

FAITS ET CHIFFRES

Statistique des loyers dans le canton de Neuchâtel en 1996

Le 1^{er} novembre 1996, l'Office fédéral de la statistique a réalisé pour la première fois une vaste enquête sur la structure des loyers dans notre pays.

L'Etat de Neuchâtel a financé une extension de l'échantillon statistique relatif à son territoire, afin de disposer de résultats représentatifs au niveau des districts. 15'515 propriétaires ou locataires ont reçu un questionnaire. Plus de 70 % d'entre eux ont répondu à l'enquête, ce qui représente un taux de réponse particulièrement élevé.

DATE A RETENIR

Assemblée générale le
11 mai 1999 à 17h00
à Paroiscentre au Locle.

Sur demande, vous pouvez obtenir les détails de cette enquête auprès du secrétariat.

Nous vous publions ci-après l'un des tableaux qui démontre que les loyers neuchâtelois sont extrêmement bons marchés.

Dans le cadre des débats relatifs à l'initiative "Propriété du logement pour tous", les milieux de l'ASLO-CA qualifient les propriétaires de "privilegiés". Or, lorsque l'on voit les loyers moyens de notre canton, on peut se demander qui sont les privilégiés ...

Loyers mensuels moyens par district, selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	Canton	Boudry	La Chaux-de-Fonds	Le Locle	Neuchâtel	Val-de-Ruz	Val-de-Travers
Total	753	840	640	566	850	777	554
1 pièce	455	453	350	321	504	578	275
2 pièces	556	611	479	410	649	530	412
3 pièces	672	747	582	491	770	690	466
4 pièces	893	994	794	684	982	891	626
5 pièces	1192	1278	904	844	1439	1095	956
6p. et plus	1307	1328	1158	1147	1602	1198	876

Liste des communes où sévit la "pénurie" de logements en 1999

Selon l'Arrêté du Conseil d'Etat du 14 décembre 1998, à partir du 14 décembre 1998, 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, Colombier, Auvenerier, Peseux, Corcelles-Cormondèche, Bôle, Rochefort, Gorgier, Saint-Aubin-Sauges;

District du Val-de-Ruz

Chézard-Saint-Martin, Dombresson, Fontaines, Coffrane, Les Geneveys-sur-Coffrane;

Cernier uniquement pour les 4 et 5 pièces.

District de La Chaux-de-Fonds

La Chaux-de-Fonds uniquement pour les 5 pièces

Concrètement, pour les propriétaires d'appartement de 2 à 5 pièces habitables 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

Editeur:
Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2 • Case postale
2001 Neuchâtel
Tél. 032 / 729 99 90
Fax 032 / 729 99 91
E-Mail chambreimmo@vtx.ch
Concept graphique: Graffiti, Hauterive
Impression: Imprimerie Zwahlen SA, St-Blaise
Tirage: 2'000 exemplaires
Reproduction libre, justificatif souhaité



CHAMBRE IMMOBILIÈRE
NEUCHÂTELOISE

Informations et
commentaires

N°9 - 1^{er} février 1999

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

EDITO

Propriété du logement pour tous Le pourquoi de notre OUI!

Votre vote du 7 février porte sur:

- l'encouragement de l'épargne-logement, par la déduction de votre revenu imposable des montants affectés à l'épargne-logement ;
- une imposition fiscale à un taux plus faible pour la prévoyance professionnelle affectée à l'acquisition du logement ;
- une réduction de la valeur locative imposable, à savoir le revenu fictif correspondant à la jouissance de votre logement durant les dix premières années suivant son acquisition.

L'encouragement de l'épargne-logement et la pondération de l'imposition fiscale des fonds provenant d'un capital LPP sont des mesures particulièrement destinées à ceux et celles que nous appelons les « **petits propriétaires** » devant calculer avec soins ce que leur coûte et leur coûtera leur décision d'être propriétaire de leur logement ou de le devenir.

Ces mesures constituent un encouragement, dès lors une invitation à tous les locataires d'aujourd'hui de devenir propriétaire demain de leur logement.

Ils le comprendront certainement en allant voter OUI le 7 février 1999.

Une réduction de l'imposition fiscale du revenu théorique que représente la valeur du logement occupé personnellement par son propriétaire constitue également une mesure d'encouragement à être pro-

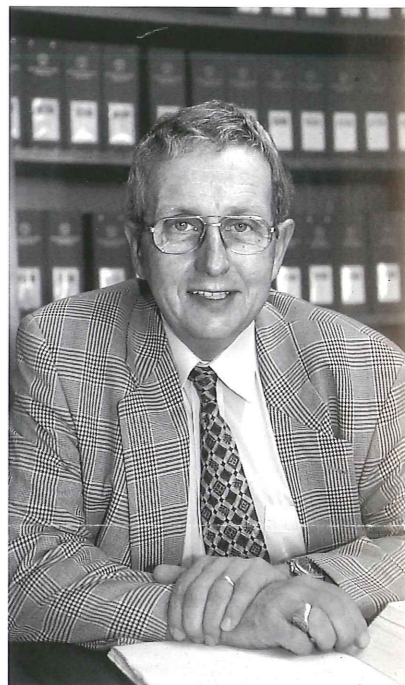
priaire de son logement, mais aussi une **justice fiscale**.

