

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 85 (2013)

Heft: 4

Artikel: Priorité aux coopératives d'habitation

Autor: Arni, Olivier / Emmenegger, Jean-Louis

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-392001>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.03.2025

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

Priorité aux coopératives d'habitation

Elu en 2009 au Conseil communal de la Ville de Neuchâtel, Olivier Arni est aujourd'hui président du Conseil communal et directeur du dicastère Urbanisme, Economie et Environnement. A ce titre, il est responsable de la politique du logement dans le chef-lieu du canton. Il est un fervent partisan d'une politique du logement d'utilité publique pour la ville de Neuchâtel.

Comment se présente la situation aujourd'hui?

Lorsque j'ai pris mes fonctions en 2009, il y a quatre ans, la politique du logement de la Ville de Neuchâtel était floue et ne reposait pas sur des lignes politiques claires. Le taux de vacances était de 0,57. Entre-temps, nous avons réorganisé la gérance communale et institué le Service des bâtiments et du logement. Nous avons aussi initié une réflexion politique en profondeur avec les membres du législatif communal, ainsi qu'au sein de l'administration et avec nos partenaires. Cela a débouché sur l'acceptation au printemps 2012 d'un important rapport politique définissant les grandes orientations communales en matière de logement. Il s'agit du Rapport de la Commission spéciale Politique immobilière et du logement du Conseil général relatif à la politique immobilière et du logement de la Ville de Neuchâtel.

Avez-vous réalisé encore d'autres objectifs?

Dans le prolongement, nous avons aussi créé le Fonds pour le financement de logements d'utilité publique, doté à ce jour de trois millions de francs. Nous avons aussi pu obtenir du Canton la prolongation des contrats tripartites mis en place à la fin du régime d'aide LCAP (Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété) et avons commencé à concrétiser plusieurs projets d'immeubles locatifs à des loyers à prix abordables, tout en nous adaptant aux modifications de lois qui ont eu lieu au niveau de la Confédération et du Canton. Ce n'est cependant qu'un début et nous sommes déterminés à agir dans les mois et années qui viennent pour mettre sur le marché plus de logements d'utilité publique. Aujourd'hui, le taux de vacances est en effet de 0,42 et cela n'est pas acceptable.

Pour la Confédération, de quelles modifications légales s'agit-il?

Le 31 décembre 2001, l'encouragement dans le cadre de la Loi fédérale LCAP a été suspendu. Nous avons dû l'intégrer dans nos réflexions. En fait, cela a pour conséquence que l'aide à la personne (remise individuellement) va être remplacée par l'aide aux constructions d'utilité publique, dont le coût est de 20-30% moins cher, ce qui va donc permettre aux gens de conditions modestes de se loger décemment. Il a néanmoins fallu mettre en place une phase de transition pour les personnes concernées par la suppression des aides LCAP. Il s'agit de ce qui a été

appelé dans notre canton les «contrats tripartites», qui prévoient la participation du Canton, des Villes et des propriétaires, au maintien d'une aide financière à la personne, à raison d'un quart chacun. Cela n'empêche pas les augmentations de loyers, mais cela permet de les contenir afin d'éviter la multiplication de situations sociales dramatiques, notamment pour les familles à bas revenus.

Et sur le plan cantonal?

Le canton de Neuchâtel s'est doté le 30 janvier 2008 (date du vote) d'une Loi cantonale sur l'aide au logement (LAL2) qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009. Elle est qualifiée de très dynamique en matière de logements d'utilité publique et elle est probablement la plus avancée parmi celles que connaissent les autres cantons romands. Par cette loi, le canton de Neuchâtel veut encourager tous les projets de construction d'immeubles locatifs à but d'utilité publique et a prévu des aides financières. Il y a néanmoins un décalage d'environ 8 à 10 ans entre la fin du régime de la LCAP et les effets bénéfiques de la nouvelle loi, qui favorise la construction de nouveaux logements d'utilité publique. C'est la raison principale qui a convaincu en 2012 le Conseil d'Etat à prolonger jusqu'en 2017 les contrats tripartites.

