

FAITS ET CHIFFRES

Taux hypothécaire et fixation du loyer

A partir du 1er mai 1998, le taux hypothécaire de référence de la BCN s'élèvera à 4 1/4 % alors que l'Indice des Prix à la Consommation (IPC) a été fixé à 104.0 en décembre 1997. La variation an-

nuelle de l'IPC s'élève à 0,5 %. Une stabilité remarquable.

Si vous souhaitez connaître davantage de détails sur la manière de fixer le loyer, le secrétariat tient à

vous présenter une directive avec de nombreux exemples de calcul. Vous pouvez l'obtenir gratuitement en téléphonant au 032 729 99 90



Opération "doublement des membres"

Cette opération lancée en octobre commence déjà à porter ses fruits.

Le secrétariat a enregistré 31 nouvelles adhésions depuis lors; soit en deux mois. Nous adressons nos

plus vifs remerciements aux membres qui ont proposé à leurs voisins ou à leurs connaissances de devenir membre et encourageons les autres à ne pas ménager leurs efforts.



DATES A RETENIR

5 mai 1998 à 16h30
Assemblée générale de la Chambre immobilière à bord du M/s "Fribourg", avec croisière et repas.

14 mai 1998 à 17h00
Assemblée générale du groupement PPE

Liste des communes où sévit la "pénurie" de logements en 1998

Selon l'Arrêté du Conseil d'Etat du 10 décembre 1997, à partir du 10 décembre 1997, la liste des communes où sévit la pénurie de logements est la suivante :

District de Neuchâtel :
Neuchâtel, Hauterive, Saint-Blaise, Marin-Epagnier, Cornaux, Cressier, Lignières

District de Boudry :
Boudry, Cortaillod, Colombier, Auvernier, Peseux, Corcelles-Cormondrèche pour les 4 et 5 pièces, Bôle, Rochefort, Bevaix, Gorgier, Saint-Aubin-Sauges

District du Val-de-Ruz :
Cernier pour les 4 et 5 pièces, Chézard-Saint-Martin, Dombresson, Fontaines

District de La Chaux-de-Fonds :
La Chaux-de-Fonds pour les 5 pièces

Concrètement, pour les propriétaires d'appartement de moins de 6 pièces situés dans ces communes, cet arrêté a deux conséquences :

1. Lors de la conclusion d'un nouveau bail, une formule officielle "notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail" doit être notifiée au nouveau locataire, à défaut de quoi, le montant du loyer indiqué sur le bail seul n'a aucune valeur. En cas de réclamation du locataire, le juge doit fixer le loyer "en équité".
2. En cas de vente d'un appartement en PPE, une autorisation doit être demandée à la Commission pour la mise en vente des appartements loués (CVL). Dans les autres communes et, par exemple, pour un appartement de 4 pièces à La Chaux-de-Fonds, une autorisation n'est plus nécessaire.



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

IMPRESSION

JAB 2072 Saint-Blaise

4



CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

Informations et commentaires

N°5 - 17 février 1998

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

EDITO

Responsabilité sociale et politique des acteurs économiques

Dans les milieux immobiliers, cela fait des années qu'on lutte contre les abus, qu'on forme et informe nos membres sur la meilleure manière de communiquer avec leurs clients et locataires, qu'on responsabilise une profession parfois malmenée dans les médias suite aux agissements de prétendus professionnels qui en ont fait plus pour leur profit immédiat et... le renforcement des dispositions et contraintes légales que pour un bon et sain fonctionnement du marché.

Cette politique d'éthique est à la fois logique et fondée; elle colle en cela aux pratiques et à une certaine "culture politique suisse", fondée sur la responsabilité sociale des acteurs économiques.

Or, voici que cette culture politique a du plomb dans l'aile; au nom de la mondialisation de l'économie, du fameux principe du "Shareholder value" (tout pour l'actionnaire!) on est en passe de démolir des dizaines d'années de dialogue et de partenariat entre employés et employeurs, entre les différents acteurs économiques.