Dans deux arrêts récents des 20 et 25 mars 1998, le Tribunal fédéral a déclaré, sans ambiguïté, qu'il n'est pas contraire à l'égalité entre tous les contribuables, locataires et propriétaires (art. 4 de la Constitution fédérale) que la valeur du logement occupé par son propriétaire soit imposé à 60 % de la valeur du marché de son logement.

Or, déjà dans la République neuchâteloise, nous sommes très loin du compte, même après la correction au 1^{er} janvier 1999.

Votre OUI du 7 février 1999 nous aidera à le faire savoir et à corriger une situation inéquitable.

Nous ne demandons ni privilège ni faveur particulière et n'hésitez pas à le dire à vos voisins, amis et connaissances, propriétaires et locataires pour ce OUI qui nous convainc.



Blaise Stucker, président de la CIN

Blaise Stucker
Président de la Chambre immobilière neuchâteloise

SOMMAIRE

2 Page

"On en parle!"

Dimanche on vote
OUI pour un objectif
clair et précis

3 Page

"Interview"

Fred Besson,
directeur de l'ECAI,
joue les Pères Noël

4 Page

"Faits et chiffres"

Statistique des loyers
dans le canton
de Neuchâtel en 1996

On en parle

Dimanche on vote "OUI" pour un objectif clair et précis

La version française du message du Conseil fédéral comporte une lacune. Inutile de réclamer, c'est déjà... fait! Dès lors, pour lever toute ambiguïté, et parce que l'article de loi pour lequel nous nous engageons sans restriction porte sur un objectif clair et précis, il vaut la peine de rappeler la teneur précise de l'initiative populaire « Propriété du logement pour tous ».

I. La Constitution fédérale est complétée comme suit :

Art. 34 octies

Afin d'encourager davantage l'accès à la propriété du logement à usage personnel et pour mieux assurer sa sauvegarde, la Confédération, les cantons et les communes aménagent le système de l'impôt direct d'après les règles suivantes :

1. Toute personne peut déduire de son revenu l'épargne destinée à l'acquisition d'un logement à

usage personnel. La législation fixe le mode et le calcul de la déduction.

2. Les fonds de la prévoyance professionnelle, y compris ceux de la prévoyance personnelle liée, qui sont utilisés pour acquérir ou pour financer la propriété d'un logement à usage personnel ou la propriété d'un logement en coopérative sont imposés à un taux préférentiel.

3. Pour alléger la charge initiale, la valeur locative du logement à usage personnel est réduite pendant les dix ans qui suivent la date de la première acquisition.

4. La valeur locative est fixée de manière modérée, eu égard à l'encouragement de l'accès à la propriété et de la prévoyance privée. Il est tenu compte avant tout du caractère économique et juridique particulier de l'usage du logement par son propriétaire.

5. Une fois fixée, la valeur locative du logement à usage personnel ne peut plus être adaptée, sauf à la suite d'une mutation. En cas de mutation par suite d'un héritage, elle ne sera pas adaptée tant que le conjoint survivant occupera le logement. Elle pourra toutefois être relevée proportionnellement en cas de réalisation d'investissements qui augmentent considérablement la valeur du logement. En cas d'acquisition d'un logement de remplacement, il sera tenu compte de la valeur locative précédente.

I. Les dispositions transitoires de la Constitution sont complétées comme suite :

Dispositions transitoires, art. 20

Tout relèvement d'une valeur locative dont l'entrée en vigueur est prévue après l'acceptation de l'article 34 octies par le peuple et les cantons est sans effet dans la mesure où il est contraire audit article.



Au fil des alinéas, les motivations ...

Si en Suisse la proportion de propriétaires de leur logement est de 31 %, elle n'est que de 24 % dans le canton de Neuchâtel.

Il vaut ainsi la peine de comparer, de voir plus loin que le bout d'une lorgnette fiscale ! En France il y a 54 % de propriétaires, en Italie 59 % ! Pourquoi ? Parce que dans ces pays l'encouragement à la propriété n'est pas qu'une promesse électorale.

Nos voisins de l'Hexagone, par exemple, ont institué depuis longtemps « l'épargne-logement » : il s'agit d'un système qui a fait ses preuves et qui permet la défiscalisation de l'épargne constituée pour l'acquisition de son propre logement. L'alinéa 1 de l'initiative « Propriété du logement pour tous » pro-

pose le principe d'une telle déduction.

