

Interview avec Pascal Magnin, chef du service du logement du canton de NE : nouvelle loi d'aide au logement

Autor(en): **Emmenegger, J.-C. / Magnin, Pascal**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **80 (2008)**

Heft 1

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-130134>

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.

A close-up portrait of Pascal Magnin, a man with long, light brown hair, looking slightly to the right of the camera. He is wearing a dark, ribbed sweater. The background is blurred, showing what appears to be an office or computer workstation with a keyboard and papers.

Pascal Magnin

Ancien hockeyeur de compétition, comédien et musicien de rock amateur il est le chef de l'Office cantonal du logement de Neuchâtel depuis le 1^{er} juin 2002. Rencontré au début du mois de février, il a commenté la récente adoption par le Grand Conseil neuchâtelois du projet de loi cantonale sur l'aide au logement.

Pascal Magnin, rappelez-nous le contexte qui a prévalu à l'initiative législative populaire «Pour la construction et la rénovation du logement» déposée le 4 mars 2004 et qui a abouti au projet de loi sur l'aide au logement?

Dans les cinq prochaines années, nous allons perdre toutes les subventions sur les logements: subventions fédérales, cantonales et communales. Les dossiers arrivent à échéance, aucune mesure de remplacement n'est prévue et on va se retrouver dans une difficulté sociale énorme. Dès 2014, tous les appartements subventionnés se retrouveront sur le marché libre et la plupart des personnes qui bénéficient actuellement des subventions n'obtiendront plus aucune aide. En prévision de cette situation, le groupe socialiste neuchâtelois a estimé qu'il fallait une relance de logements à loyer modéré. Ainsi est né le projet de loi cantonale sur l'aide au logement (LAL).

Le Grand Conseil neuchâtelois a adopté ce projet, à la grande majorité, le 30 janvier 2008.

Y a-t-il eu débat?

Les réticences concernaient le montant annuel de trois millions prévu pour l'aide au logement. Malgré cela, le Conseil d'Etat a dû faire face à l'union des rangs de la droite et de la gauche en faveur du logement à loyer modéré. Le projet a passé sans problème à 83 voix contre 3, plus une dizaine d'abstentions des rangs UDC, qui n'étaient pas forcément contre mais qui ne pouvaient pas voter trois millions pour du logement social. Fernand Cuche, le conseiller d'Etat en charge du dossier, a alors souligné ce bon moment politique et a décidé de soumettre l'objet au vote. Nous avons maintenant une base légale et un fonds de trois millions par année pour entreprendre d'améliorer la situation du logement social à Neuchâtel.

A qui s'adresse cette loi?

La LAL s'engage uniquement en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, respectivement les coopératives d'habitation ou les fondations. Il ne s'agit pas d'une aide individuelle à la personne. L'aide à la personne, qui était pratiquée d'après la loi fédérale de 1974 (LCAP) n'est plus activée depuis le 1^{er} janvier 2002. La Confédération n'a plus d'argent pour cela. Le canton ne va pas non plus réinvestir deux millions et demi par année d'aide à la personne. Il est important de dire que cette loi ne s'adressait pas à tout le monde. C'est différent des subventions pour l'assurance maladie, auxquelles tout le monde peut prétendre selon le revenu. Pour bénéficier des aides individuelles, il est nécessaire d'habiter dans un immeuble subventionné par les pouvoirs publics.

Au niveau fédéral, peut-on s'attendre à pire en matière d'aide au logement?

Il est indispensable de se donner les moyens de bénéficier des aides fédérales pendant qu'elles sont encore en

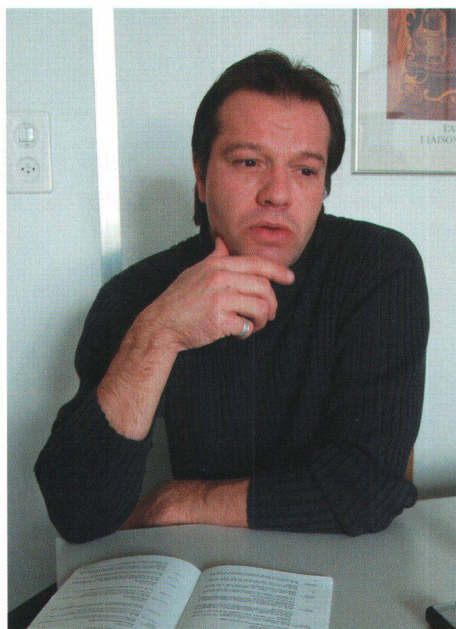
vigueur. La politique fédérale du logement est incertaine et l'avenir de la loi fédérale sur le logement (LOG) n'est pas garanti, à cause des mesures d'économie décidées par le parlement, de la réforme de l'administration fédérale et des initiatives hostiles. Au Conseil national, il y a eu une ou deux motions de droite qui voulaient supprimer les prêts tant directs qu'indirects et même carrément «sucrer» l'Office fédéral du logement.

