

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 34 (1962)

Heft: 8

Artikel: Pour loger leurs habitants et attirer de nouvelles industries : comment Le Locle et La Chaux-de-Fonds combattent l'actuelle pénurie de logements

Autor: Duvanel, J.-Cl.

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-125327>

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: 15.05.2025

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

Pour loger leurs habitants
et attirer de nouvelles industries

Comment Le Locle et La Chaux-de-Fonds combattent l'actuelle pénurie de logements

Une enquête de J.-Cl. Duvanel

18

Dans quelles conditions, actuellement, la construction de maisons s'effectue-t-elle dans les Montagnes neuchâteloises ?

Il vaut la peine de se poser la question au moment où, au Locle comme à La Chaux-de-Fonds, le marché du logement reste très tendu. Depuis la fin de la guerre, en effet, dans ces deux villes, la statistique révèle que jamais — ou presque jamais — on n'a disposé d'un appartement libre.

Malgré leurs efforts diligents, les autorités ne parviennent donc pas à apporter une solution définitive à ce problème. La population augmente sans cesse. Les constructions industrielles se développent. Il faut ouvrir des chemins nouveaux. Et la main-d'œuvre fait défaut dans le bâtiment.

On comprend, dès lors, que ce problème rebondisse si souvent au Conseil général de ces deux villes.

Dans un prochain article, nous étudierons la situation créée à Neuchâtel. Pour aujourd'hui, tentons de comparer les conditions dans lesquelles doivent se débattre Le Locle et La Chaux-de-Fonds, la première ville bénéficiant, au départ, d'un atout considérable : le prix avantageux des terrains qu'elle peut mettre à disposition.

Pas de spéculation au Locle

Grâce à la politique prévoyante de ses autorités, Le Locle, depuis de nombreuses années, a acheté tous les terrains périphériques, ou presque. La spé-

besoins en matière de logements économiques, finit, après mille tergiversations, par donner son accord.

Comme les magistrats sous la direction desquels se déroulent ces opérations de freinage, de renchérissement et de complications multiples proclament à travers tout le pays qu'ils s'efforcent de faciliter la construction massive de logements à loyer modéré, ceux qui frappent à leur porte en leur présentant des projets viables et désintéressés devraient pouvoir être assurés qu'à l'avenir ils seront bien accueillis et surtout que les directives seront données aux services compétents pour accélérer les procédures et alléger les obligations invraisemblables qui entravent et renchérisent aujourd'hui la construction de logements à loyer modéré. (Souligné par la Rédaction.)

(Editorial de L'Ordre professionnel.)

culatation ne peut donc intervenir et c'est pourquoi, aujourd'hui, elles les revendent aux futurs propriétaires de maisons locatives ou familiales au prix invariable de 3 fr. 50 le mètre carré.

Pour les constructions industrielles, les conditions sont à peu près les mêmes.

En revanche, à La Chaux-de-Fonds, la situation est différente. La ville possède beaucoup moins de terrains communaux que Le Locle. Pour construire des maisons familiales, par exemple, il faut s'adresser maintenant à des propriétaires privés. Le prix du mètre carré, qui a doublé durant ces cinq dernières années, est plus élevé : 15 à 25 francs.

Certes, on n'atteint pas encore les prix que l'on pratique à Neuchâtel, par exemple. Mais il ne faut pas oublier que La Chaux-de-Fonds se développe sur des pâturages qui se vendaient 50 ct. le mètre carré. De bonnes affaires ont été réalisées ces dernières années par quelques propriétaires, mais personne n'a réalisé des fortunes en spéculant.

Sur le plan industriel, les cités montagnardes ont décidé de ne pas se faire de concurrence. C'est une heureuse politique et à La Chaux-de-Fonds aussi, on peut trouver, sous forme de droit de superficie, du terrain industriel à 4 fr. le mètre carré, sans qu'il soit situé à la périphérie.

Subvention à la construction

Au Locle comme à La Chaux-de-Fonds, on a compris qu'il fallait encourager la construction du logement. Mais, placées dans des circonstances différentes, les deux villes n'ont pas choisi les mêmes méthodes.

Depuis 1951, Le Locle accorde des subventions aux constructeurs de maisons locatives ou de maisons familiales modestes. Dans le cadre de cette campagne, on a déjà dépensé ou promis un montant total de subventions s'élevant à 4 865 000 francs.

La subvention locloise, pour les immeubles locatifs, est fixée selon le barème suivant :

subvention de 1500 fr. par chambre dont le coût de construction est inférieur à 11 500 fr. ;

subvention de 1250 fr. par chambre dont le coût de construction varie entre 11 501 et 14 000 fr. ;

subvention de 1000 fr. par chambre dont le coût de construction varie entre 14 000 et 16 500 fr.

Pour les maisons familiales, une subvention de 5000 francs est accordée pour autant que le coût de la pièce ne dépasse pas 16 500 fr.

Garantie d'hypothèques

A La Chaux-de-Fonds, on n'aurait jamais pu, financièrement, faire face à de telles charges. C'est pourquoi on a préféré garantir la deuxième hypothèque lors de la construction de maisons locatives afin que les propriétaires puissent obtenir un emprunt à un taux identique, qu'il s'agisse de la première ou de la deuxième hypothèque.

