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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 31 (1959)

Heft: 7

Artikel: L'aide à la construction de logements à loyers modestes à Neuchâtel

Autor: Martin, Fernand

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124874

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

L'aide à la construction de logements à loyers modestes à Neuchâtel

par Fernand MARTIN, directeur des Bâtiments

Le problème posé par le manque d'appartements à loyers modestes est général en Suisse. Les diverses actions d'aide à la construction de tels appartements, émanant tant de la Confédération que des cantons et des communes, n'ont pas encore réussi, compte tenu de l'accroissement de la population et de la désaffectation d'anciens bâtiments, à mettre sur le marché le nombre suffisant de logements nécessaires à l'habitation des familles à revenu bas.

La ville de Neuchâtel, préoccupée depuis longtemps par ce problème crucial, n'est pas demeurée inactive, bien au contraire. De 1943 à 1949, en neuf actions successives, 1120 logements subventionnés furent construits à Neuchâtel afin de parer à la pénurie qui sévissait depuis le début de la guerre.

La création de ces nouveaux appartements fut loin d'équilibrer l'offre et la demande. Si la pénurie de logements à un prix au-dessus de la moyenne avait à peu près disparu, il n'en était malheureusement pas de même pour les logements à loyers modestes.

Il était donc nécessaire que la ville de Neuchâtel continue son aide en faveur de la construction de tels logements et, en 1951, elle prenait l'initiative d'une nouvelle action de subventionnement. Cette aide était accordée sous deux formes :

une subvention en espèces ou en nature, ou toutes les deux à la fois ; la participation de la ville s'élevait au 10 % du coût de la construction, terrain non compris ;

la garantie de l'hypothèque en deuxième rang, à 3 %, représentant au maximum le 20 % des dépenses totales.

Cette nouvelle intervention de la ville de Neuchâtel permit de construire 5 bâtiments ou 30 appartements de trois pièces au prix de 98 fr. par mois. Ces appartements étaient réservés en priorité aux familles avec enfants et à revenu limité. La dépense totale découlant de cette aide ne devait pas dépasser 200 000 fr.

Le besoin d'appartements à prix modérés se faisant encore sentir, la ville de Neuchâtel est intervenue à nouveau dans le cadre d'actions cantonales. Dans une première action de 10 millions, en 1954-1955, il s'agissait de mettre à disposition des constructeurs les capitaux constituant la première hypothèque jusqu'à concurrence du 90 % du coût des immeubles, au taux de 2 ¾ % pendant quarante ans, moyennant un amortissement annuel initial de 1 %. Les fonds propres devaient représenter au minimum le 10 % de la dépense. Les bénéficiaires de l'action devaient s'engager à mettre sur le marché des appartements à des prix prévus par le canton. (Réd. : voir page 11.)

La commune devait garantir les montants prêtés par l'Etat qui les tenait lui-même des fonds AVS.

La ville a vendu alors environ 7800 m² de terrain au prix spécial de 6 fr. le m² et s'est portée caution pour la garantie des hypothèques en premier rang qui allaient grever les immeubles construits sur ces terrains, pour un montant atteignant 4 500 000 fr. environ. Cette aide importante de la ville de Neuchâtel a permis la construction de 196 logements à loyers modestes.

En 1955, le Conseil général de la ville de Neuchâtel décidait la construction d'une maison locative pour personnes âgées, par suite de la préoccupation générale provoquée par le vieillissement de la population. En effet, le nombre des personnes âgées dépasse le 10 % de la population. Sur les trois mille personnes âgées habitant Neuchâtel, près de mille sont bénéficiaires de l'aide complémentaire à la vieillesse, ce qui signifie qu'elles ont des ressources annuelles inférieures à 2600 fr. pour une personne seule et 4200 fr. pour un couple.

Pour de nombreuses personnes, le cap des 65 ans marque une diminution sensible des ressources. La mise sur le marché de petits appartements confortables à des prix modestes permet de résoudre une partie du problème posé par le vieillissement de la population et la modestie de ses ressources.

Le coût du bâtiment s'est élevé à 545 800 fr., dont 416 800 fr. à la charge de la ville et de ses fonds spéciaux, le solde de 129 000 fr. étant constitué par des apports privés et une subvention cantonale. L'immeuble comprend 26 appartements d'une pièce, au prix de 46 fr. par mois, et 7 appartements de deux pièces, à 78 fr. par mois, plus un logement de concierge.

La construction de ce bâtiment a permis de libérer un nombre sensiblement plus élevé de pièces qu'il n'en comprend lui-même. Les trente-quatre locataires occupent quarante-deux pièces alors qu'ils en disposaient de septante-cinq. De cette manière, l'immeuble a non seulement permis de loger un certain nombre de personnes âgées de condition modeste, mais en même temps de remettre sur le marché un certain nombre d'appartements pour des familles avec enfants.

En 1957, la ville de Neuchâtel est intervenue une nouvelle fois dans le cadre d'une seconde action de l'Etat, de 5 millions, et a permis ainsi l'apport sur le marché de 30 nouveaux appartements à loyer modéré en accordant des prêts à intérêt réduit pour une somme de près de 900 000 fr.