Que ferez-vous concrètement dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi cantonale sur l'aide au logement (LAL)?

Dans un premier temps, il s'agira d'analyser le marché, d'établir un catalogue des terrains appartenant aux pouvoirs publics et susceptibles d'accueillir des projets de construction d'immeubles locatifs. Dans le même temps, on étudiera les projets proposés par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Enfin, la phase de réalisation et de traitement des dossiers se fera en partenariat avec l'Association suisse pour l'Habitat (ASH), l'Office fédéral du logement, les instituts financiers, les architectes, les entreprises de construction, et bien sûr les coopératives ou les fondations. L'objectif à long terme est de parvenir à un taux de 5% de logements stables, ce qui correspond à la moyenne suisse du parc immobilier appartenant aux sociétés coopératives d'habitation. La LAL nous aidera à atteindre ce but grâce à sa principale nouveauté: un fonds visant à financer la construction et la rénovation de logements à loyer modéré. De plus, nous prévoyons de créer un observatoire du logement dans le but d'accomplir un partenariat entre les pouvoirs publics et les milieux privés. Les échanges d'informations devraient permettre d'anticiper les évolutions du marché du logement et de faciliter la prise de position politique au moment voulu.

Il y a pénurie de logements sur le plan suisse et aussi à Neuchâtel. Dans quelle mesure cela touche-t-il au logement social?

Les logements sociaux sont touchés en premier, parce que dans un contexte de crise, les constructeurs privés ne peuvent pas construire un 4½ pièces rapportant moins de 1900-2000 francs par mois, charges comprises. Cela découle des prix de revient élevés du terrain, des coûts de construction et du financement des appartements neufs. Pour les appartements anciens, les conditions d'acquisition sont parfois spéculatives et les coûts de rénovation sont élevés. Pourtant, l'accroissement de la population et l'augmentation des nouveaux ménages provoquent un besoin en nouveaux logements de l'ordre de 250 par année, jusqu'en 2020. Soit plus de 4000 appartements, tous logements confondus: marché libre, PPE, logements sociaux, maisons d'habitation, villa individuelle et villa mitoyenne.



Quelle est la situation des coopératives et du parc de logements subventionnés à Neuchâtel?

Actuellement, le canton de Neuchâtel est doté de 2512 logements subventionnés et d'environ 1200 logements en coopérative sur un total de 84 000 logements. La part des objets à loyer modéré ou subventionnés par les pouvoirs publics neuchâtelois est largement en-dessous du seuil national qui se situe à 10%, voire 15% pour certains cantons et presque 20% à Genève. La situation à Neuchâtel ne fait qu'empirer puisque le nombre de logements subventionnés par le canton y était de 2,42% à fin décembre 2003 contre 1,81% à fin décembre 2006. Si l'on ajoute les logements construits avec l'aide unique de la Confédération dans le canton, le chiffre se monte à 3,06%. Compte tenu que les aides de l'Etat s'éteindront en 2014, il faudrait réaliser environ 1000 logements à loyer modéré avant cette échéance afin de remplacer les logements subventionnés actuels. Cela représente 150 logements à réaliser annuellement entre 2009 et 2014.

Comment voyez-vous l'avenir des coopératives dans ce contexte?

Les habitations coopératives sont avantageuses dans le sens où elles parviennent à proposer des loyers qui restent toujours de 20 à 25% en-dessous des prix du marché. Ce n'est pas le cas avec les subventions octroyées dans le cadre de la LCAP, qui a un effet pervers, à savoir l'indexa-

tion bisannuelle de 3 ou 6% que subissent les appartements subventionnés et qui sert à rembourser les prêts de la Confédération. Ces loyers qui ne sont pas subventionnés à fonds perdu deviennent donc, après une quinzaine d'années, aussi élevés que ceux du marché libre, voire plus élevés! Quand le droit à la subvention s'éteindra, qu'advient-il des ménages à revenu modeste qui habiteront encore ces immeubles? L'Etat de Neuchâtel a fait un bon pas en votant le projet de loi sur l'aide au logement. On ne trouvera de solutions que dans le cadre des nouvelles dispositions fédérales, en faisant appel aux possibilités dont dispose notre canton, et avec les instruments de financement dont dispose l'Association suisse pour l'Habitat (ASH), à savoir le fonds de roulement, le fonds de solidarité et la centrale d'émission de la Confédération en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Comment allez-vous encourager les initiatives en faveur de la construction et la rénovation de logements à loyer modéré?

