

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 83 (2011)

Heft: 4

Artikel: Construction de logements à loyer modéré à Cernier (NE)

Autor: Magnin, Pascal

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-177816>

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: 26.04.2026

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

Construction de logements à loyer modéré à Cernier (NE)

Grâce à un savant montage financier, à un solide partenariat public-privé et à la persévérance de quelques mordus, on pourra bientôt loger bon marché et Minergie dans le chef-lieu du Val-de-Ruz.

La société coopérative d'habitation «Les Héliotropes» va réaliser à Cernier, dans le canton de Neuchâtel, sa première opération en construisant 56 logements à loyer modéré sur une parcelle de 10 820 m², affectée en zone de forte densité, appartenant à l'Etat de Neuchâtel. Un droit de superficie, sur une durée de 70 ans, a été octroyé à la coopérative par le canton de Neuchâtel avec une particularité très intéressante financièrement, la gratuité du terrain durant les 15 premières années. Ensuite, la rente du DDP sera indexée de 1% tous les 5 ans jusqu'à concurrence de 5% au maximum jusqu'à l'échéance des 70 ans. Le coût global de l'opération se monte à 14 millions de francs.

La philosophie de la coopérative est de construire des appartements plus modestes en surface au sol mais dont les prix de location sont 15 à 20% en-dessous des prix du marché local. Cette réflexion s'impose étant donné que les coûts de construction sont identiques dans une région périphérique telle que le Val-de-Ruz par rapport aux centres urbains dans lesquels le prix du marché de location est beaucoup plus élevé et permet de mieux rentabiliser une telle opération.

D'autre part, la construction de logements à loyer modéré, à Cernier, a conduit le comité de la coopérative à négocier des prix de construction minimums avec l'entreprise générale retenue pour ce projet. A titre d'exemple, le coût de construction d'un logement de 4 ½ pièces s'élèvera à moins de 300 000 francs, standard Minergie compris.

Ce projet a pu se concrétiser grâce à un partenariat public-privé. L'Etat de Neuchâtel a octroyé un DDP gratuit durant 15 ans mais s'est également engagé financièrement par l'acqui-



Le champ qui accueillera les 56 logements de la coopérative Les Héliotropes.

tion de 238 000 francs de parts sociales ainsi qu'en octroyant un cautionnement de 2,5 millions de francs sur l'emprunt bancaire relatif au crédit de construction. Conjointement, l'examen technique réalisé par l'Office

fédéral du logement a démontré la validité de ce projet et l'ASH-SVW a décidé d'octroyer un prêt de 1,5 million de francs à des conditions favorables. Ainsi, le financement a pu être assuré et le total des charges annuelles

Typologie des logements, modulables selon les besoins

8 x 2 ½ pièces de 58 m ²	pour un coût mensuel de CHF 940.—
8 x 3 ½ pièces de 62 m ²	pour un coût mensuel de CHF 1000.—
16 x 3 ½ pièces de 68 m ²	pour un coût mensuel de CHF 1100.—
16 x 3 ½ pièces de 71 m ²	pour un coût mensuel de CHF 1150.—
8 x 4 ½ pièces de 84 m ²	pour un coût mensuel de CHF 1360.—

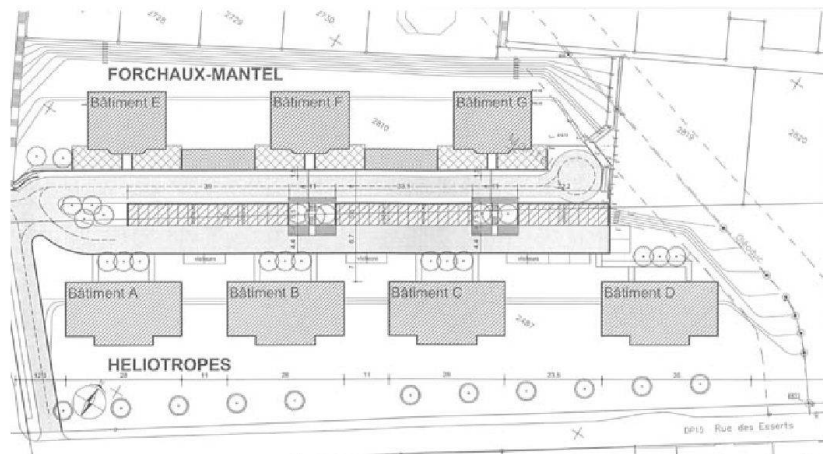
28 places de parc couvertes, coût mensuel de CHF 90. —

28 places de parc non couvertes, coût mensuel de CHF 40. —

se montera à 731 800 francs contre un revenu locatif net annuel estimé à 792 912 francs.

Les défis principaux de ce projet ont été les procédures de permis de construire en fonction de nombreux recours, soit une période de 5 ans, entre le dépôt du plan spécial à la commune de Cernier (le 24 novembre 2006), l'octroi du DDP (le 30 novembre 2009), le permis de construire (le 15 avril 2011) et l'octroi du cautionnement de l'Etat (le 30 août 2011). La réussite du projet est due principalement à une énorme persévérance de quelques personnes qui ont dû régler tous les problèmes techniques et convaincre les autorités politiques cantonales à s'engager financièrement en faveur de la construction de logements à loyers modérés.

Pascal Magnin



Plan de situation des immeubles.

Plâtrerie - Peinture
Papiers peints - Façades
RENENS - CORSEAUX



POSSE MAITRISES + FEDERALES
PEINTURE SA

www.possepeinture.ch