Et la Ville de Neuchâtel, qu'a-t-elle mis sur pied?

Après 18 séances en commission, les autorités communales se sont mises d'accord sur les principes de base qui devraient régir le développement futur du logement en Ville de Neuchâtel. Il faut relever un fait rare: tous les groupes politiques ont adhéré aux orientations. En fait, c'est une «politique de logement pour tous» que la Ville veut promouvoir. Nous n'avons pas eu une approche «catégorielle» («que pour des logements en PPE» ou «que du logement social»), mais nous avons tenu compte des idées de tous, dans le but d'arriver à une approche qui puisse finalement être acceptée par tous les partis politiques. L'objectif était d'ancrer le logement dans sa dimension d'utilité publique, tout en identifiant les éléments fonciers et immobiliers favorisant la réalisation d'une telle politique.

Comment allez-vous concrétiser cette approche?

Dans le nouveau quartier des Cadolles, nous avons mis notre terrain en droit de superficie à la Caisse de prévoyance cantonale, ce qui a permis de construire plus de



maltech.ch

location d'élévateurs à nacelle

0848 62 58 32

camions

camionnettes 3,5 t

articulés et
télescopiques

sur véhicules
tout terrain

ciseaux

nacelle
remorquables



140 logements, ainsi qu'une crèche publique. Ils sont actuellement mis sur le marché. Le complexe immobilier propose une part de logements subventionnés, des appartements en loyer libre, d'autres avec des prestations Bonacasa, ainsi que des logements vendus en PPE. Lorsque le terrain appartient à la Ville et qu'elle accorde un droit de superficie, elle peut justement «piloter» ou influencer sur le projet et dire «construisons moins cher pour avoir des loyers moins cher, plutôt que de construire cher pour avoir ensuite des loyers élevés». Dans ce projet des Cadolles, dont l'élaboration a duré treize ans, il y aura 21 logements à vocation sociale pour des «working poor», autrement dit des gens qui ont un emploi et qui travaillent, mais dont les revenus sont trop faibles. Bien qu'important, ce projet n'est cependant pas représentatif de ce que nous souhaitons réaliser dans les prochaines années. L'accent sera plutôt mis sur les coopératives d'habitation et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Quel est le second projet?

C'est celui des Gouttes d'Or, qui va se créer dans le quartier de Monruz. L'objectif est d'offrir à la fois des appartements en PPE, des logements pour des personnes âgées, des logements coopératifs et des logements pour étudiants. Ce projet est vraiment un cas idéal, car il réunit la diversité sociale et la diversité générationnelle. Nous voulons éviter cette disparité entre les logements du marché libre avec des loyers élevés et les logements à loyers

moyens. Notre priorité porte sur ces logements à loyers moyens et modérés. Notre vision se veut à un horizon de 15 à 20 ans, d'où notre volonté d'intégrer toutes les catégories de la population dans notre vision globale. Dans ce cas, nous avons pu régler le foncier du plan de quartier grâce à un propriétaire privé qui a vendu son bien immobilier à la ville de Neuchâtel. Ce qui nous a permis d'être totalement propriétaire du terrain concerné par le projet. C'est ce que j'appelle une approche foncière bien pensée de la Ville.

En plus, nous travaillons aussi sur un projet à Serrières, également dans le cadre d'un plan de quartier portant sur un bien-fonds privé: ce projet important va certainement permettre de proposer des logements pour des familles, des étudiants et des personnes âgées. Pour nous, il est fondamental d'intégrer dans tous nos projets des logements aussi bien pour les étudiants (qui peinent à se loger dans notre ville universitaire) et les personnes âgées, qui sont de plus en plus nombreuses, sans oublier bien sûr les familles.

Vous avez aussi créé le Fonds pour le financement de logements à loyer modéré: de quoi s'agit-il?

