

# 4<sup>ème</sup> Forum du logement

## Appartements avec encadrement : état des lieux et opportunités

**Nicole Decker**  
**Cheffe de l'Office du logement**  
**du canton de Neuchâtel**

SINE à Neuchâtel, le 17 avril 2024

Logements et vieillissement de la population

# LE DÉFI DE LA TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE

# Évolution du vieillissement de la population neuchâteloise

| Classes d'âges | Variations de 2011 à 2021 | Variations de 2011 à 2031 | variations de 2011 à 2040 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 0 à 65 ans     | 2%                        | 1%                        | -1%                       |
| 65 à 80 ans    | 18%                       | 37%                       | 49%                       |
| > 80 ans       | 12%                       | 51%                       | 80%                       |

Et même si dans les prochaines années, l'espérance de vie devait baisser, le nombre de seniors lui restera très élevé !

## Le défi de la transition démographique

- Hausse conséquente future du nombre de seniors
- Structures de santé non adaptées à cette hausse
- Volonté des seniors et des spécialistes de santé :  
**rester à domicile le plus longtemps possible**
- Logements actuels pas forcément adaptés
- Besoin de lutter contre l'isolement des seniors

**➔ Planification médico-sociale (PMS)**

# Nb d'appartement avec encadrement à réaliser (4.26 % +65 ans)

## Selon ACE PMS de septembre 2015

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Objectif 2030             | 1800                  |
| Entre 2015/ à ce jour     | <b>525</b>            |
| <b>En nb d'immeubles*</b> | Entre <b>40 et 60</b> |

\*si 20 app. en moyenne par  
immeuble

**Dont 40% aux prix PC**

# Mais c'est quoi au juste un appartement avec encadrement ?

**2 ou 3 pièces de 50 à 70m<sup>2</sup>**

**Salle commune de minimum 20m<sup>2</sup>**

**Normes SIA 500**

Service d'alarme 24/24h

**Proche des transports publics**

Proche des commodités

**Déclivité de moins de 6%**

# Les prestations d'encadrement, une réelle plus-value

- **Animation**
- **Visite de courtoisie**
- **Alarme 24/24**

Le forfait des Prestations d'encadrement figure dans le bail à loyer (env. 200.-/mois) !

**Un ou une référente à 50% pour 30 ae**

# Avantages des seniors dans un Quartier

- Moins de véhicules et de bruit
- Sécurité accrue
- **Soutien à l'économie résidentielle**
- Mieux vivre ensemble  
(salle commune)
- L'encadrement peut s'activer  
aux alentours par la suite...



# Tendances futures du marché I

- Transition démographique implique manque de main-d'œuvre :

**➔ Nécessité d'offrir plus de logement !**

- Prise de conscience des besoins du grand âge  
**afin d'éviter ou de retarder l'entrée en EMS !**

**➔ éviter de doubler les EMS !**

- Célicouple / Living apart together

# Tendances futures du marché II

- Selon une étude Raiffeisen : 170'000 logements trop grands sont occupés par des seniors (potentiel de 450'000 nouveaux habitants)
- Différence entre nouveaux et anciens baux
- Baisse de l'activité de la construction
- Difficultés à rénover en masse
- Seul 5% des logements sont adaptés PMR

La prise de décision

# A QUEL MOMENT DÉMÉNAGER ?

# Quelles sont les causes actuellement ?

- Isolement du logement et/ou de la personne
- Logement impossible à adapter
- Trop fragile pour rester dans son ancien logement, pas assez pour entrer à l'EMS !

