

Deux maîtres d'ouvrage d'utilité publique aux anges!

Autor(en): **Clémenton, Patrick**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **91 (2019)**

Heft 4

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-864775>

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.

Deux maîtres d'ouvrage d'utilité publique aux anges!

C'est une première: deux maîtres d'ouvrage d'utilité publique appartenant à des associations faitières différentes ont collaboré main dans la main pour construire chacun un immeuble sur une même parcelle, dans le quartier des Forges, à La Chaux de Fonds.

«C'est le paradis!», s'exclame la dame d'un certain âge qui nous ouvre la porte automatique, fermée à clé, dans l'entrée de l'immeuble de la Fondation Rencontre, qui donne sur l'avenue des Forges. Un immeuble qui abrite 50 appartements protégés et au rez duquel Bernard Jaquet, ancien président de la CORAD (membre Wohnen Schweiz) me présente Raymond Lanfranchi, président de la Fondation Rencontre (membre ARMOUP). Les deux hommes se connaissent depuis belle lurette et sans leur excellente relation, le projet des Forges n'aurait sans doute jamais vu le jour.

La genèse du projet

Nous sommes donc au rez-de-chaussée du paradis et les deux compères me racontent la genèse de leur projet. En fait, tout a commencé avec la Fondation Rencontre, qui cherchait un terrain à La Chaux-de-Fonds pour construire son troisième immeuble. La quête débouche sur un terrain appartenant à l'église réformée neuchâteloise, dans le quartier des Forges. «Après moult rencontres, les paroissiens ont finalement vendu le terrain de 4000 m² à la Fondation Rencontre, pour la bonne raison qu'ils avaient la garantie que nous allions y construire des logements d'uti-

lité publique et ne pas nous adonner à de la spéculation immobilière», détaille R. Lanfranchi. C'est alors qu'il contacte son ami Bernard pour lui proposer de partager le gâteau, lui offrant ainsi l'opportunité de construire le troisième immeuble de la CORAD. C'était parti!

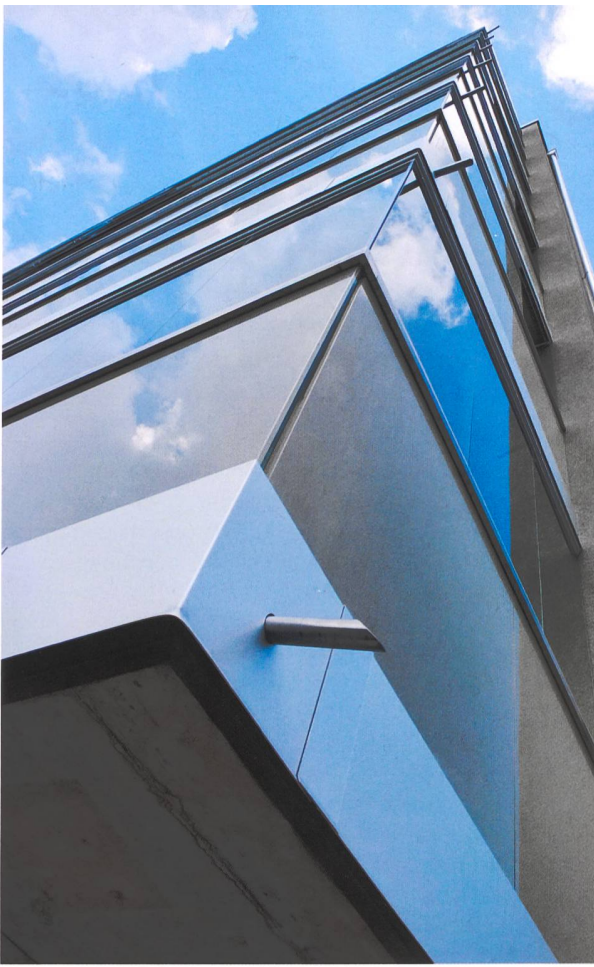
Deux partenaires pour un projet global

D'emblée, le projet a été confié à un architecte reconnu à La Chaux-de-Fonds, Philippe Langel – on reste au paradis... et c'est tant mieux, car, avant de pouvoir construire, il fallait d'abord déconstruire la chapelle qui se trouvait sur le terrain. La cloche dûment restaurée trône aujourd'hui dans une stèle au milieu de la cour intérieure entre les deux immeubles, en hommage aux précédents propriétaires. Pour garantir une neutralité totale dans la réalisation, le pilotage du projet a été confié d'entente à Patrice Pasquier, directeur de la gérance Naef immobilier à Neuchâtel.

La conception architecturale est la même pour les deux immeubles: respect des exigences Minergie-P, avec une ventilation double-flux et des éléments de façade avec isolation de 24 cm, balcons modulables avec vitrages cou-lissants sans cadres, ventilation double-flux, capteurs



De gauche à droite: Bernard Jaquet et Raymond Lanfranchi. © PC 2019



Angle d'immeuble avec les balcons vitrés. © PC 2019

photovoltaïques en toitures et chauffage relié au réseau de chauffage à distance de la ville, entièrement distribué par le sol à basse température. Seule la typologie des logements diffère un peu, les appartements protégés de la Fondation Rencontre, équipés en outre de systèmes d'alarme pour personnes âgées, étant en moyenne plus petits que ceux dévolus aux familles de la CORAD. Autres éléments communs: le parking souterrain de 61 places qui se trouve sous la cour intérieure et la communauté d'autoconsommation pour l'énergie électrique produite en toitures. Le lotissement est en outre idéalement situé à proximité du collège des Forges, d'une boulangerie, d'une pharmacie, d'un magasin Denner, avec des centres commerciaux accessibles en quelques minutes à pied. Un couple de concierges offre non seulement des services de conciergerie usuels aux deux bâtiments, mais encore des animations socioculturelles aux seniors de la Fondation Rencontre.