Le frein principal pour accéder à la propriété est connu: le manque de fonds propres en suffisance. Dans ce pays on le sait puisque une autorisation légale permet l'utilisation de son 2^e pilier ou du 3^e pilier lié au titre de fonds propres. Encore faut-il que des dispositions fiscales cantonales excessives ne rendent pas l'usage de cette possibilité caduque ! Retirer ses fonds disponibles dans le cadre de son 2^e pilier, c'est bien ; se faire assommer par un prélèvement de plus de 10 %, c'est injuste. L'alinéa 2 entend corriger cette aberration.

Les charges de tout nouveau propriétaire sont lourdes, surtout pendant les premières années. C'est

pourquoi l'alinéa 3 fixe que la valeur locative sera réduite pendant les dix premières années de propriété. N'y voyons aucun privilège, mais plutôt un aménagement qui permettra à des gens aux revenus moyens d'accéder à la propriété sans rompre l'équilibre budgétaire familial.

La valeur locative et son imposition sont des éléments conséquents pour tout propriétaire. Ils devaient donc faire partie du texte de l'initiative. Les alinéas 4 et 5 traitent la question parce qu'un propriétaire appréciera toujours de n'avoir à subir les hausses du marché immobilier et les effets de l'inflation !

Il ne faut dès lors plus hésiter. Dimanche 7 février, c'est « OUI » dans l'urne !



Interview

Quand efficacité rime avec solidarité!

Primes encore moins élevées, indice abaissé, prestations renforcées : l'ECAI vient d'annoncer trois excellentes nouvelles pour l'an 1999, en guise de meilleurs vœux pour les propriétaires, pour les locataires, les contribuables et les acteurs de l'économie neuchâteloise.

L'ECAI joue les Pères Noël, en toute autonomie, en toute équité. Quelles belles affaires pour les assurés ?

FB - L'évolution favorable des sinistres dans le canton de Neuchâtel nous permet, pour la troisième année d'affilée, d'accorder à chaque assuré une « participation aux résultats » sous la forme d'une réduction de 10 %

“L'ECAI ? Etatique mais autonome, obligatoire mais équitable”

de la prime de base 1999. Je souligne à cette occasion le lien très étroit qui relie assurance et prévention : chaque sinistre évité, ce sont des francs économisés ! Il s'agit donc bien, dans le cas précis, d'une ristourne accordée, non pas d'une diminution tarifaire de la prime. Si, contre tout espoir, la tendance devait se dégrader, cet avantage ne saurait être reconduit.

Les coûts de la construction ne prennent pas l'ascenseur, bien au contraire. Vous avez donc pu prendre en compte la situation économique générale dans vos propositions nouvelles ?

FB - Absolument. Pour tenir compte de cette évolution, dès 1999,

nous avons décidé de diminuer de 100 à 95 l'indice ECAI - qui constitue la base de calcul des sommes d'assurance. Et puisque les primes sont fonction de la somme d'assurance, cette diminution de 5 % de l'indice représente une réduction équivalente et durable des primes.

Cet ajustement permet aussi de remettre l'indice ECAI au niveau de l'indice zurichois, référence suisse en la matière. Pour vous, milieux immobiliers, cette décision est réjouissante !

La troisième proposition est entrée en vigueur au mois de novembre. Elle tient en un slogan : l'ECAI offre une meilleure couverture contre la neige. Avec des règles ?

FB - Depuis le 1^{er} novembre, l'ECAI indemnise les propriétaires pour les dégâts provoqués à la toiture ou à d'autres parties d'un bâtiment par le poids excessif ou le glissement de la neige. Il s'agit en fait d'une extension appréciable de la couverture d'assurance « éléments naturels ». Mais gare : l'indemnisation sera refusée si la toiture n'est pas conforme aux prescriptions SIA, si



Fred Besson, directeur de l'ECAI, a toujours considéré la prévention comme un objectif prioritaire. En place depuis 1985, il prendra sa retraite à la fin du mois d'août 1999.

le propriétaire n'a pas pris toutes les mesures adéquates pour le dégageage de sa toiture, si la toiture ou les parties atteintes manquent manifestement d'entretien ou encore si l'annonce des dégâts est tardive.



Une recommandation de la Chambre immobilière

La valeur d'assurance de votre bâtiment a donc baissé de 5%. Très bien.

Mieux encore: il s'agira de ne point oublier de contacter votre assureur et de faire adapter en conséquence les primes pour:

- les dégâts d'eau;
- le bris de glace global.

Ces primes, pour rappel, se calculent sur la valeur de l'assurance incendie et éléments naturels.