

La politique du logement à La Chaux-de-Fonds

Autor(en): **Corswant, André**

Objekttyp: **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: **14.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-124875>

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.

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 dispo-

sition 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 entrepreneurs 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'adaptent 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

sorte une troisième étape dans ses interventions en faveur de la construction de logements depuis la fin de la deuxième guerre.

A vrai dire l'autorité communale s'est toujours occupée de réduire le prix des loyers. Elle a de tout temps, et en tout cas dès le début de ce siècle, pratiqué une politique d'achat de domaines pour disposer de terrains à bâtir. Ce fut le mérite des hommes, mais aussi une conséquence heureuse de la situation géographique de la ville. Si sa situation à 1000 mètres d'altitude dans le Haut-Jura lui crée maintes difficultés qu'une population courageuse s'acharne à vaincre, cette même situation présente du moins cet avantage que la ville s'accroît directement sur des prés et pâturages dont l'évaluation cadastrale n'est pas élevée. Il suffit d'acquérir au bon moment d'assez vastes domaines agricoles — qui constituent plutôt une charge tant qu'ils sont encore exploités comme tels — mais qui représentent une précieuse réserve pour le développement d'une ville sans banlieue. Aux environs de 1950-1955, la commune a pu acheter ainsi des domaines dont les prix variaient entre 26 ct. et 2 fr. le mètre carré. En même temps, elle pouvait vendre le terrain de construction aux limites mêmes de la ville de 1 fr. à 4 fr. le mètre carré, si bien qu'en mettant aujourd'hui gratuitement le terrain à disposition pour les immeubles à loyers modestes, elle fait certes un sacrifice mais qui n'est pas disproportionné.

De plus, dès la première guerre mondiale, la ville elle-même avait construit nombre de maisons locatives. Avec la collaboration par exemple des Coopératives Réunies, qui possèdent également plusieurs immeubles, l'autorité communale a pu ainsi maintenir constamment une politique du logement bon marché.

Mais l'expansion qui a suivi la fin de la guerre, dans l'horlogerie notamment, provoqua un tel besoin de logements que les finances communales, et le personnel technique, se seraient rapidement épuisés à vouloir continuer de résoudre ce problème essentiellement par la construction de maisons communales.

Etant donné le mode de vie économique et surtout le « mode de raisonnement », les diverses entreprises intéressées à la construction n'auraient sans doute pas fait en faveur de la commune les efforts de bon marché qu'elles pouvaient faire pour des constructions dites « privées ». A part les logements de service (collège, cimetière, etc.), la commune n'a donc construit directement, après la dernière guerre, que deux immeubles pour familles nombreuses en 1952 (20 appartements de quatre et cinq pièces ; coût : 690 000 fr.) et deux immeubles pour personnes âgées en 1956 (42 appartements d'une pièce et cuisine avec d'importants services généraux ; coût : 1 600 000 fr.).

Pour le reste, afin de loger les 2000 nouveaux ouvriers venus de 1944 à 1957, dont 1500 dans l'horlogerie, ainsi que leurs familles et les autres nouveaux habitants (la population a passé de 31 917 habitants à fin 1944 à 38 751 à fin 1957), 3473 appartements ont été construits à La Chaux-de-Fonds de 1945 à 1958.

2127 de ces appartements ont été construits avec l'appui direct de l'autorité communale en trois « étapes » différentes :

762 grâce à des subventions fédérales, cantonales et communales de 1948 à 1951,

1100 grâce à des subventions exclusivement communales de 1952 à 1954,

265 grâce au système encore en vigueur de prêts à taux réduits.

Notons qu'à ces 265 s'ajoutent aujourd'hui 3 immeubles et 120 logements en cours d'exécution ou de préparation grâce à la décision prise par le Grand Conseil en mai dernier.

Toute l'histoire de ces trois étapes explique bien pourquoi les autorités communales — comme cantonales — en sont venues à préférer le système des prêts à taux réduit.

De 1945 à 1948, il fut très difficile de décider des constructeurs à bâtir à La Chaux-de-Fonds. Alors qu'en Suisse allemande notamment, on puisait abondamment dans les subventions fédérales, alors qu'à Neuchâtel aussi on avait déjà su utiliser les subventions cantonales qui s'y ajoutaient de droit, les autorités de La Chaux-de-Fonds devaient rappeler à répétition reprises par voie d'annonces dans la presse l'existence et l'utilité de ces subventions. On vit bien pour finir quelques maisons familiales se réaliser sur ces bases. Mais il fallait faire plus. La constitution des fonds propres par des groupes de coopérateurs ou par des sociétés anonymes représentait toujours l'obstacle principal pour maints grands projets. Aussi le 31 août 1948, le Conseil général (législatif) fut-il sollicité par l'exécutif de lui accorder un crédit de 1,5 million de francs « pour permettre l'utilisation des subventions à la construction de logements » ! Ce crédit permit la constitution de plusieurs sociétés, formellement indépendantes de la ville, mais en réalité contrôlées par elle. Certains des immeubles ainsi construits furent ensuite rachetés par la ville ou par des caisses de retraite, si bien que le million et demi put être réinvesti plusieurs fois. Le départ ainsi donné avait créé l'élan. Les nombreuses autres réalisations communales contribuèrent à maintenir le rythme : remplacement des tramways par les trolleybus, piscine et patinoire, salle de musique, centre sportif, collèges, etc. C'est ainsi que le régime en vigueur jusqu'à fin 1949 — les paiements interviennent encore beaucoup plus tard — vit un total de subventions fédérales, cantonales et communales de 8 197 080 fr., dont 3 427 375 fr. 45 à la charge de la commune pour les 762 appartements construits avant tout de 1948 à 1950. La subvention moyenne des trois instances réunies s'est élevée à 26 % du coût de construction.

