Construction de logements à loyer modéré à Cernier (NE)

Autor(en): **Magnin, Pascal**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **83 (2011)**

Heft 4

PDF erstellt am: **25.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-177816

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Construction de logements à loyer modéré à Cernier (NE)

Grâce à un savant montage fiinancier, à un solide partenariat public-privé et à la persévérance de quelques mordus, on pourra bientôt loger bon marché et Minergie dans le chef-lieu du Val-de-Ruz.

La société coopérative d'habitation «Les Héliotropes» va réaliser à Cernier, dans le canton de Neuchâtel, sa première opération en construisant 56 logements à loyer modéré sur une parcelle de 10 820 m², affectée en zone de forte densité, appartenant à l'Etat de Neuchâtel. Un droit de superficie, sur une durée de 70 ans, a été octroyé à la coopérative par le canton de Neuchâtel avec une particularité très intéressante financièrement, la gratuité du terrain durant les 15 premières années. Ensuite, la rente du DDP sera indexée de 1% tous les 5 ans jusqu'à concurrence de 5% au maximum jusqu'à l'échéance des 70 ans. Le coût global de l'opération se monte à 14 millions de francs.

La philosophie de la coopérative est de construire des appartements plus modestes en surface au sol mais dont les prix de location sont 15 à 20% en-dessous des prix du marché local. Cette réflexion s'impose étant donné que les coûts de construction sont identiques dans une région périphérique telle que le Val-de-Ruz par rapport aux centres urbains dans lesquels le prix du marché de location est beaucoup plus élevé et permet de mieux rentabiliser une telle opération.

D'autre part, la construction de logements à loyer modéré, à Cernier, a conduit le comité de la coopérative à négocier des prix de construction minimums avec l'entreprise générale retenue pour ce projet. A titre d'exemple, le coût de construction d'un logement de 4 ½ pièces s'élèvera à moins de 300 000 francs, standard Minergie compris.

Ce projet a pu se concrétiser grâce à un partenariat public-privé. L'Etat de Neuchâtel a octroyé un DDP gratuit durant 15 ans mais s'est également engagé financièrement par l'acquisition de 238 000 francs de parts sociales ainsi qu'en octroyant un cautionnement de 2,5 millions de francs sur l'emprunt bancaire relatif au crédit de construction. Conjointement, l'examen technique réalisé par l'Office fédéral du logement a démontré la validité de ce projet et l'ASH-SVW a décidé d'octroyer un prêt de 1,5 million de francs à des conditions favorables. Ainsi, le financement a pu être assuré et le total des charges annuelles

Le champ qui accueillera les 56 logements de la coopérative Les Héliotropes.

Typologie des logements, modulables selon les besoins

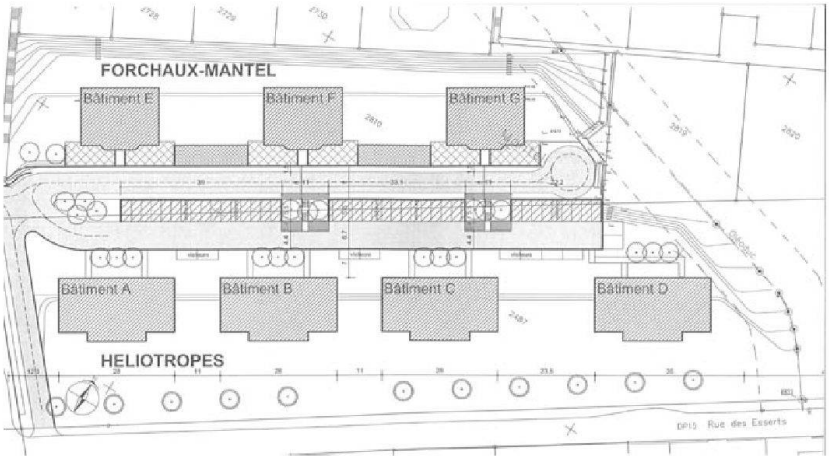
8 x 2 ½ pièces de 58 m²	pour un coût mensuel de	CHF 940.—
8 x 3 ½ pièces de 62 m²	pour un coût mensuel de	CHF 1000.—
16 x 3 ½ pièces de 68 m²	pour un coût mensuel de	CHF 1100.—
16 x 3 ½ pièces de 71 m²	pour un coût mensuel de	CHF 1150.—
8 x 4 ½ pièces de 84 m²	pour un coût mensuel de	CHF 1360.—

28 places de parc couvertes, coût mensuel de CHF 90. —
28 places de parc non couvertes, coût mensuel de CHF 40. —

se montera à 731 800 francs contre un revenu locatif net annuel estimé à 792 912 francs.

Les défis principaux de ce projet ont été les procédures de permis de construire en fonction de nombreux recours, soit une période de 5 ans, entre le dépôt du plan spécial à la commune de Cernier (le 24 novembre 2006), l'octroi du DDP (le 30 novembre 2009), le permis de construire (le 15 avril 2011) et l'octroi du cautionnement de l'Etat (le 30 août 2011). La réussite du projet est due principalement à une énorme persévérance de quelques personnes qui ont dû régler tous les problèmes techniques et convaincre les autorités politiques cantonales à s'engager financièrement en faveur de la construction de logements à loyers modérés.

Pascal Magnin



Plan de situation des immeubles.