On a voulu, par là, favoriser une légère baisse du prix des loyers et permettre aussi d'assainir quelques quartiers. Certes, en cas de crise subite, le réveil

serait cruel, car on a garanti des sommes pour un montant élevé. Mais, jusqu'ici, les expériences sont concluantes et cette politique a favorisé le démarrage de nombreuses constructions.

De ce qui précède, on déduit qu'il est plus facile de trouver du terrain au Locle qu'à La Chaux-de-Fonds. Au Locle, en effet, dans les quartiers extérieurs, il existe encore de nombreuses parcelles, à La Jaluse notamment, destinées à la construction de maisons familiales et locatives. Au Verger, on le sait, on a prévu l'aménagement d'un vaste quartier de maisons locatives et de constructions industrielles.

En revanche, à La Chaux-de-Fonds, le problème posé aux constructeurs de maisons familiales est plus délicat. La ville préfère vendre les parcelles qu'elle possède à des fins industrielles quand elle ne les cède pas gratuitement en faveur de la construction d'immeubles HLM.

Procédure accélérée au Locle

Si, au Locle comme à La Chaux-de-Fonds, on ne connaît qu'à titre exceptionnel la mise à l'enquête publique, la procédure qu'il faut suivre avant de commencer les creusages n'a pas la même durée.

Au Locle, c'est le Conseil communal qui, après consultation de la Commission d'urbanisme et de la Commission de la police du feu, accorde sa sanction. Les formalités sont réduites au minimum et, après le dépôt des plans, la construction peut démarrer, le plus souvent, dans un délai moyen de quinze à trente jours.

A La Chaux-de-Fonds, une fois déposés aux Travaux publics, les plans sont examinés par les différents services compétents (services industriels, police locale, police sanitaire, voirie). C'est ensuite la Commission d'urbanisme qui en étudie l'esthétique, son examen portant essentiellement sur l'extérieur des constructions. C'est enfin la Commission des travaux publics et la Commission de la police du feu qui, en commun, se penchent sur les plans afin de voir si leur détail correspond aux normes réglementaires. Jusqu'à la sanction du Conseil communal, la procédure peut durer de un à deux mois dans les cas normaux, ou de six mois à une année dans les cas difficiles.

Les charges des propriétaires

Quant aux charges qui incombent aux propriétaires, le principe, sinon le calcul, est le même dans les deux villes. Il y a cession de terrain gratuite de la part du propriétaire pour l'ouverture de la route.

Au Locle, le propriétaire doit payer une taxe variant de 50 fr. à 75 fr. par mètre de rive. A La Chaux-de-Fonds, le critère est différent : 6 fr. le mètre carré pour la demi-rue longeant la parcelle du propriétaire si l'on doit ouvrir la route, 4 fr. le mètre carré si elle est déjà ouverte.

A La Chaux-de-Fonds, où l'aménagement du trottoir incombe au propriétaire, ce dernier doit acquitter une taxe de 25 fr. pour la bordure que la ville prend à sa charge. Toutefois, il touche une subvention de

La maison familiale et l'urbanisme

Une circulaire du ministre français de la Construction aux préfets, aux directeurs départementaux de la Construction et aux maires.

La maison « familiale » ou « individuelle » est regardée par les uns comme le dernier asile de la liberté et de la famille, par les autres comme le refuge d'un individualisme anachronique. Le débat n'est pas si simple et il faut le dépassionner.

C'est un fait que la préférence d'une grande partie du public va à la maison individuelle. Aucun pouvoir n'est fondé à lui refuser cette satisfaction si ce n'est pour une raison d'intérêt général. On n'en voit guère qu'une : ce genre d'habitat demande beaucoup d'espace ; il ne peut donc être adopté pour loger une population nombreuse, sous peine de stériliser beaucoup de terre, d'allonger démesurément les trajets, de gaspiller les investissements publics ; il n'est donc généralement pas à sa place au centre des grandes agglomérations, mais il est parfaitement admissible à leur périphérie ou dans les villes moyennes et les petites localités.

Cependant, l'habitat individuel comporte un autre risque : son support classique est le lotissement qui, tel qu'on l'a pratiqué en grand depuis la fin de la première guerre mondiale, est synonyme d'incohérence et de laideur.

La division en lots alignés le long de voies de desserte, sans aucune préoccupation de structure, en négligeant de prévoir les services de la vie collective, aboutit à juxtaposer des maisons sur le terrain et non à créer l'habitable d'une communauté.

25 % ou 50 % s'il goudronne son trottoir ou s'il le recouvre d'un tapis.

Au Locle, tout comme la route, le trottoir est aménagé par la commune, le propriétaire devant assumer le 50 % des frais.

Quant au raccordement à l'égout, dans les deux villes il est à la charge du propriétaire. Il s'agit d'une taxe qui est fonction de la valeur de l'assurance immobilière : 8 % au Locle et 2,5 % à La Chaux-de-Fonds.

On réduit même ce chiffre d'un tiers à La Chaux-de-Fonds lorsque la canalisation est déjà établie. (« Gazette de Lausanne ».)