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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 39-40 (1967)

Heft: 6

Artikel: Le canton de Neuchâtel face au problème posé par la pénurie aiguë de logements

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126253

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.12.2025

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

Le canton de Neuchâtel face au problème posé par la pénurie aiguë de logements

Les résultats d'une étude scientifique demandée par les trois partis politiques dits «bourgeois»

En date du 14 mars 1966, le Grand Conseil neuchâtelois consacrait la majorité de ses débats au problème capital de la construction de logements.
A cette occasion, après avoir laissé les motionnaires développer leurs vœux et leurs vues, M. Grosjean, conseiller d'Etat, avait esquissé avec brio un plan qui n'existait qu'à l'état de projet. Il conviendrait, estimait-il, d'utiliser une partie de l'argent déposé sur des livrets d'épargne au financement partiel de constructions nouvelles.
Les banques, avait-il signalé, sont toujours prêtes à fournir la première hypothèque. Transitoirement, avait-il suggéré, les pouvoirs publics pourraient assurer le restant jusqu'au moment où ils rentreraient en possession de leur argent en revendant aux locataires des parts sociales, ce qui transformerait ces locataires en copropriétaires.

Une nouvelle étude

A Neuchâtel, lors d'une conférence de presse présidée par Me Maurice Favre, de La Chaux-de-Fonds, les responsables du Fonds d'étude scientifique, créé l'an dernier par les Partis radical, libéral et progressiste-national neuchâtelois, ont également exposé leurs vues sur la question.
Il faut dire qu'au préalable ils avaient chargé le professeur Jean-Louis Juvet, de l'Université de Neuchâtel, de créer un groupe de travail formé de scientifiques et d'établir un bilan de la situation du marché du logement, puis de formuler des propositions concrètes. Et ce sont les résultats de cette étude qu'ils ont exposés en présence de M. Juvet.
Premier point à noter, c'est à 18 000 logements nouveaux que les enquêteurs estiment les besoins du canton de Neuchâtel jusqu'à 1980, soit 1200 par année. Et, de ce chiffre de 18 000, le groupe d'étude évalue à 7500 logements les besoins actuels.
Cela signifie-t-il que l'on n'a plus qu'à construire, certain qu'on pourra facilement louer les logements mis sur le marché?
Nullement.
Ce déficit de 7500 logements était de 10 500 en 1965. On se rend compte immédiatement que le découvert a diminué de sensible façon et, pour satisfaire cette demande de plus en plus élastique du loyer, il convient de mettre sur le marché des logements à loyers relativement bas. Or, le renchérissement de la construction et, partant, des nouveaux loyers est tel que des besoins, pourtant réels, n'arrivent pas à se traduire en une demande solvable.

Deux propositions majeures

Comment, dès lors, tourner ces difficultés?
Dans un rapport de 104 pages, les enquêteurs en arrivent, scientifiquement, à formuler deux propositions majeures: ils préconisent, d'une part, de développer la propriété par étage, moyen qui met plus directement en contact l'amateur d'un logement et le constructeur et auquel l'Etat pourrait accorder sa caution en subordonnant sa garantie financière à l'existence d'un plan de rationalisation et à l'observation de prix maximum. Ils suggèrent, d'autre part, de mettre les logements des immeubles communaux à disposition des ménages à faibles revenus et, si cela ne suffit pas, d'insérer autant que possible dans le cadre d'une économie de marche la construction d'habitations à loyer modeste.

Premier cas

Ils sont d'avis que, dans le premier cas, une baisse de 10% du coût de la construction pourrait être atteinte, ce qui ramènerait le prix du mètre cube à 140 ou 145 fr. L'acquisition d'appartements devrait être favorisée en fournissant à l'amateur une hypothèque en premier rang de 60% et une hypothèque en second rang de 30%, cette dernière étant remboursable en quinze ans. La dépense mensuelle de l'acheteur devrait s'élever à un montant à peu près égal à celui d'un loyer pendant la durée du remboursement de l'hypothèque en second rang, par la suite, à une somme égale à la moitié d'un loyer.

Deuxième cas

Dans le second cas, précisent-ils, les subventions liées à «la pierre» doivent être absolument évitées et la mise au concours de 500 à 1000 logements sur une période de cinq à sept ans devrait permettre d'obtenir un prix de 130 fr. le mètre cube. Au cours de la première année, le revenu locatif ne permettrait que de renter le capital au taux de 5%, de sorte que le loyer d'un trois pièces atteindrait 180 fr. dès la deuxième année, compte tenu d'une augmentation générale des revenus nominaux individuels de 3,5%, les loyers mensuels seraient augmentés de 7 à 10 fr., et ainsi de suite, de sorte que se constituerait une réserve pour frais d'entretien, puis une possibilité de rémunérer le capital aux conditions du marché. A ce moment, soit environ sept ans après la construction, l'immeuble pourrait être vendu aux investisseurs traditionnels et l'Etat récupérerait ses fonds.