

Politique du logement

Le moment de rénover ?

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

2^{ème} Forum du Logement NE
SINE, le 2 mai 2019

1^{ère} question fondamentale

**RÉNOVER,
OUI MAIS POUR QUI ?**

Logements et vieillissement de la population

LE DÉFI DE LA TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE

Taille des ménages vs logement : quelle tendance pour le futur ?

- En 2030, 25% de la population aura plus de 65 ans
- Les familles représentent 32%. En 2030 : 29% !
- Marché neuchâtelois : 54% des logements sont des 4 pièces ou plus...

2/3 des ménages = 1 ou 2 personnes !

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 va continuer à augmenter !

Quelques chiffres édifiants

- 2.5 fois plus de risque, pour un senior, d'être tués ou grièvement blessés lors d'accident de la route
- L'isolement est aussi nocif que de fumer 15 cigarettes par jour ou être alcoolique !
- **Cette année, 30% des + de 80 ans vont chuter.**
- En Suisse  80'000 chutes par an dont une grande part mènent à une perte d'autonomie et dont 1330 sont mortels !

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 souvent pas adaptés (4.5%)
- Besoin de lutter contre l'isolement des seniors

➔ Appartements avec Encadrement (AE)

Nb d'appartement avec encadrement à réaliser (42.6/1000 +65 ans)

Selon ACE PMS de septembre 2015

Objectif 2022	1600
Objectif 2030	1800
Entre 2016/2020	200
En nb d'immeubles*	Entre 70 et 90

*si 20 app. en moyenne par
immeuble

Dont 40% aux prix PC

Prestations complémentaires

Directives de loyer selon normes PC

- pour une personne seule
1'100.- par mois, charges comprises
- pour un couple
1'250.- par mois, charges comprises

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

2 ou 3 pièces de 50 à 75m²

Salle commune de minimum 20m²

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

**seront développées
par Marie-France Vaucher
lors de la dernière intervention**

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...

2^{ème} question fondamentale

RÉNOVER, OUI MAIS POURQUOI MAINTENANT?

Baisse de la pénurie

- Au niveau Suisse – idem dans notre canton
- Suroffre
- Moins d'immigration
- Plus d'émigration
- Pas une catastrophe pour tout le monde
- Les locataires deviennent plus exigeants



Nécessité de rénover !

Le moment de rénover ?

- Pour garantir la valeur future de son parc de logement
- Au niveau énergétique = 45% du problèmes
- Les besoins des habitants changent
- Taux bas
- Augmente l'attractivité d'un quartier
- En profiter pour soigner les extérieurs (liens)

3^{ème} question fondamentale

**RÉNOVER,
OUI MAIS COMMENT ?**

Notions et principes fondamentaux

LIGNES DIRECTRICES

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**.*

Le logement sous l'angle de l'aménagement du territoire

Construire à l'intérieur des agglomérations

- Privilégier les constructions en moyenne ou forte densité
- Éviter le mitage du territoire
- Les dents creuses vs nouvelle LAT
- **Optimiser les infrastructures existantes,**
p. ex. mobilité et écoles
- Encourager les quartiers durables
(mixité sociale et intergénérationnelle)

Nouveaux projets de quartier

Selon les principes du Quartier Durable

- Mixité sociale (LUP, locatif et PPE)
- Mixité intergénérationnelle
- Si possible mixité fonctionnelle (-> mobilité)
- Densification vers l'intérieur ≠ le mitage du territoire
- Haut niveau énergétique (Minergie)
- Lieux verts de rencontre ouverts à tous
- Principe participatif
- Bénéfique au niveau de la cohésion sociale !

Est-ce vraiment si important ?

LA COHÉSION SOCIALE

C'est quoi la cohésion sociale ?

- Apprendre à connaître l'autre
- Permettre l'intégration, le respect
- Interactions entre les individus
- Intensité du lien entre les gens
- Profiter d'échanges, etc...

La cohésion sociale favorise l'intégration des individus, leur **attachement au groupe** et leur **participation à la vie sociale**. Les membres partagent un même ensemble de valeurs et des règles de vie qui sont acceptées par chacun

➔ du mieux vivre ensemble !

Sans cohésion sociale, quelles sont les risques ?

Ne pas avoir de lien avec les autres =

- se sentir seul(e)
- nourrir des préjugés
- ne pas comprendre leurs problèmes
- en avoir peur

➡ Risques élevés en terme de démocratie

Quels bénéfices ?

Avoir des interactions sociales dans son quartier, c'est agir sur :

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

Donc, le mieux-vivre ensemble permet des économies pour tous et une plus grande stabilité démocratique !

Bénéfices **pour les communes**

- Investissements réduits en terme d'infrastructure :
 - Amenées d'eau et évacuation des eaux usées, réseau électrique
 - Routes et desserte en transports publics
- Les habitants des LUP sont obligatoirement en résidence principale et n'ont pas d'hypothèque
=> **reentrées fiscales garanties**
- Rentes garanties sur le long terme grâce aux droits de superficie (au final, environ 2.5 fois le prix du terrain).
- Les Quartiers durables augmentent l'attractivité des communes ainsi que l'économie résidentielle...
- Conseil aux communes : **stratégie foncière active !**

Politique du logement et projets en cours

ÉTAT DE SITUATION POUR LE CANTON DE NEUCHÂTEL

Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds



36 logements d'utilité publique
Droit de superficie accordé par la commune
Parts sociales + Prêt
Terminé en octobre 2016

Coopérative La Renouvelle



Rénovation de 30 logements d'utilité publique
Droit de superficie accordé par la ville de La Chaux-de-Fonds
Parts sociales + Prêts + prise en charge d'intérêts
Terminé en octobre 2017

Les Forges à La Chaux-de-Fonds



CORAD 33 LUP et La Fondation Rencontre 51 ae
Parts sociales + Prêts
Sera terminé entre avril et juillet 2019

La coopérative d'en face Vieux-Châtel à Neuchâtel



21 logements d'utilité publique en coopérative d'habitants
Salle commune – 3 places de parc – Minergie-P
Parts sociales + Prêts + Pechd'int.
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel
D'avril à juin 2019

Le Littoral : à Neuchâtel



Le Clos de Serrières :
15 appartements avec
encadrements,
Prix PC – Mi-2017
Liste d'attente de plus de 50 pers. !

