

# Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds : un quartier durable et un financement exemplaire

Autor(en): **Emmenegger, Jean-Louis**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **90 (2018)**

Heft 3

PDF erstellt am: **10.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-816005>

## **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.

## Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds: un quartier durable<sup>1</sup> et un financement exemplaire

**A La Chaux-de-Fonds, les habitants sont fiers de leur quartier Le Corbusier. Non seulement en raison de la valorisation réussie d'une ancienne friche des CFF, mais aussi de l'architecture moderne des immeubles et, *last but not least*, du montage financier que certains qualifient d'exemplaire, voire même de vraie «success story».**

Plantons d'abord le décor de ce fameux quartier de la ville horlogère du haut du canton de Neuchâtel! Dans le cadre de la réhabilitation de la friche des CFF, sur le secteur B de la grande parcelle (il fut racheté par la commune en 2006), un tiers du plan spécial (octroyé en 2011) a été réservé à des logements d'utilité publique (LUP), sur la base d'une décision politique. Le terrain dédié aux LUP a été mis à la disposition de la Coopérative d'habitation Le Corbusier sur la base d'un droit de superficie (DDP) accordé par la commune de La Chaux-de-Fonds, pour une durée de 70 ans et sur 75% de la valeur du terrain, avec une gratuité pendant les 15 premières années et des taux progressant tous les 5 ans. A noter qu'une ancienne coopérative d'habitation de la ville a décidé d'acquiescer une part sociale de la nouvelle Coopérative d'habitation Le Corbusier selon «le principe de solidarité».

### Quartier-modèle reconnu par l'ARE

Le plan spécial du quartier Le Corbusier a été reconnu par l'ARE (Office fédéral du développement territorial) en tant que «projet modèle de quartier durable» grâce à sa triple mixité: sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle. En effet, ce quartier est notamment caractérisé par la mixité des logements proposés. On y compte 19 appartements protégés (labellisés «avec encadrement» mais ce ne sont pas des «LUP» dédiés aux personnes âgées, 12 appartements en PPE, et 36 logements «LUP» de la Coopérative. Sur ce même site a été construit un immeuble pour l'Office cantonal d'assurance-invalidité (AI) du canton ainsi que pour l'ORIF (une institution cantonale spécialisée dans l'intégration et la formation des assurés bénéficiant de l'AI). C'est en mars 2014 que les travaux ont débuté. Et les premiers locataires ont pu emménager dès le



L'ARMOUP visite l'écoquartier Le Corbusier après son AG. © PC2018

mois d'octobre 2016. Le standard Minergie-P ayant été obtenu – un objectif qui est conforme à l'esprit du quartier Durable –, le projet a été considéré comme «modèle» par l'ARE depuis la genèse du projet!

### Un quartier pensé «globalement»

L'ensemble correspond à un grand lotissement d'un seul tenant et pensé «globalement»: ainsi, on y trouve un parking souterrain commun, des espaces verts ouverts à tous (mais pas de jardin privatisé entouré d'une haie de lauriers!), une salle commune attenante à un petit restaurant (ouvert à tous à midi) près de l'entrée des appartements disposant d'un encadrement destinés aux seniors et aux personnes émergeant à l'AI. De plus, le nouveau quartier se trouve à deux pas de la gare principale CFF de La Chaux-de-Fonds, ainsi que du «hub» des bus municipaux et à proximité immédiate de l'artère principale de la cité horlogère qu'est l'avenue Léopold- Robert

(surnommée le Pod) avec sa multitude de commerces et magasins.

### Un montage financier très complet

Une coopérative d'habitation a été créée de toutes pièces grâce à la bonne volonté (provenant, soulignons-le, de plusieurs partis politiques actifs dans la région) de tous dans le but de transférer ensuite la gestion de la coopérative aux coopérateurs-locataires eux-mêmes (ce qui est maintenant le cas depuis l'assemblée générale de l'année passée). Imposée par la ville, l'entreprise générale a acquis la première part sociale (elle ne sera remboursée que dans 20 ans). L'Office du logement du canton de Neuchâtel a été intégré à ce projet très en amont, en 2011 déjà, et en 2012 le canton a soutenu les démarches telles que le concours d'architecture (sur invitation) pour un montant équivalent à un tiers (Fr. 50 000.-).