La fusion entre l'Union de banques suisses et la Société de banque suisse illustre bien cette dérive, presque de manière caricaturale. Pourtant, et très concrètement, le monde bancaire est en passe de négliger ses responsabilités et ses engagements internes. Dans notre canton, de grandes banques exigent depuis peu et dans certains cas le remboursement total de leurs engagements dans des immeubles subventionnés. Et pourtant garantis par la Confédération au rating de 1 - ce qui est la meilleure note de solvabilité, l'échelle allant de 1 à 10. S'agit-il de réalisations foireuses, avec des promoteurs ou

des propriétaires en difficulté? Non, les cas que nous connaissons sont "normaux": amortissement selon les règles, paiement des échéances selon le plan financier initial, rendement des immeubles dans les normes et donc assuré.

Lorsqu'on demande aux représentants locaux de ces banques le pourquoi de ces dénonciations, on sent un malaise; ils ne le savent pas eux-mêmes. Ce que l'on peut donc supposer, c'est que des technocrates formés dans les plus illustres "Business Schools" ont pris cette décision.

Nous comprenons que la mondialisation de l'économie implique des restructurations, des sacrifices; des banques, des industries compétitives et saines, c'est, à moyen terme déjà, un plus pour le pays. Mais ce n'est pas une raison suffisante à nos yeux pour négliger ainsi le marché domestique, un marché bien petit - mais solvable! - en comparaison des enjeux planétaires. L'équilibre des grandes banques ne sera jamais mis en péril par quelques engagements dans des réalisations immobilières simples mais saines.



Raymond Lanfranchi Vice-président de la CIN

Raymond Lanfranchi, vice-président de la CIN

SOMMAIRE

Page **2** "On en parle!"
Valeur locative: Le Conseil d'Etat nous dévoile

Page **3** "Interview"
Politique cantonale de logement en panne

Page **4** "Faits et chiffres"
"Pénurie" de logements en 1998: la liste des communes

On en parle

Fiscalité immobilière

Valeur locative

C'est avec stupéfaction que nous avons appris que le Conseil d'Etat n'envisageait pas de modifier le taux d'imposition de la valeur locative pour la taxation en 1998 contrairement aux déclarations faites le 1^{er} octobre 1997 devant le Grand Conseil.

Dans ces conditions, les députés libéraux-PPN ont déposé un projet de loi prévoyant avec effet au 1^{er} janvier 1998 un allègement de la valeur locative pour les petits propriétaires disposant de bas revenus (des retraités en particulier).

Nous vous rappelons que la valeur locative calculée selon le taux actuel du Conseil d'Etat peut être remise en cause si elle ne correspond pas à la réalité.



Déduction des frais d'entretien

Une délégation composée de représentants de la Chambre immobilière, de l'Union neuchâteloise des professionnels de l'immobilier ainsi que des associations réunissant les fiduciaires de notre canton sera reçue par le Conseiller d'Etat Jean Guinand et une délégation du

Service des contributions pour discuter de ce sujet. Nous vous informerons des résultats dans le prochain "CIN Info" qui paraîtra le 17 mai.

Afin de tenir compte de ces éléments, nous vous suggérons de de-

mander un délai au 30 juin pour remettre votre déclaration d'impôts au cas où vous auriez effectué d'importants travaux d'entretien durant l'année 1997.

Le secrétariat se tient à votre disposition.



Décompte de charge

Récemment, un gérant de notre canton a été vivement critiqué par le journal de l'ASLOCA "Droit au logement" parce qu'il aurait refusé de décompter à des locataires le décompte détaillé des charges d'un immeuble.

