



Chambre immobilière neuchâteloise

Pétition du parti socialiste, du POP et des Verts à la Chambre immobilière neuchâteloise (CIN) : **un acte politique trompeur sans fondement juridique !**

La CIN accuse réception de la pétition des trois partis demandant une baisse généralisée des loyers à La Chaux-de-Fonds dès le 1^{er} janvier 2005 suite à la suppression de la taxe foncière au 31 décembre 2004, qui ne s'appliquait plus à cette date dans notre canton qu'aux communes de La Chaux-de-Fonds, du Locle et de Montalchez.

La CIN s'étonne de recevoir une pétition. Elle rappelle que le droit fondamental de pétition relève des droits politiques (art. 33 de la Constitution fédérale art. 21 de la Constitution neuchâteloise) et ne peut être exercé qu'à l'adresse des autorités politiques et non pas d'une association privée.

La CIN a toutefois accepté de recevoir ce jour les pétitionnaires et de répondre à leur pétition par le biais du présent communiqué.

Ainsi que la CIN l'a déjà relevé après le lancement de la pétition (cf. communiqué du 27 mai 2005), l'argumentation des pétitionnaires est trompeuse et sans fondement juridique.

La CIN déplore encore une fois vivement que les initiateurs de cette pétition ont volontairement tronqué son communiqué du 19 avril 2000. Une telle manière de faire est politiquement incorrecte et occulte la distinction nécessaire à faire entre le marché libre et le marché subventionné du logement. Au surplus, contrairement à l'avis exprimé par les pétitionnaires, la CIN n'a jamais promis une baisse automatique des loyers lors de la suppression de la taxe foncière.

La taxe foncière n'est qu'une charge parmi d'autres

Sur le plan juridique, l'argumentation des partis pétitionnaires est erronée. Les initiateurs de la pétition ont une connaissance lacunaire du droit du bail. Il faut rappeler que l'évolution des charges courantes et d'entretien est un critère relatif de fixation du loyer. La taxe foncière ne constitue qu'une charge parmi d'autres. Ainsi, afin de fonder un droit à la hausse ou à la baisse, une moyenne sur trois ans doit être effectuée. Il existe donc une inertie à la baisse, comme il existe une inertie à la hausse. Une demande de baisse généralisée des loyers au 1^{er} janvier 2005,

comme le réclament les pétitionnaires, est donc totalement illusoire et à tout le moins prématurée. En temps voulu, dans les futurs calculs de moyennes des charges sur trois ans, il conviendra de déterminer si la diminution des charges liée à la suppression de la taxe foncière est ou non compensée par de nouvelles charges ou par l'augmentation de charges existantes.

Cette règle a été confirmée par l'avocate de l'ASLOCA, Me Marie-Claire Jeanprêtre, dans un article paru dans L'Impartial du 1^{er} juin dernier. Celle-ci relève que la revendication d'une baisse de loyer basée sur la disparition de la taxe foncière est une démarche compliquée, puisqu'il s'agit de faire des calculs sur la base des comptes de l'immeuble. Elle rappelle qu'aucune diminution n'est automatique.

Tendance générale haussière des charges

Sur un plan plus général, la CIN tient au surplus à préciser que les charges ont aujourd'hui malheureusement tendance à augmenter plutôt que de diminuer! A titre d'exemples, on peut citer le cas de trois immeubles de La Chaux-de-Fonds, en comparant les charges courantes et d'entretien pour 2003 et 2004.

Cas No 1

Charges totales en 2003 :	17'463.00
dont taxe foncière	864.50
Charges totales en 2004 :	18'532.00
dont taxe foncière	864.50

Cas No 2

Charges totales 2003 :	61'711.00
dont taxe foncière	5'474.00
Charges totales 2004	68'934.00
dont taxe foncière	5'474.00

Cas No 3

Charges totales 2003	10'162.00
dont taxe foncière	2'164.00
Charges totales 2004	16'715.00
dont taxe foncière	2'164.00

Ces chiffres confirment que la taxe foncière ne constitue qu'une charge parmi d'autres, et que ces dernières augmentent. Ce phénomène s'explique notamment par le fait que les charges d'entretien suivent l'évolution du coût de la vie. Cette augmentation progressive des charges laisse malheureusement de moins en moins de ressources aux propriétaires pour assurer le suivi de l'entretien et de la rénovation du parc immobilier.

En conclusion, la suppression de la taxe foncière n'entraînera pas nécessairement une baisse des loyers mais pourrait, vraisemblablement, éviter ou réduire des futures hausses de loyers liées à l'augmentation des autres charges. Enfin, la CIN rappelle que, selon les dernières données statistiques, le loyer moyen net à La Chaux-de-Fonds s'élève à Fr. 972.-- pour un 4 pièces et à Fr. 1'298.-- pour un 5 pièces. Comparativement, à Neuchâtel, la moyenne est de Fr. 1'018.-- pour un 4 pièces et de Fr. 1'590.-- pour un 5 pièces. Le niveau des loyers à La Chaux-de-Fonds est donc déjà plus favorable et les locataires y sont donc privilégiés !

Par ces motifs, il n'est pas question que la CIN donne suite à la pétition et demande à ses membres de La Chaux-de-Fonds de diminuer les loyers dans cette ville, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2005, sur la seule base de la suppression de taxe foncière au 31 décembre 2004.

Chambre immobilière neuchâteloise

Le président
Jérôme Fer

Le secrétaire général
Yann Sunier

Pour tous renseignements complémentaires :

Me Jérôme Fer, tel. 032/910.91.91

Me Yann Sunier, tel. 032 729 99 90

Neuchâtel, le 15 août 2005