C'est un Fonds dont l'idée a été lancée en 2010 déjà et qui est destiné à réaliser des logements d'utilité publique et/ou à loyers modérés. Il est doté de CHF 3 millions, et il va certainement être augmenté prochainement. Notre volonté politique est claire et ce fonds en est une démon-



tration concrète: nous avons peu de terrains disponibles et nous devons étudier sereinement chaque projet, avec tous nos partenaires.

De quelle manière fonctionne-t-il?

Avec ce fonds, la Ville de Neuchâtel peut prendre des participations dans des coopératives d'habitation d'utilité publique, soutenir des projets selon la typologie des appartements qui sont prévus, soutenir voire exiger qu'un concours d'architecture ait lieu et qu'il intègre des logements d'utilité publique, participer aux décisions avec le maître d'ouvrage. Sur le plan architectural, nous sollicitons l'intervention du Service technique de l'Office fédéral du logement (OFL) et vérifions que les critères d'attribution des fonds de la Confédération sont bien remplis, notamment pour les critères énergétiques (standard Minergie, etc.).

La politique du logement de la Ville de Neuchâtel est-elle devenue l'exemple à suivre dans le reste du canton?

Toutes les régions du canton sont plus ou moins en situation de pénurie de logements. C'est donc un problème qui est effectivement cantonal. A ce niveau, la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui a fait l'objet d'une révision récemment, donne le cadre légal pour les zones constructibles. Nous avons maintenant une approche coordonnée entre les régions: elles ne sont pas en conflit mais bel et bien complémentaires sur le plan du logement. Elles ont toutes compris l'importance stratégique de vouloir implanter une nouvelle vision du logement, en fonction des spécificités locales, ce qui n'est de loin pas le cas des

autres cantons romands! Ceci dit, le district de la Ville de Neuchâtel est celui où la pénurie de logements est la plus forte et où l'on dénote les plus grandes disparités de revenus. Je crois que nous devons jouer le rôle de «locomotive» volontariste pour les régions du canton, mais de manière intelligente et avec une vision globale!

Etes-vous motivé par la promotion de l'habitat d'utilité publique?

Au début de mes activités politiques, je me faisais une idée assez vieillotte des coopératives d'habitation d'utilité publique. Mais aujourd'hui, je suis convaincu qu'elles ont un rôle fondamental à jouer. Je me souviens d'une visite faite à Zurich, où nous avons vu, réunis à la même table, des fonctionnaires de la Ville, des urbanistes, des institutionnels (investisseurs, caisses de pension) et des coopératives d'habitation. Je me suis dit que là se trouvait la solution pour l'avenir et que ce partenariat novateur devait absolument être créé sur nos terres neuchâteloises! Ceci dit, je tiens aussi à souligner l'appui important que l'ARMOUP (secrétariat à Lausanne) offre dans le cadre de tout projet de construction de logements d'utilité publique dans le canton. Pour nous, c'est un partenaire clé!

En outre, mon dicastère réunit les domaines de l'Urbanisme, de l'Economie et de l'Environnement: j'ai désormais une vision globale des trois paramètres essentiels pour gérer l'habitat de demain. J'aime à dire que les politiques doivent réussir à donner du contenu à la démarche citoyenne. Cette démarche place le dialogue avec les gens au centre de tout. Notre finalité doit être la citoyenneté, autrement dit la recherche d'une solution que chaque partie peut accepter dans un dialogue constructif et objectif, pour le bien commun de tous les habitants.

Jean-Louis Emmenegger

Photos © Richard Leuenberger

Les coopératives d'habitation d'utilité publique à Neuchâtel

Il y a deux grandes coopératives qui ont des bâtiments à Neuchâtel: Mon Logis et Les Rocailles. De plus, on y compte aussi la CORAD, la Coopérative Arc-en-ciel, la Coopérative des cheminots, la Coopérative d'En-face, la Société anonyme d'utilité publique pour les logements d'étudiants. Enfin, il y a la SCH des Gouttes d'Or qui pilote le nouveau projet des Gouttes d'Or. D'autres nouvelles coopératives d'habitation d'utilité publique pourraient voir le jour prochainement, en fonction du développement de certains projets. **JLE**