A ce propos et sans entrer dans la polémique, nous tenons à sensibiliser nos membres que les locataires sont en droit d'obtenir à la maison un décompte détaillé des charges de leur immeuble, mais qu'ils ne peuvent pas exiger de recevoir les pièces justificatives. En

revanche, ils ont la possibilité de venir les consulter auprès du propriétaire ou de la gérance. En outre, s'ils ne maîtrisent pas bien la comptabilité, un mandataire de leur choix peut aussi les représenter, par exemple un consultant de l'ASLOCA. Ainsi, il arrive fréquemment que les propriétaires ou les gérants reçoivent leurs locataires avec lesquels ils passent souvent un temps considérable à leur expliquer la manière dont le décompte est établi et à en justifier les montants répartis.

Néanmoins, certains autres loca-

taires préfèrent, sans venir consulter les pièces, ne pas payer leur supplément de charge, en imaginant que le gérant ou le propriétaire renoncera à les poursuivre compte-tenu du temps et des frais à engager par rapport aux montants en jeu.

La Chambre immobilière vous encourage donc à ne pas céder à de telles spéculations provenant de locataires peu scrupuleux de leurs obligations légales. En effet, il ne faut pas que ces pratiques se répandent.



Loyer impayé: que faire?

Nous vous rappelons qu'en principe le loyer et les frais accessoires sont payables par mois et d'avance.

En cas de retard dans le paiement du loyer, le bailleur peut fixer, par écrit recommandé accusant réception, au locataire, ainsi qu'à son conjoint (courrier séparé), un délai de 30 jours pour s'exécuter et leur mentionner impérativement l'avertissement qu'à défaut d'exécution dans le délai imparti, il résiliera le contrat de bail (ce délai est fixé à 10 jours au moins si l'objet

loué n'est pas un appartement, un local commercial ou un garage cédé avec ces locaux).

Attention, le délai court dès le moment où le locataire a reçu le courrier.

Si, à l'expiration de ce délai, le bailleur n'a toujours pas obtenu satisfaction, il peut résilier le bail sur formule officielle en respectant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.

La signification du congé au moyen de la formule officielle doit aussi être adressée séparément au conjoint du locataire.

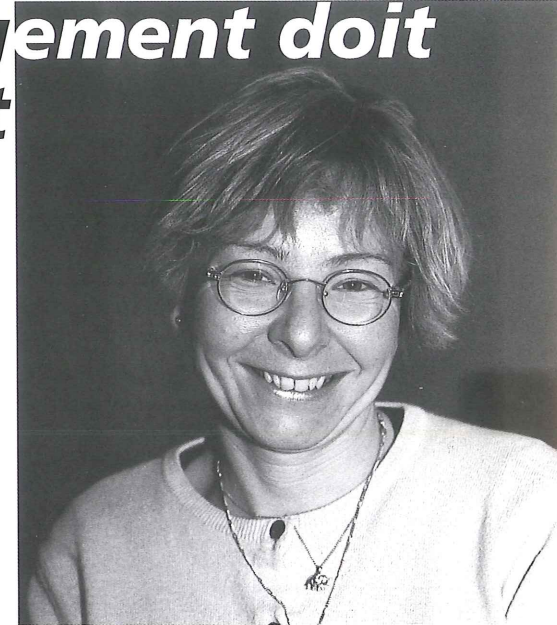
Vous remarquez que dans une telle situation, le bailleur a intérêt de s'assurer au plus tard le 10 du mois que le locataire a effectué son paiement et de ne pas trop attendre avant d'envoyer une mise en demeure, sinon il risque de perdre du temps et de l'argent!



Interview

L'Office cantonal du logement doit s'adapter au changement

Alors que sévit le "chômage locatif" (il y a peu, le quotidien du Bas contenait près de 200 appartements à louer...) et que le ralentissement économique touche désormais toutes les catégories de la population, quel est le rôle de l'Office cantonal du logement (OCL) dont le but premier est la gestion et l'application des décisions politiques en matière d'aide au logement? Madame Véronique Gosteli, responsable de l'OCL nous fait part de ses préoccupations.



