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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 82 (2010)

Heft: 2

Artikel: A Neuchâtel, la demande en logements à loyer modéré excède l'offre : Interview avec Olivier Arni

Autor: Emmenegger, Jean-Christophe / Arni, Olivier

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-145014

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: 04.10.2025

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

Markus Baertschi, architecte de la Ville, et Paul-Arthur Treyvaud, Municipal (de gauche à droite).

ron sur les lieux d'anciennes friches industrielles, entre la vieille ville et le lac (projet «Gare-Lac»), l'autre pour 1000 habitants environ sur l'ancien tracé de l'autoroute Yverdon-Fribourg (projet «Coteau Est»). Pas de coopérative prévue à Coteau Est. Par contre, dans le périmètre Gare-Lac, un projet de 200 logements étudiants devrait voir le jour pour faire face au développement, notamment, de la Haute Ecole d'Ingénierie et de Gestion du Canton de Vaud (HEIG-VD). Le partenariat public-privé est en cours de tractation, précise Gildo Dall'Aglio, chef du Service des affaires sociales: le terrain sera mis en DDP gratuitement par la municipalité (durée de 30 à 50 ans), le maître d'œuvre sera une grande caisse de pension, la gérance sera confiée à la Fondation Maisons pour étudiants de Lausanne (FMEL). L'ensemble du projet Gare-Lac sera mis à l'enquête prochainement et sa réalisation devrait s'achever d'ici trois à cinq ans. Le projet, qui doit garantir une mixité sociale et fonctionnelle, prévoit la création d'environ 1500 emplois.

Texte et photo: Jean-Christophe Emmenegger

A Neuchâtel, la demande en logements à loyer modéré excède l'offre. Interview avec Olivier Arni[1]

Monsieur Arni, y a-t-il suffisamment de logements à loyer abordable en ville de Neuchâtel?

Le marché de l'immobilier à Neuchâtel se trouve en situation de pénurie de logements vacants pour la neuvième année consécutive avec un taux de 0.45% en 2009. Si de nouvelles constructions sont réalisées chaque année (48 logements en 2009), la population augmente également (+314 habitants dans la même période) et le marché immobilier est saturé.

Même s'il n'existe pas de statistiques fiables et exactes concernant le nombre de logements à loyer modéré ou dits «d'utilité publique», nous constatons, notamment par le biais des inscriptions enregistrées auprès de notre gérance communale, que la demande pour ce genre de logement excède largement l'offre. La situation actuelle n'est donc pas satisfaisante. Outre le nombre insuffisant de logements à loyer modéré à disposition, l'accès au logement pour les personnes en situation précaire nous préoccupe également.

L'échéance des aides aux personnes pour les logements soumis à la LCAP occasionne des craintes pour les locataires de ces logements, même si des conventions tripartites entre le Canton, la Ville et les propriétaires des immeubles concernés permettent d'atténuer les augmentations à notifier. Il n'existe également plus de HLM en ville de Neuchâtel, les dernières ayant rejoint le marché libre fin 2009.

Une dizaine de coopératives basées à Neuchâtel et deux fondations pour personnes âgées proposent cependant des logements à loyer modéré. La gérance communale attribue les logements vacants propriété de la Ville selon des critères spécifiques qui prennent en considération le taux d'effort des demandeurs (le loyer doit être généralement compris entre 10% et 33% du revenu, selon la composition du ménage).

Disposez-vous d'une réglementation communale pour encourager la construction de logements à loyer abordable?

Il n'existe pas de réglementation communale à ce jour pour encourager la construction de logements à loyer abordable. Nous tenterons, dans la mesure du possible, d'y remédier lors d'une prochaine étude et d'un rapport au

Conseil général prévu avant la fin de la présente législature. La volonté politique, en tenant compte des possibilités financières communales, peut faciliter la réalisation de ce genre de logements et aider les fondations et les coopératives à développer leurs parcs immobiliers.

Que fait ou pourrait faire la commune de Neuchâtel pour encourager les maîtres d'ouvrage d'utilité publique?

Notre souhait est de collaborer activement avec les Fondations et coopératives existantes, et d'encourager la réalisation de logements sociaux. Il nous semble également intéressant de promouvoir des partenariats public-privé, voire public-coopérative ou fondation, pour répondre à la demande de logements.