## Et si on se projette ?

- État de santé du conjoint
- Petites alertes au niveau de la santé

**Si vous savez que vous devez  
déménager tôt ou tard,  
*faites le tôt,*  
avant qu'il ne soit trop tard !!!**

## Quels bénéfices ?

### **Habiter un appartement avec encadrement, c'est agir sur :**

- l'isolement, l'ennui, le sentiment d'exclusion
- l'amélioration de la qualité de vie
- le sentiment de sécurité
- un meilleur état de santé

**C'est un nouveau projet de vie !**

Politique du logement et AE terminés et en cours

# **LES AE LABÉLISÉS DANS LE CANTON DE NEUCHÂTEL**

# Quartier Durable Le Corbusier



36 logements d'utilité publique  
Droit de superficie accordé par La Chaux-de-Fonds  
Parts sociales + Prêt  
Terminé en octobre 2016



# Résidence Les Sansfoin à Cressier



16 appartements avec encadrement, Prix libres – avril 2018

# Les Lilas à Chézard-St-Martin



15 AE, proche EMS des Lilas, Prix PC – mai 2018

# Les Forges à La Chaux-de-Fonds



CORAD 33 LUP et La Fondation Rencontre 51 AE  
Minergie-P / Parts sociales + Prêts  
Terminé en avril et juillet 2019

# Les Vignes du Clos à Neuchâtel



17 AE proche de l'EMS du Clos, Prix PC – novembre 2019

# Résidence Claire-Vie à Chézard-St-Martin



11 AE, Prix libres – septembre 2020

# Les Fleurs du Van à Couvet



**Coopérative Arc-en-Ciel :**  
LUP 25 AE, Prix PC – juin 2021

# Résidence de la gare à La Chaux-de-Fonds



9 AE, Prix libres – juillet 2021

# La Charrière à La Chaux-de-Fonds



32 AE, Prix PC – juillet 2021



# Belvédère Dubied à Couvet



5 AE, proche EMS Dubied, Prix PC – avril 2022

# Résidence des Alpes à Neuchâtel



20 AE, Prix libres – avril 2022

# Résidence du Clos-de-la-Chapelle à Marin-Epagnier



13 AE, Prix libres – avril 2022

# Jâmes Paris à Peseux



11 AE, Prix libres – avril 2022

# Résidence des Près à Corcelles



18 AE proche EMS du foyer de la Côte, Prix libre – avril 2019

# La Capitane à la Gde-Béroche



LUP 36 AE, Prix PC - Terminés en juin 2021

# La Musinière à St-Blaise



**Coopérative Arc-en-Ciel :**  
LUP 18 AE, Prix PC – mai 2022

# Le Verger PPE à Savagnier



8 villas avec encadrement de 3 pces, Prix libres – novembre 2022



# Résidence La Fleur d'Eau à St-Aubin-Sauges



38 AE, Prix libres – décembre 2022

# Bel Air aux Brenets



**Coopérative Arc-en-Ciel :**

LUP 18 AE, avec crèche et parascolaire, Prix PC – 1<sup>er</sup> juin 2023

# La Maison du Marché à La Chaux-de-Fonds



14 AE rénovés, Prix libres dont certains aux prix PC – juin 2023

# Les Tournesols à Colombier



20 AE, Prix libres dont certains aux prix PC – août 2023

# City Centre à Neuchâtel



87 1 pièce - AE, Prix PC – septembre 2023

# Quartier des Mosaïques à Marin



31 AE, Prix PC + 65 logements pour familles – octobre 2023

Politique du logement

# **LES AE EN COURS DANS LE CANTON DE NEUCHÂTEL**

# Quartier BellaVista à La Coudre



20% d'ae et de LUP sur environ 280 logements  
Prix libres et LLA Cœur de Bella-Vista, en cours de labélisation  
Livvable dès mai 2024 – PO le 21 juin 2024