Les capitaux, provenant également de l'AVS, étaient prêtés par l'Etat à la commune pendant

vingt-cinq ans ; taux d'intérêt 3 %, plus 1 % d'amortissement. Les maîtres d'ouvrage recevaient de la commune les sommes nécessaires à la construction, prêtées alors à 2 1/2 % et 1 % d'amortissement.

Les montants des loyers imposés étaient également fixés par le canton. Réd. : voir page 11.)

En règle générale, le loyer des nouveaux logements devait correspondre au minimum à 15 % du salaire du locataire après déduction de 1000 fr. par enfant ou par personne à charge.

Le 21 mai 1959, le Grand Conseil neuchâtelois a voté un nouveau crédit de 10 millions destiné à financer la troisième action cantonale pour l'aide à la construction de logements à loyers modestes.

Les caractéristiques de cette action sont identiques à la deuxième, c'est-à-dire :

prêts hypothécaires en premier rang (par l'intermédiaire des communes), jusqu'à concurrence du 90 % des frais de construction, au taux de 2 1/2 %, pour une durée de vingt-cinq ans ;

partage par moitié entre l'Etat et les communes de la différence d'intérêt résultant du taux d'emprunt de 10 millions et celui consenti pour les prêts hypothécaires ;

obligation pour les communes de mettre à disposition le terrain nécessaire au prix maximum de 4 fr. le mètre carré ;

prix maximum des loyers correspondant à ceux de la deuxième action ;

fixation du maximum des revenus des personnes susceptibles d'occuper ces appartements.

La part de crédit réservée à la ville de Neuchâtel est de 3 millions et les autorités communales se proposent d'intervenir à nouveau en mettant les terrains nécessaires à disposition et en octroyant les hypothèques en premier rang. Cette aide permettra vraisemblablement l'édification de trois groupes de deux immeubles chacun comportant une vingtaine d'appartements par bâtiment, soit 120 nouveaux logements à loyer modéré.

Ce résumé, qui ne fait pas état d'autres avantages consentis aux constructeurs, montre que l'ensemble des différentes actions de la ville de Neuchâtel en faveur de la construction d'habitations à loyers modestes est important. Ces actions se traduisent par la mise à disposition, depuis 1951, de 410 appartements habités par des familles à revenu limité. Il reste à souhaiter que le marché du logement ne tarde pas à se régulariser et que chaque famille trouvera bientôt à se loger raisonnablement.

La politique du logement à La Chaux-de-Fonds

par André CORSWANT, directeur des Travaux publics

Les trois immeubles construits à La Chaux-de-Fonds et que la revue « Habitation » présente dans ce numéro ont bénéficié de « l'aide à la construction de logements à loyer modeste » instituée par les décrets du Grand Conseil neuchâtelois, du 24 mai 1954 et du 12 février 1957. Ce système de participation des pouvoirs publics à la construction de maisons d'habitation est encore en vigueur aujourd'hui. Tout en assurant à l'Etat et aux communes un droit très étendu de décision et de surveillance, il permet à des groupes d'entrepreneurs, des architectes, des notaires entreprenants d'exercer leur activité dans un cadre à la fois précis et souple, mais excluant tout bénéfice anormal. Résultat de plusieurs années d'expérience, il a été jugé par tous ceux qui sont chargés de résoudre les problèmes du logement le plus adapté à nos conditions, le plus efficace, le plus propre à combattre la spéculation et les prix exagérés. La chose est si évidente que, suivant une Commission consultative réunie par M. Pierre-Auguste Leuba, chef du Département des travaux publics, le Conseil d'Etat puis le Grand Conseil quasi unanime viennent — le 21 mai — de renoncer à appliquer dans notre canton les dispositions de l'arrêté fédéral du 31 janvier 1958 concernant l'encouragement à la construction de logements à caractère social. Les revenus limite des bénéficiaires de logements, les prix maximums des constructions et des terrains, le montant et la durée des amortissements ne s'adaptaient absolument pas aux conditions neuchâteloises, sans parler du nombre dérisoire d'appartements que ces mesures permettaient de financer.

En revanche, le Grand Conseil a prévu une nouvelle action sur les mêmes bases que ses deux précédentes interventions. Après les 10 millions de 1954 et les 5 millions de 1957, c'est un nouveau montant de 10 millions que le Conseil d'Etat a été autorisé à emprunter pour les mettre à la disposition des communes. Les communes mettent ainsi à la disposition des constructeurs 90 % des fonds nécessaires au taux de 2 1/2 %. La différence entre ce taux et celui qu'obtiendra l'Etat — vraisemblablement 3 1/4 % — est à la charge en parts égales de l'Etat et de la commune. L'amortissement est fixé la première année à 1 % et s'augmente ensuite car il forme avec les intérêts une annuité fixe. Le prêt est garanti par une hypothèque en premier rang.

La ville de La Chaux-de-Fonds se félicite de ce système qui répond à un besoin toujours existant de logements nouveaux et qui représente en quelque