Quelques particularités saillantes

Même au paradis, le diable est dans les détails, c'est bien connu. Et certains détails ont été particulièrement bien soignés par nos deux maîtres d'ouvrage. Comme par exemple le local à vélos de l'immeuble de la Fondation Rencontre, où des prises électriques permettent de



La cour entre les deux immeubles et le monument à la cloche. © PC 2019

recharger aussi bien les batteries des vélos que des chaises roulantes électriques. Dans le même immeuble, une sorte de petit salon avec canapés et sièges design colorés ont été disposés pour inviter les locataires à s'y installer pour partager leurs joies et leurs peines en attendant l'arrivée du facteur et la distribution du courrier quotidien. Et comme une grande baie vitrée donne directement sur les boîtes aux lettres, le facteur ne saurait passer inaperçu.

Dans le grand parking souterrain, on trouve non seulement une prise électrique pour recharger la batterie de la première voiture électrique des immeubles – une grande première –, mais également les onduleurs convertissant en courant alternatif le courant continu issu des panneaux photovoltaïques installés en toiture. Et à ce propos, il vaut la peine de préciser que les deux maîtres d'ouvrage se sont entendus pour créer une véritable communauté d'autoconsommation de l'énergie électrique. «Les contraintes du label Minergie-P nous obligent à avoir au moins deux fournisseurs d'énergie renouvelable. La première, c'est le réseau de chauffage du CAD (chauffage à distance de la ville) et la deuxième, ce sont les panneaux photovoltaïques en toiture», précise Bernard Jaquet.

Communauté d'autoconsommation d'énergie électrique

Depuis l'entrée en vigueur en janvier 2018 de la nouvelle loi sur l'énergie, il est en effet désormais possible de faire bénéficier directement les locataires d'un immeuble ou de deux immeubles voisins de l'énergie électrique produite sur place, sous forme d'autoconsommation. «Grâce à nos panneaux photovoltaïques, nous couvrons environ 40% de nos besoins annuels en électricité! Et nous les facturons à environ 18 centimes le kWh à nos locataires», se réjouit Bernard Jaquet. Le reste étant fourni par les ser-



Petit salon où l'on cause en attendant le facteur... © PC 2019

vices industriels de la ville – qui facture 25 centimes le kWh. La différence est appréciable et aucun locataire ne s'est opposé à cette pratique d'autoconsommation, qui fait partie intégrante du bail à loyer.

Et c'est un système de compteurs doubles qui permet de faire la part des choses, avec un compteur pour mesurer/facturer l'énergie provenant des panneaux solaires en toiture et un autre compteur permettant mesurer/facturer l'énergie issue des SI, qui s'occupent concrètement de la facturation globale pour le compte des MOUP. «Et si on produit trop, comme cela peut arriver en été, le surplus est rejeté dans le réseau public, qui l'achète pour pas grand-chose et le revend avec bénéfice à ses usagers», conclut Bernard Jaquet.

Financement

Pour compléter leurs 10% de fonds propres, les maîtres d'ouvrage ont fait appel à la solidarité des entrepreneurs choisis pour la réalisation, qui ont été d'accord de laisser environ 5%, soit en parts sociales soit sous forme de prêts. A ces fonds propres viennent ensuite s'ajouter des prêts remboursables de l'Etat de Neuchâtel dans le cadre du fonds dédié aux réalisations d'utilité publique. Des prêts qui reflètent aussi bien la volonté de la ville de la Chaux-de-Fonds et du canton de Neuchâtel de promouvoir des habitations à loyers abordables que le désir des deux MOUP de contribuer, aussi modestement soit-il, à cette volonté politique et sociale. A cela s'ajoutent encore des prêts remboursables du Fonds de roulement des associations faitières ARMOUP et Logement Suisse, complétés par des prêts à taux préférentiels de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Le reste étant financé par la Banque Cantonale Neuchâteloise. L'opération s'est avérée excellente, puisque quasi tous les appartements sont loués à ce jour.

Quelques chiffres clés

Maîtres d'ouvrage: Fondation Rencontre et Coopérative d'habitation CORAD.

Architecte: Philippe Langel Architecte.

Immeubles: répondent aux exigences Minergie-P de la norme SIA 500 et de l'OFL pour l'utilité publique.

Immeuble Fondation Rencontre: 50 appartements protégés de 2, 2,5 et 3,5 pièces.

Immeuble CORAD: 33 appartements de 2, 3,5, 4,5 et 5,5 pièces.

Loyers mensuels moyens: Fr. 800.– pour les 2,5 pièces, Fr. 1200.– pour les 3,5 pièces et Fr. 1500.– pour les 4,5 pièces, charges comprises.

Parking souterrain: 61 places.

Entrées en jouissance des appartements:

avril et juillet 2019.

Coût global: 22,3 millions.

Patrick Cléménçon