En 2013, le canton a acquis des parts sociales pour un montant de Fr. 150 000.-, montant qui a été consi-



### Pourquoi un écoquartier?

Un écoquartier s'inscrit dans une perspective de développement durable pour réduire au maximum l'impact (négligé) sur l'environnement. Ainsi, tous les immeubles du quartier Le Corbusier sont (et les futurs immeubles de la grande parcelle le seront aussi) labellisés Minergie-P. Mais, surtout, un écoquartier doit favoriser le développement micro-économique (petits magasins, restaurants, cafés, coiffeurs, kiosques), la qualité de vie en général (le moins de nuisances possibles et pas de voitures au bas des immeubles, ni de trafic), la cohabitation des générations et des familles, sans oublier l'intégration sociale (qui peut ainsi être favorisée). Il s'agit aussi de prévoir des accès et chemins piétonniers, des abris couverts pour les vélos, des places de détente (bancs), des places de jeux pour les enfants, le tout placé dans un cadre de verdure avec des petits arbres. Le but est d'offrir des lieux verts ouverts à tous afin de favoriser le lien social! **JLE**

déré comme des fonds propres, pour construire 36 logements d'utilité publique (LUP). Le canton a également octroyé un prêt de 1 million de francs pour une durée de 25 ans à un taux d'intérêt privilégié de 1%. Enfin, la Coopérative Le Corbusier a obtenu, au niveau de la Confédération, un prêt du Fonds de roulement de Fr. 1 080 000.- et un crédit hypothécaire de la CCL de Fr. 5 000 000.- sur un coût de revient en valeur au bilan de Fr. 11 300 000.-.

Il est à souligner qu'une coopérative dite «historique» de la ville de La Chaux-de-Fonds (La Coopérative de

l'Est) a décidé d'acquérir une part sociale de la nouvelle coopérative selon le principe de la solidarité, et en entrant au sein du comité afin d'aider les «nouveaux»! Le montage de tout le projet sur le plan notarial a été fait par M<sup>e</sup> Terrier, avec un seul document (acte juridique) pour les quatre immeubles.

### Multiples sources de financement

Les différentes sources de financement peuvent être indiquées ci-contre, avec les pourcentages de chaque source en fonction du total (arrondis à l'unité):

6%	parts sociales*
8%	prêt du canton
9%	prêt du Fonds de roulement
41%	prêt de la CCL
36%	prêt d'un institut bancaire de la place

\*dont Fr. 100 000.- d'une autre coopérative historique de La Chaux-de-Fonds + Fr. 150 000.- du canton de Neuchâtel. Le solde provient donc des coopérateurs-locataires et de l'entreprise générale (dont les parts sont bloquées pendant 20 ans), ce à quoi s'ajoutent environ 5% de «fonds propres théoriques» (des fonds appelés «libéralités du DDP» qui sont en fait engendrés par la progressivité des taux et la gratuité des 15 premières années).

Le coût total de l'opération immobilière pour la construction des 36 logements a été budgétisé à Fr. 11 510 000.-. Le tableau complet et détaillé du financement peut être demandé à M<sup>me</sup> Nicole Decker, cheffe de l'Office cantonal du logement (nicole.decker@ne.ch).

Pour Pascal Magnin, secrétaire général de l'ARMOUP, «cette réalisation est une réussite, avec tous les financements qui ont été acceptés, et un quartier super qui s'est ainsi développé, grâce à une équipe de choc qui a planché efficacement sur ce projet». Selon lui, «avec l'aide financière du canton et de la Confédération, et le terrain mis à disposition par la ville, c'est un modèle du genre, et aux yeux de l'Office fédéral du logement également». Dans le cadre de ses fonctions, Pascal Magnin se tient à la disposition de toutes les directions de coopératives pour évaluer leurs sources de financement et pour les conseiller.

Félicitations donc à toutes celles et à tous ceux qui ont permis la concrétisation de cette belle réalisation, qui est un exemple parfait de l'habitat de demain tel que les coopératives d'habitation peuvent le proposer de manière très professionnelle!