Nous pourrions aussi imaginer créer un fonds pour le financement de logements à loyer modéré, alimenté par la vente d'objets immobiliers ou fonciers de peu d'intérêt pour la collectivité (ex. villas).

Dans un numéro d'Habitation[2], Pascal Magnin, le chef de l'Office du logement cantonal, insistait sur le rôle essentiel qu'ont à jouer les communes en particulier dans la mise à disposition de terrains. Le règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aide au logement (LAL, 2009) incite d'ailleurs les communes à mettre à disposition des terrains en droit de superficie (durée fixée à 70 ans). Pouvez-vous donner des exemples?

Deux projets, à Serrières et sur le site de l'ancien hôpital des Cadolles, prévoient un certain nombre de nouveaux logements sociaux en échange de droits de superficie, même si leurs loyers sont probablement plus destinés à la classe moyenne qu'à la population en situation de précarité.

Autre que la mise à disposition de terrains, la Ville a vendu, fin 2008, un immeuble locatif à une coopérative et se penche sur une éventuelle vente (ou droit de superficie) à la Fondation de Maisons pour Personnes Agées (FMPA), qui, conformément à ses statuts, permet à des personnes de condition modeste et bénéficiant de prestations AVS de se loger décemment.

Que pensez-vous de la possibilité d'imposer des quotas de logements à loyer abordable dans les plans d'affectation communaux?

Au premier abord, l'idée d'imposer aux communes, voire aux agglomérations, des quotas comme la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) en France semble intéressante, voire nécessaire pour la mixité sociale et l'intégration. Cependant, l'encouragement, notamment fédéral et cantonal, à la construction de logements à loyer modéré, la prévention contre les risques de précarité et d'isolement social, les mesures d'intégration, ne doivent pas, à mon avis, être négligés.

A Neuchâtel, aucun quota de logements à loyer modéré, contraignant pour les propriétaires, n'est actuellement prévu dans les plans d'affectation communaux. Il serait envisageable d'en introduire lors des prochaines modifications pour les nouvelles constructions d'immeubles locatifs. Une réflexion mérite d'être menée pour trouver des solutions réalisables et acceptables aussi bien humainement que financièrement.

Dans la loi cantonale LAL est prévue l'expropriation pour cause d'utilité publique. Pensez-vous devoir arriver à de telles extrémités ? Est-ce réaliste?

L'article 19 alinéa 3 de la LAL évoque en effet l'expropriation, ainsi que le prévoit la loi cantonale sur l'expropriation pour cause d'utilité publique du 26 janvier 1987 (LEXUP). Il semble peu probable, actuellement tout du moins, de l'appliquer. Mais si un projet d'envergure, reconnu d'utilité publique, ne pouvait se réaliser qu'en appliquant cette procédure, il ne faut pas l'exclure, tout en relevant que des indemnités pour expropriation sont déterminées (soit par voie amiable, soit par procédure de conciliation, soit par décision de la commission cantonale d'estimation).

Sachant que les finances ne sont pas bonnes, la tentation paraît grande d'engranger de l'argent rapidement, par exemple en favorisant l'arrivée de gros constructeurs étrangers ou en permettant l'implantation de multinationales…

La majorité des communes, à l'heure actuelle, est confrontée à ce genre de dilemmes. Il est clair que, dans la situation actuelle, même si les comptes 2009 de la Ville sont positifs, les finances sont toujours préoccupantes. Notre canton et nos communes ont besoin d'une économie forte et créatrice d'emplois. L'implantation de nouvelles entreprises, régionales, nationales ou multinationales n'empêche pas la réalisation de logements à loyer modéré mais doit permettre, au contraire, de dégager les ressources nécessaires pour les financer. Il serait peut-être judicieux d'inciter les entreprises qui s'établissent à Neuchâtel à participer à la réalisation de tels logements.

En ce qui concerne la construction, l'accès au marché public est ancré dans la législation, autant fédérale que cantonale. Il ne s'agit donc pas de favoriser l'arrivée de gros constructeurs étrangers mais de stimuler la concurrence et d'assurer l'égalité des chances entre les entreprises.

Propos recueillis par Jean-Christophe Emmenegger

[1] Olivier Arni est conseiller communal (PS), directeur de l'Environnement, des Transports et du Développement durable de la Ville de Neuchâtel.

[2] Voir www.habitation.ch/archives.htm>habitation 1-2008, pages 8-11.