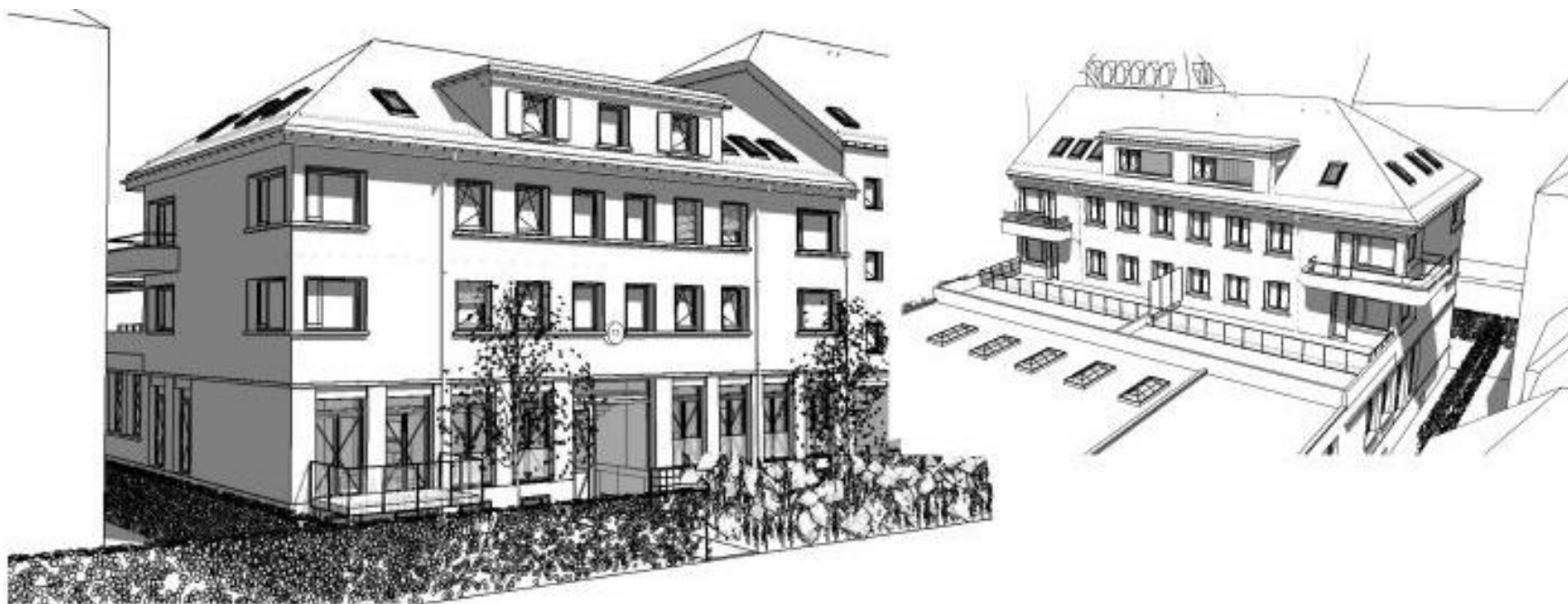


# CarpeDiem à Boudry



19 AE, Prix PC et libre, proche EMS, en cours de labélisation

# Technicum 11 au Locle



13 AE – magnifique rénovation, Prix PC, livrable courant 2024

# Les Petit-Clos à Fleurier



30 AE Prix PC et libre, intergénérationnel, livrable début 2025

# Léopold-Robert 114 à La Cdf



48 AE – splendide rénovation, Prix PC et libre, livrable début 2025

# Fondation Coliver au Landeron



13 AE, Prix libre, livrable fin 2024

# Fondation Plein'Air à La Brévine



15 AE, Prix PC, très proche du village, les travaux ont commencé !

# Quartier Robin Hood à Beaugregard



20 AE sur 150 logements, Permis sur le point d'être délivré !

# Les Châtelots à La Chaux-de-Fonds



Construction d'un immeuble et rénovation complète du site  
Labélisation des 53 appartements avec encadrement  
Première pierre : 14 juin 2024



# Facchinetti Town à La Coudre



73 AE avec les Aventuriers, Prix libre, demande de permis déposé

# Quartier Ensemble Gouttes d'Or



Plus de 150 logements  
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel  
Parts sociales + Prêts  
Demande de permis déposé

# Projet Tivoli Sud à Serrières



Des ae et de LUP sur environ 170 logements  
Prix libres et LLA, en cours  
Demande de permis déposé