Jean-Louis Emmenegger



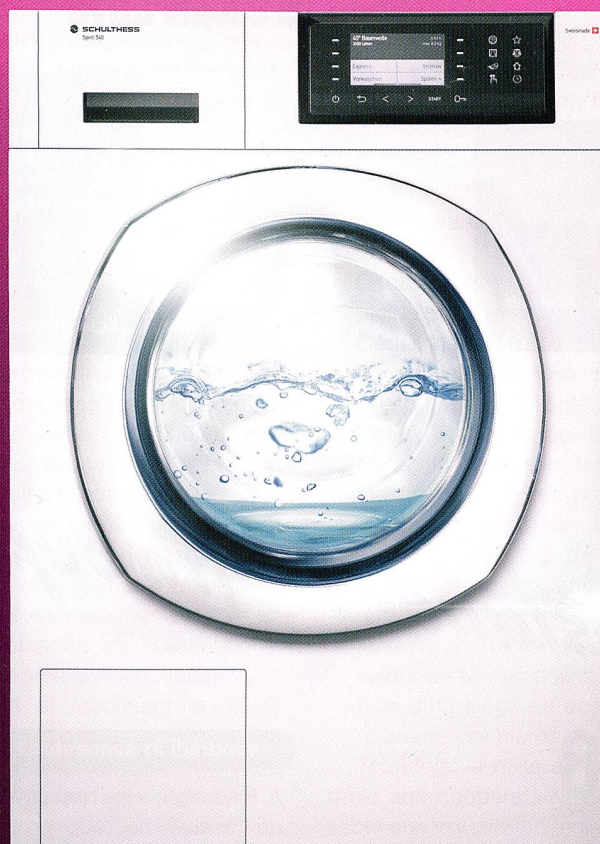
Nicole Decker et Maria Teresa Rodriguez Mejias affichent le sourire digne d'un projet rondement mené. ©PC2018

<sup>1</sup> Selon l'ARE (Office fédéral du développement territorial)



# SE DISTINGUE

par sa durée de vie et sa qualité.



Nous sommes les experts du lavage en Suisse depuis 170 ans. Des matériaux de première qualité, comme une cuve à lessive en acier chromé, nous permettent de garantir une propreté hygiénique et une solidité extrême. Plus d'infos: [schulthess.ch/qualite-suisse](http://schulthess.ch/qualite-suisse)

Swissmade

 **SCHULTHESS**



# Cours Armoup

## 2018

**Chauffage**  
**Mesures énergétiques**  
**Renovations**  
**Financement**  
**Constructions**  
**Aides fédérales**  
**Etat locatif**  
**Constructions**  
**Droit du bail**  
**Assurances**  
**Aides cantonales**  
**Règlement de coopérative**  
**Analyses**  
**Appartements protégés**  
**Aspects fiscaux**  
**Constitution d'une coopérative**  
**Vie de la coopérative**  
**Outils financiers**  
**Etat locatif**  
**Gestion du parc**

Module d'un jour  
Horaire de 9 h à 16 h 30  
Restauration sur place

Lieu : Lausanne, salle St-Exupéry  
Chemin de Messidor 5-7

Programme détaillé et inscription sur notre site :

[www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)

### Dates :

Jeudi 4 octobre 2018  
Financement - Etat locatif - Aspects fiscaux

Jeudi 22 novembre 2018  
Outils financiers : Ratios de gestion - Analyses

### Conditions financières

Tarif membre :  
Par module d'un jour Fr. 320.-  
Tarif non-membre :  
Par module d'un jour Fr. 450.-

Réduction :  
10% pour 3 à 4 participants inscrits  
15% dès 5 participants inscrits

Frais de repas et boissons non compris

# Manifestations Armoup

## 2018

Vendredi 21 septembre 2018 à Bâle

Forum régional des coopératives

Mardi 2 octobre 2018, de 17 h à 19 h à Fribourg

Colloque traitant un sujet d'actualité

Vendredi 2 novembre 2018

Sortie et visite en cours d'organisation

Jeudi 8 novembre 2018 à Granges

OFL Journée du logement



association romande  
des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Rte des Plaines-du-Loup 32 | Case postale 227 | 1000 Lausanne 22  
Tél. +41 (0)21 648 39 00 | Fax +41 (0)21 648 39 02 | [info@armoup.ch](mailto:info@armoup.ch)