Le canton peut agir dans trois domaines particuliers: la mise à disposition de terrains, le financement de la construction et de la rénovation de bâtiments, ainsi que les relations canton-communes. Les communes ont un rôle essentiel à jouer, avec les terrains qu'elles pourraient mettre à disposition, le droit de superficie sur les parcelles à bâtir qu'elles pourraient accorder. Elles pourraient accueillir des logements à loyer modéré ou jouer un rôle actif dans l'achat de terrains à bâtir pour ce type de logements, éventuellement accorder des aides financières. Mais la mise à disposition de terrains représente sans doute un investissement très lourd pour certaines communes. En plus, l'accueil de nouveaux immeubles entraîne pour les communes des obligations inhérentes à un accroissement de la population. On ne va de toute façon pas faire supporter toutes les charges de la politique du logement à loyer modéré aux seules communes qui la favorisent sur leur territoire. D'ailleurs, l'action en faveur du logement social revêt un caractère d'intérêt général, cela concerne l'ensemble du canton dans son développement économique et social.

Y a-t-il des projets en cours?

Etant donné que la nouvelle loi sur l'aide au logement entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2009 et qu'elle vient d'être votée par le Grand Conseil, nous n'avons pas encore de sollicitation de maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Toutefois, nous avons un premier projet de 30 logements environ, à Cernier, dans le Val-de-Ruz, sur un terrain appartenant à l'Etat de Neuchâtel. Le permis de construire sera prochainement octroyé et les travaux devraient démarrer sous peu.

Puis, dès que le règlement d'exécution de la LAL aura été finalisé, nous pourrions lancer un appel aux coopératives

d'habitation, aux fondations ou autres partenaires intéressés à créer du logement en coopérative. Dès lors, grâce à la LAL, les coopératives existantes pourront nous soumettre leurs projets et bénéficier de l'apport de cette nouvelle base légale. A l'heure actuelle, il est encore trop tôt pour se prononcer sur le nombre de projets, respectivement le nombre de logements à loyer abordable que nous pourrions mettre sur le marché.

Quels pourraient être les obstacles à l'implantation de logements à loyer modéré et à l'accroissement des coopératives?

Principalement, la rareté des terrains disponibles. Les biens-fonds des collectivités publiques (canton et communes) ne représentent que 10% environ des terrains capables d'accueillir des immeubles locatifs. Alors que, dans l'ensemble, Neuchâtel dispose de réserves de terrain rendant possible la construction de plus de 30 000 logements de 100 m² en moyenne. Mais certains propriétaires thésaurisent les terrains, d'autres attendent une augmentation des prix pour se séparer de leurs biens-fonds, et des entreprises de construction gardent ces terrains en vue de futures possibilités de travail. Il faut ajouter à cela les problèmes liés aux coûts de construction, au financement et à l'octroi de permis de construire, qui constituent des difficultés pour les investisseurs immobiliers. Enfin, les parcelles constructibles les plus importantes sont situées dans des endroits qui ne sont pas en pénurie de logements. Le Conseil d'Etat avait songé, dans le courant des années nonante, à introduire le droit d'expropriation au niveau cantonal, si toute autre possibilité de mobiliser un terrain devait échouer. Cela n'a pas été retenu. Pour le moment, il apparaît plus pertinent de mettre en évidence l'un des instruments les plus importants de la politique sociale : le droit de superficie. L'octroi d'un droit de superficie accordé sur des terrains à bâtir permet au propriétaire de maintenir son patrimoine tout en bénéficiant d'un rendement. Avec ce système, les loyers sont légèrement inférieurs au marché libre, à court terme. Sur le long terme, les loyers ne subissent aucune augmentation et deviennent environ 20% meilleur marché que les appartements «traditionnels».

Quels bénéfices attendez-vous de cette politique d'aide au logement?

Le logement à loyer modéré répond à un besoin manifeste. Une part importante de la population neuchâteloise a un revenu relativement modeste ou faible. Tant pour le contribuable que pour le canton, il est préférable d'aider les ménages à payer leur loyer que de les envoyer directement au service social, ce qui aurait un coût plus important à moyen-long terme. Notre politique devrait également permettre aux faibles revenus de ne pas s'endetter ou, au moins, de limiter leur endettement et d'honorer le paie-



ment de leurs impôts. En veillant aux lieux d'implantation des logements à loyer modéré et à la distribution des catégories de personnes dans ces habitations, on pourra aussi éviter l'apparition de quartiers «sociaux». C'est pourquoi la mise sur pied d'une politique du logement tournée vers la mixité est indispensable. C'est-à-dire qu'un certain pourcentage d'appartements sera destiné à diverses catégories de personnes ayant des revenus moyens à faibles, et quelques appartements devraient être réservés pour des cas sociaux difficiles. Conjointement, des logements protégés pour les personnes âgées devraient aussi être construits en respectant des critères permettant d'accueillir les personnes handicapées. A ce sujet, nous sommes en pleine réflexion, en collaboration avec le Service cantonal de la Santé publique, afin de développer un programme d'encouragement à la construction de logements protégés pour les personnes âgées.