Mme Véronique Gosteli, responsable de l'Office cantonal du logement

Rapide présentation: cet Office cantonal n'a rien d'un monstre administratif tentaculaire. Deux personnes - Mme Gosteli et son adjointe - y traitent les dossiers relatifs au parc immobilier subventionné dans le canton et servent de relais cantonal à l'Office fédéral du logement (OFL), désormais sis à Grange, dans le canton de Soleure.

La politique cantonale du logement c'est, ces dernières années, la réalisation de l'initiative socialiste, déposée vers la fin de la période spéculative et acceptée par le Grand conseil, qui demandait un effort substantiel pour le logement subventionné. Où en est-on aujourd'hui?

VG - Cette initiative demandait la réalisation de 1'500 logements. Le but est désormais atteint, avec des constructions neuves et des rénovations de logements existants. Deux grosses opérations de promotion auront marqué cette période, celle des Acacias, à Neuchâtel, et le complexe Esplanade, à la Chaux-de-Fonds.

Vous avez donc, dans le cadre de cette politique du logement subventionné, rénové et construit. Une solution est-elle meilleure que l'autre?

VG - L'initiative sous-entendait plutôt de la construction de logements neufs puisque, à l'époque, le marché était très tendu, la demande dépassant largement l'offre pour ce genre d'objet. Vu l'évolution et la détente du marché,

mais aussi en vue de maintenir le patrimoine existant, les rénovations - comme celles entreprises dans le cadre du décret de 1994 et qui ont concerné alors 250 logements - permettent à la fois une amélioration du parc immobilier et une aide fédérale ciblée à la personne; l'application est plus souple. En la matière, le canton de Neuchâtel a mis en pratique une stratégie qui devrait encore se développer à l'avenir.

Parlons justement de l'aide fédérale. La récente affaire des Acacias - où des locataires entendaient s'opposer à des hausses de loyer pourtant programmées et clairement stipulées dans le bail - a mis en évidence les carences du système; quel est votre avis à ce sujet?

VG - Il est clair qu'en période de crise, où le coût de la vie stagne et les salaires baissent parfois, le système peut créer des difficultés. Mais il faut ici rappeler que l'OFL donne la possibilité de retarder ces échéances d'augmentation, ou alors de les réduire; les propriétaires peuvent en discuter avec l'OFL, qui est parfaitement conscient du problème. En ce qui concerne l'accession à la propriété, la possibilité est donnée, aux futurs propriétaires, d'abaisser leurs charges en ne demandant que l'abaissement à fonds perdus.

Nous avons connaissance de cas où des banques commerciales dénoncent des emprunts accordés à des immeubles subventionnés. Les banques sont-elles devenues restrictives?

VG - Oui, malheureusement, nous le constatons également. Nous regrettons que les banques deviennent très réticentes par rapport aux dossiers pouvant bénéficier de l'aide fédérale.

Le projet du Conseil fédéral de nouvelle péréquation financière prévoit la suppression de l'OFL; est-ce réaliste?

VG - C'est plutôt discutable mais c'est avant tout un problème financier. Par ailleurs, je ne sais pas si les cantons seraient disposés financièrement à suppléer à la politique de la Confédération.

Le canton s'est montré très social et très généreux en matière de politique du logement. Pourtant, on l'a vu dernièrement en ville de Neuchâtel, certains en demandent toujours plus. L'offre d'appartements subventionnés correspond-elle à la demande?

VG - Le canton a mis en pratique les vœux émis par le Grand conseil. Du fait de la crise, de plus en plus de personnes auront besoin de se loger à bon marché. A l'évidence, il s'agit peut-être plus d'un problème économique, mais aussi d'un problème social. Dès le début des aides, nous avons été particulièrement attentifs aux coûts de la construction puisqu'ils influent directement la location. Les normes fédérales prévoient différents seuils, le canton de Neuchâtel a toujours considéré les valeurs inférieures.

