

Construction de logements à loyer modéré par la SCH Les Héliotropes, à Cernier (NE)

La société coopérative d'habitation « Les Héliotropes » va réaliser à Cernier (NE) 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 a été octroyé à la coopérative par le canton de Neuchâtel, sur 70 ans, 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 par rapport aux centres urbains dans lesquels le prix du marché de location est élevé et permet de rentabiliser aisément 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 minimum avec l'entreprise générale de construction 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.

La typologie des logements sera la suivante :

• 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 3,5 pièces de 71 m ² pour un coût mensuel de :	CHF	1150.--
• 8 x 4,5 pièces de 84 m ² pour un coût mensuel de :	CHF	1360.--

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'acquisition 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 a été validé par l'Office fédéral du logement et l'ASH-SVW a décidé d'octroyer un prêt de 1,5 millions de francs à des conditions favorables.

Le financement a ainsi pu être assuré par le montage financier suivant :

➤ Parts sociales public/privés et des futurs locataires :	CHF	1'187'500.--
➤ Prêt du Fonds de roulement par l'ASH-SVW :	CHF	1'500'000.--
➤ Prêt d'un établissement financier :	CHF	11'500'000.--
➤ Total :	CHF	14'000'000.--

Le total des charges annuelles se monteront 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 (24 novembre 2006), l'octroi du DDP (30 novembre 2009), le permis de construire (15 avril 2011) et l'octroi du cautionnement de l'Etat (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.

Pour la coopérative: Jean-Marc Terrier, notaire, à Cernier Tél. 032 853 43 33 ou Juan Gonzalez, membre du conseil d'administration Tél. 032 731 51 09

Pour l'Etat de Neuchâtel: Nicole Decker, cheffe de l'office cantonal du logement, à Neuchâtel Tél. 032 889 44 75.

Il n'y a pas encore de site internet