Mais le système rigide des subventions avait pour effet de maintenir un coût élevé de la construction. Leur suppression obligea à plus d'ingéniosité, mais provoqua néanmoins une augmentation des loyers d'environ 20 %. En 1952, les prix montaient de nouveau et la construction de logements abordables pour l'immense majorité des locataires devenait impossible.

Le Conseil communal proposa alors au Conseil général un nouveau système de subventions ou participations uniquement communales. Le taux n'en était pas fixé et l'autorité exécutive en déterminait l'ampleur en tenant compte des facilités ou difficultés du site, de l'intérêt plus ou moins marqué au point de vue social, etc. Cette formule très souple donna toute satisfaction. La pratique montra qu'on put se contenter d'une subvention moyenne de 7 % pour maintenir à un prix de 120 à 125 fr. l'appartement type de trois pièces plus cuisine et salle de bain (les appartements construits avec l'aide de la commune ont toujours compris une salle de bain complète), alors qu'on arrivait à 100 fr. environ au temps des subventions fédérales. Cela explique qu'avec une aide de 3 millions seulement dans cette seconde étape on ait pu réaliser 1100 appartements, alors qu'on en avait créé 762 avec plus de 8 millions.

Toutefois l'opinion comprenait mal que la commune ait seule toute la charge de cette aide à la construction. Et pour certains salariés modestes, on admettait qu'une réduction plus forte des loyers serait nécessaire. Le Conseil d'Etat ne voulait pas en revenir cependant au système des subventions qui ne pouvait se concevoir, dès qu'il englobait plusieurs communes, avec la même souplesse que pour une seule ville. Il proposa donc au Grand Conseil — qui l'admit le 24 mai 1954 — le système des prêts à taux réduits qui permet de réaliser le même trois pièces type pour un loyer mensuel de 110 fr. à La Chaux-de-Fonds ou au Locle et de 100 fr. à Neuchâtel où l'on peut construire plus légèrement et à meilleur compte.

Telles sont les origines et les caractéristiques du régime « neuchâtelois » qui a permis les constructions dont il est question ci-après.

Mais ce qui ressort aussi de ce rapide coup d'œil rétrospectif, c'est la constante attention vouée au problème du logement par l'autorité communale jamais désavouée par le corps électoral. Aux trois éléments : terrain, subvention et prêt à taux réduits, il faut d'ailleurs encore ajouter la garantie du prêt en deuxième rang qui permet aux constructeurs de bénéficier de la parité de taux entre le deuxième et le premier rang et de diminuer d'autant les loyers. Cette méthode a été employée souvent pour des immeubles d'un prix plus élevé que les constructions à caractère social, mais qui contribuaient aussi à combattre la pénurie de logements.

Tout considéré, on peut affirmer qu'au cours de ces dix dernières années, la commune est intervenue d'une façon ou d'une autre pour favoriser la construction de logements dans 90 % des réalisations.

Seuls font exception certains immeubles commerciaux ou industriels avec appartements et les quelques villas de riches industriels.

Quels en ont été les effets sur l'urbanisme ? Certainement favorables. Quelques terrains restés vagues en pleine ville ont été comblés. Mais surtout des quartiers nouveaux ont pris vie. Le quartier de la piscine au sud de la ville, presque entièrement réalisé par un

architecte de grand talent, M. Wyss, comprend soit des maisons familiales, soit de petits bâtiments locatifs, soit de très grands immeubles et même les deux tours dont il est question ci-après, le tout groupé autour du magnifique ensemble de la piscine-patinoire bordée elle-même d'un grand parc public. Inutile de dire que, pour réaliser cet ensemble, les anciens plans de zones ont été passablement oubliés, et qu'il a même fallu modifier complètement le plan d'alignement.

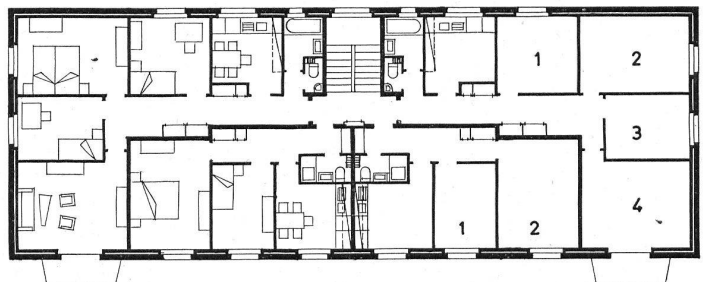
Un autre quartier, à l'ouest de la ville, celui des Forges, a souffert un peu du disparate des diverses réalisations conçues par des groupes financiers et techniques moins homogènes. L'autorité communale n'a pu que grouper le plus harmonieusement possible les divers projets au fur et à mesure qu'ils étaient prêts à partir. Il y a là cependant bien des réussites et surtout le témoignage du développement impétueux de notre ville.

Si aujourd'hui la pénurie grave de logements semble vaincue, les circonstances économiques ne provoquant plus un accroissement si rapide de la population, il n'en reste pas moins que la vie normale postule la construction à La Chaux-de-Fonds de 200 à 300 logements par année. Un nouveau règlement en préparation donnera, nous l'espérons, à l'autorité communale la compétence de prescrire non seulement des plans de zones mais aussi des plans d'aménagement de quartiers. Ainsi pourront encore s'intensifier les efforts de nos constructeurs qui modèlent vraiment une nouvelle Chaux-de-Fonds, fidèle cependant à ses traditions encore bien jeunes et qui consistent précisément à rester jeune.

Société coopérative « Mon Logis »



Type A.



Type B.