

Construction de logement à loyers modestes dans le canton de Neuchâtel

Autor(en): **Schumacher, Willy**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **31 (1959)**

Heft 7

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124873>

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.

Construction de logements à loyers modestes dans le canton de Neuchâtel

par Willy SCHUMACHER, intendant des Bâtiments

La suppression en 1950 des subventions fédérales à la construction de logements à loyers modestes a contraint l'Etat de Neuchâtel à prendre des mesures pour parer au manque de logements.

Par décret du 26 février 1954, le Grand Conseil a voté une première action d'aide à la construction de logements à loyers modestes. Pour assurer son financement, le Conseil d'Etat emprunta alors la somme de 10 millions de francs auprès des fonds de compensation de l'assurance vieillesse et survivants au taux de 2 3/4 %. L'Etat prête ensuite aux communes intéressées les montants nécessaires, à charge pour celles-ci de traiter directement avec les maîtres de l'ouvrage et de faire appliquer les principales règles suivantes :

Les communes qui demandent à être mises au bénéfice du présent décret doivent accorder aux constructeurs tous les allègements de charges et toutes facilités possibles.

Elles sont débitrices de l'Etat pour la totalité des sommes qui leur sont avancées. Elles remboursent le capital au moyen d'un amortissement dont le taux initial est de 1 % l'an et qui forme avec l'intérêt une annuité invariable.

L'intérêt étant calculé à chaque échéance sur le capital restant dû, la part de l'annuité afférente à l'amortissement augmente progressivement de la somme dont l'intérêt diminue.

La durée du prêt est fixée à quarante ans.

Les prêts des communes aux constructeurs ne peuvent dépasser le 90 % des capitaux nécessaires à chaque construction. Les fonds propres devront représenter le 10 % au minimum.

Les particuliers désirant être mis au bénéfice des dispositions de l'arrêté doivent soumettre leurs demandes aux communes, avec un dossier complet, comprenant plans d'exécution, devis détaillés, plan financier et provenance des fonds propres.

En règle générale, les immeubles contenant des locaux à caractère commercial (magasins, garages professionnels ou privés) ne bénéficient pas des dispositions du décret.

Des surfaces minima de logements ont été exigées, soit :

2 pièces	45 m ²
3 pièces	60 m ²
4 pièces	70 m ²

Pour les logements de 4 pièces, les W.-C. seront séparés de la salle de bains.

Le montant des loyers a été fixé comme suit :

2 pièces	80 fr.
3 pièces	95 fr.
4 pièces	115 fr.

Un supplément de 10 % au maximum est autorisé dans les communes des montagnes pour compenser le coût de construction plus élevé.

Le loyer des nouveaux logements doit correspondre au minimum au 15 % du salaire du locataire et des membres de sa famille, faisant ménage commun, après déduction de 500 fr. par enfant ou personne à charge.

Cette première action a eu un peu de peine à démarquer, car les constructeurs devaient faire des concessions afin d'arriver aux prix de location fixés, mais à fin 1956 le crédit était épuisé, ce qui a permis la construction de 422 logements répartis entre 10 communes.

Les prix de construction ont varié entre 21 000 et 28 000 francs pour un logement de 3 chambres, y compris le terrain.

La pénurie de logements se faisant toujours sentir dans le canton, le Grand Conseil décida, le 12 février 1957, une nouvelle aide pour une somme de 5 millions de francs.

Malheureusement, la raréfaction des capitaux obligea l'Etat à emprunter à un taux plus élevé, soit à 4 %.

Les communes ont donc reçu ces capitaux à un taux de 3 % avec l'obligation de prendre à charge 1/2 % de l'intérêt pour laisser aux constructeurs le taux à 2 1/2 %, afin de conserver les prix de location de la première action. La différence de 1/4 % compensa la hausse du coût de construction survenue depuis 1954.

Les prix de location ont un peu augmenté, soit :

2 pièces	85 fr.
3 pièces	100 fr.
4 pièces	120 fr.

Pour les communes des montagnes où les prix des matériaux sont plus élevés, les loyers ont été fixés comme suit :

2 pièces	92 fr.
3 pièces	110 fr.
4 pièces	130 fr.

Le loyer des nouveaux logements devra correspondre au minimum au 15 % du salaire comme dans la première action, mais la déduction par enfant a été fixée à 1000 fr.

Toutefois, nous avons admis jusqu'à 12 % au minimum dans le cas où le locataire bénéficierait d'une augmentation de salaire après l'occupation de son logement, afin d'éviter de trop fréquents déménagements.

Cette deuxième action a permis de construire 208 logements répartis dans 5 communes.

Leur coût de construction est resté dans les normes de la première action.

Les charges annuelles pour l'Etat de cette deuxième action sont donc de 1 % de 5 millions, soit 50 000 francs pour une durée de vingt-cinq ans.

Pour les communes enfin, les charges sont de 1/2 %, soit 25 000 francs.

A l'expiration du délai de vingt-cinq ans, le capital prêté sera amorti de 34 %, plus le 10 % des fonds propres ; le maître de l'ouvrage pourra aisément contracter un emprunt au taux usuel des banques sans augmentation de prix de location.

Nous indiquons ci-après le salaire maximum d'un bénéficiaire d'un logement de 3 et 4 pièces pour un ménage ayant deux enfants :

$$\text{Logement de 3 pièces : } 100 \text{ fr.} \times 12 = \frac{1200 \text{ fr.}}{15} = 8000 \text{ fr.}$$

2 enfants, supplément	2000 fr.
Total	10 000 fr.

$$\text{Logement de 4 pièces : } 120 \text{ fr.} \times 12 = \frac{1440 \text{ fr.}}{15} = 9600 \text{ fr.}$$

2 enfants, supplément	2000 fr.
Total	11 600 fr.

Ces deux actions ont remporté un réel succès. Néanmoins, il est apparu qu'elles n'ont pas permis de desservir suffisamment le marché des logements à loyers modestes. Dans ces conditions, les autorités ont jugé nécessaire d'en entreprendre une troisième. C'est ainsi que le 21 mai 1959, au cours de sa session ordinaire de printemps, le Grand Conseil neuchâtelois a adopté à une très forte majorité une troisième action, d'un montant de 10 millions, basée sur les mêmes principes que les précédentes, action qui permettra de construire 400 nouveaux logements et cela sans intervention de l'aide fédérale en cours.