# Cap Martin près de la gare à La Cdf



34 AE en intergénérationnel avec hôtel et roof top  
Prix libres, Demande de permis déposé

# Le Quid à LR 111 à La Cdf



38 AE en intergénérationnel avec LivingLab  
Prix PC et libres, Demande de permis déposé

# Pomologie II à Cernier



21 AE, Prix PC, proche de Pomologie I, Demande de permis déposé

# Projet PQ comportant des AE

- Quartier Chant des Oiseaux à Cormondrèche
- Quartier de la Croix d'Or à Hauterive
- Quartier Millefiori à Monruz ouest
- Quartier des Étangs à Colombier
- Quartier des Arniers à Corcelles
- Quartier Hiag au Cadolles
- Quartier Coop à Boudry
- Projets Buschini au Vdt
- Etc...

# Décomptes d'AE à ce jour

- Labélisés : 525 tirés de [www.ne.ch/ae](http://www.ne.ch/ae)  
[https://www.ne.ch/autorites/DFS/SCSP/medico-social/Documents/Liste Appartements-encadrement-labellises NE.pdf](https://www.ne.ch/autorites/DFS/SCSP/medico-social/Documents/Liste_Appartements-encadrement-labellises_NE.pdf)

| Région                 | d'ici 2030  | d'ici 2040  | AE prévus+finis | AE déjà labéllisés | AE encore à réaliser |
|------------------------|-------------|-------------|-----------------|--------------------|----------------------|
| <b>Littoral</b>        | 933         | 1090        | 747             | 322                | 343                  |
| <b>Montagnes</b>       | 519         | 590         | 377             | 143                | 213                  |
| <b>Val-de-Ruz</b>      | 173         | 224         | 89              | 30                 | 135                  |
| <b>Val-de-Travers</b>  | 139         | 153         | 94              | 30                 | 59                   |
| <b>Total Canton NE</b> | <b>1764</b> | <b>2057</b> | 1307            | <b>525</b>         | <b>750</b>           |
| % aux PC               |             |             |                 | 34%                |                      |



# Spécificités des AE

- Les AE peuvent être des LUP / LLA ou privés, sont labélisables même avec rendement !
- Intergénérationnel ou proche d'un EMS ou autres...
- REPRA adapté pour encourager la rénovation !
- Après 1 premier projet, le deuxième !
- Le faire savoir : accompagnement de projet, portes-ouvertes, info-publique, conférences...
- S\_12 du PDC – PAL : le rôle des communes

# L'Etat comme garant du droit à se loger

## Constitution suisse:

- Article 41 e):

*La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement **approprié** à des conditions **supportables**.*

## Constitution neuchâteloise:

- Art. 5 i):

*L'Etat et les communes assument les tâches que la loi leur confie, notamment la politique du logement.*

- Art. 34 c):

*Dans les limites de leurs compétences et en complément de l'initiative et de la responsabilité des autres collectivités et des particuliers, l'Etat et les communes prennent des mesures permettant à toute personne de trouver un logement **convenable** à des conditions **raisonnables**.*

Une politique du logement  
adaptée à l'évolution des besoins

# CONCLUSIONS

# Objectifs des AE

- Répondre aux besoins de la population (mission constitutionnelle)
- Détecter les difficultés et accompagner les seniors
- Éviter de doubler le nombre de lit en EMS
- Se battre contre l'isolement des seniors
- Optimiser les infrastructures existantes
- Augmenter la part de logements adaptés à la mobilité réduite
- Libérer de grands logements anciens (stimuler la rénovation)
- Soutenir l'économie résidentielle
- Augmenter la mixité intergénérationnelle pour améliorer le «mieux-vivre ensemble»
- A terme, implanter des programmes type Quartier Solidaire à la vaudoise

**Merci de votre attention !**

**[www.ne.ch/ae](http://www.ne.ch/ae)**

**032 889 44 75**

**nicole.decker@ne.ch**

**...et à votre disposition  
pour répondre à toutes vos questions...**