oppose à toute baisse fiscale

baisse fiscale mais aussi à de nouvelles dépenses pour des raisons financières

### Volet familial:

1. Les initiants (parti socialiste) et leurs alliés de gauche souhaitent instaurer une assurance-maternité cantonale et prévoir des allocations par enfant (de 70 Frs disent-ils mais le texte ne contient aucun chiffre) payés par l'Etat et l'économie. Ils s'opposent aux contre-projets.
2. Le Grand Conseil (majorité de droite) préfère combiner les deux volets du vote en menant une politique familiale par le biais de déductions fiscales ciblées (déduction par enfant augmentée, déduction pour frais de garde possible, déduction des primes d'assurance-maladie possible) et soutient le projet fédéral d'assurance-maternité. Il s'oppose aux deux initiatives au profit de son contre-projet.
3. Le Conseil d'Etat s'oppose aux initiatives et au contre-projet comme aux baisses fiscales pour des raisons financières.
4. Les milieux économiques ne se sont pas encore prononcés.

Ces tendances générales vont probablement connaître un certain nombre de nuances et seront modulées de différentes manières. Ces quelques lignes se sont toutefois attachées à dresser une fresque pas trop impressionniste des grands courants de pensée en présence dans ce futur scrutin pour le moins complexe.

DC

Pour simplifier la chose le Grand Conseil recommande le non à toute les initiatives mais le oui à ses deux contre-projet, alors

préférant augmenter les dépenses sociales et familiales.

4. Le Conseil d'Etat s'oppose lui à la

## Une fédération pour unir les forces des propriétaires romands

Roland Niklaus est depuis l'été 2003 le nouveau président de la Fédération

Romande Immobilière (FRI). CININFO.CH a souhaité rencontrer ce notaire

vaudois pour faire plus ample connaissance avec lui et son association et

pour passer en revue avec lui quelques dossiers chauds. Interview.



Roland Niklaus

**1. Le Président, chaque canton connaît sa propre Chambre immobilière. Quelle est l'utilité et quelles sont les missions d'une fédération romande de l'immobilier?**

RN – La Fédération romande immobilière a les mêmes buts que les Chambres immobilières cantonales, soit la défense des intérêts immobiliers et des droits du propriétaire foncier d'une manière générale, dans une amélioration des conditions économiques et des conditions-cadres qui régissent la propriété immobilière, et la sauvegarde de celle-ci.

A la différence des associations cantonales, la FRI déploie son action au niveau de la Suisse romande et, surtout, en représentant les associations cantonales au niveau Suisse. Ce rôle est de plus en plus important puisque la législation touchant principalement la propriété immobilière, soit le droit du bail, le Code civil, est de la compétence fédérale.

**Vous êtes-vous fixé des tâches prioritaires à la tête de la FRI?**

RN – La priorité actuellement est liée à l'actualité. Nous sommes face à une votation importante le 8 février prochain sur des modifications du droit du bail dans la méthode de fixation des loyers. Quels que soient les résultats de la votation, un travail important devra encore être mené. Si le peuple refuse ce contre-projet, la Fédération romande immobilière devra être une force de propositions pour présenter de nouvelles solutions. Si par contre, le droit proposé est accepté par le peuple, la FRI devra être très présente sur la scène pour la mise en place de l'Ordonnance d'application et surtout

pour la définition de l'outil statistique. L'autre grand sujet de préoccupation est celui de la fiscalité, avec le vote sur le paquet fiscal qui est un élément extrêmement important pour favoriser l'accession à la propriété.

Dans les tâches prioritaires existantes, il y a également la volonté d'avoir une bonne cohésion entre nos associations romandes et alémaniques, même si sur certains points comme le droit du bail, nous avons des divergences d'opinion.

**Comment explique-t-on que les milieux immobiliers ne connaissent pas de fédération au plan suisse? Les propriétaires de toutes les régions ne seraient-ils pas plus efficaces en se regroupant dans une seule association faïtière fédérale?**

RN – Actuellement, nos deux associations sont déjà composées de manière différente. En Suisse romande, les associations immobilières regroupent les propriétaires de logements individuels comme les bailleurs d'immeubles de rendement plus importants et les institutionnels. En Suisse alémanique, l'association est surtout constituée de propriétaires de leur propre logement.

D'autre part, en Suisse romande, nous avons des traditions qui sont différentes dans les relations avec les locataires, je veux parler notamment de la tradition de la négociation.

Ces caractéristiques montrent une sensibilité différente aux problèmes qui nécessite pour l'instant d'avoir deux associations qui représentent les deux régions importantes de Suisse. Il n'empêche que nous faisons un gros

travail de coordination au sein de la Commission suisse pour les questions immobilières et que, dans la mesure où nos opinions sont convergentes – ce qui est la majorité des cas –, nous déployons une activité commune appuyée par nos deux associations.

**La FRI avait, avec l'ASLOCA, proposé une sorte de contre-projet à la réforme du droit du bail appelé "accord romand". Cette contre-proposition n'ayant pas trouvé grâce aux yeux du Parlement, comment la FRI se positionne-t-elle sur le projet de nouveau droit du bail soumis en votation en février 2004?**

RN – La Fédération s'oppose au droit du bail soumis en votation en février 2004. Elle le fait sur la base des décisions prises par les comités des diverses Chambres cantonales qui la composent. Le projet apporte des points positifs, notamment par la suppression du lien entre le taux hypothécaire et les loyers et l'introduction de l'indexation des loyers au coût de la vie.

Par contre, le comité de la FRI considère que la définition de l'abus par une méthode statistique dont il n'est pas possible d'avoir les tenants et les aboutissants – et ceci en dépit de ses réitérées demandes – l'oblige à s'opposer à ce contre-projet.

D'autres éléments ne sont pas favorables à l'acceptation du projet. Nous entendons par là la disposition transitoire ainsi que le fait que la nouvelle législation empêchera toute hausse de loyer pour les baux de longue durée.

DC