Les Sansfoin à Cressier :
16 appartements avec
encadrements, Prix libres
PO le 25 novembre 2017
Prêt depuis avril 2018



Le Littoral : à Neuchâtel



Les Près à Corcelles :
18 appartements avec
encadrements,
Prix libre – avril 2019

La Béroche :
36 appartements avec
encadrements, Prix PC
permi délivré – mi-2021 ?

La Musinière St-Blaise :
18 appartements avec
encadrements, Prix PC
sanction préalable délivré
– fin 2021 ?

Le Val-de-Ruz et de Travers



Les Lilas à Chézard :
15 appartements avec
encadrements, Prix PC
– septembre 2014

Les Pontets à Couvet :
26 appartements avec
encadrements,
Prix PC – Fin 2019 ?



Les Grillons aux Geneveys/Coffrane



2 immeubles de 27 ae en location – 1 immeuble en PPE
Particulièrement adaptés à la basse vision et la mobilité réduite
Prix libres - Seront terminés fin 2020

Projet Ensemble Gouttes d'Or



150 logements d'utilité publique sur 175 !
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel
Parts sociales + Prêts
Échéance: 2022/2023

Quelques projets d'ae en gestation

Asile agricole à La Brévine :

13 appartements avec encadrements, Prix PC
A l'étude – fin 2023 ?

La Charrière à la Chx-de-Fds:

env. 30 d'appartements avec encadrements en mixité, Prix libres – projet déposé – Fin 2021

FECPA aux Charmettes :

Env. 55 appartements avec encadrements, Prix PC, à l'étude – 2023 ?

Les Tours Bournot

Env. 120 appartements à rénover dont des ae, prix PC, en cours ?

Bella Vista aux Portes-rouges :

20% d'appartements avec encadrements et de LUP, Prix libres et LLA, en cours – prévu 2022 ?

Gros projets sur le Littoral :

Tivoli sud et Gouttes d'Or – 2025 ?

L'Etat comme acteur de la politique du logement

MESURES PROPOSÉES ET FINANCEMENT MOUP

Mesures d'encouragement à la création de logements d'utilité publique (RSN 841.00)

- Mise à disposition de terrains, sous forme de **droit de superficie**, avec gratuité pendant **10 ans** min.
- **Cautionnement** des emprunts jusqu'à concurrence de **30%** de la somme totale (décret du Grand Conseil)
- Octroi de **prêts** garantis par gage immobilier au max. à **20%** de la totalité du coût sur **25 ans**
- **Prise en charge d'intérêts** du crédit pour **20 ans**. Seulement valable pour les rénovations.
- **Acquisition de parts sociales** d'une coopérative, jusqu'à **20%** des parts sociales de la valeur totale (seront considérés comme fonds propres par les banques)

Financements assurés

Au niveau du canton de Neuchâtel

- Crédit-cadre sur 8 ans de 18 millions de francs adopté **à l'unanimité** par le Grand Conseil en novembre 2018 pour soutenir la construction de LUP par l'acquisition de parts sociales et l'octroi de prêts !

Au niveau fédéral

- Le Conseil national a voté en mars 2015 une caution de 1.9 milliards pour la CCL (période de 2015 à 2021)
- Le fonds de roulement dispose de 20 millions par an
- Le Conseil fédéral, par son message de mars 2018, soumet au parlement un crédit-cadre de 250 millions pour le fonds de roulement afin de maintenir à 5% le taux de LUP par rapport au marché.

Modèle de plan financier des derniers projets neuchâtelois

- 5 à 10% de fonds propres
- 3 à 5% de parts sociales
- 10 à 20%
- Env. 10%
- Env. 30%
- Moins de 50%

Apport du MOUP

Seulement si coopérative

Prêt de l'Etat de Neuchâtel,
remboursable sur 25 ans

Prêt du fonds de roulement
de la Confédération,
remboursable en 22 ans

Prêt de la CCL sur 15 ans
(sans amortis.) cautionné
par la Confédération

Prêt des instituts **bancaires**
EN 1^{er} RANG !!

Pour répondre aux besoins de la populations

QUELLES SONT LES AUTRES MESURES PROPOSÉES ?

Fiche S_12

S_12 - Développer l'offre d'appartement avec encadrement

Cette fiche précise les besoins et contraintes.

Elle donne aux communes **le pouvoir** de fixer le nb d'appartements avec encadrement par PS/PQ lors de la révision des PAL

-> même sur terrain privé
... mais pas obligatoirement aux prix PC

Fiche U_14

U_14 - Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement

Cette fiche précise les besoins et contraintes.

Elle donne aux investisseurs **des bonus d'utilisation (20%)** si 25 à 50% de la SUP prévoit des LUP ou des appartements avec encadrement.

Comment accélérer la construction d'ae

- Fiches S_12 et U_14
- Nouveau crédit-cadre pour soutenir les MOUP qui construisent des LUP
- Accompagnement de projets privés de QD ou/et d'ae

Est-ce suffisant pour atteindre les objectifs fixés ?

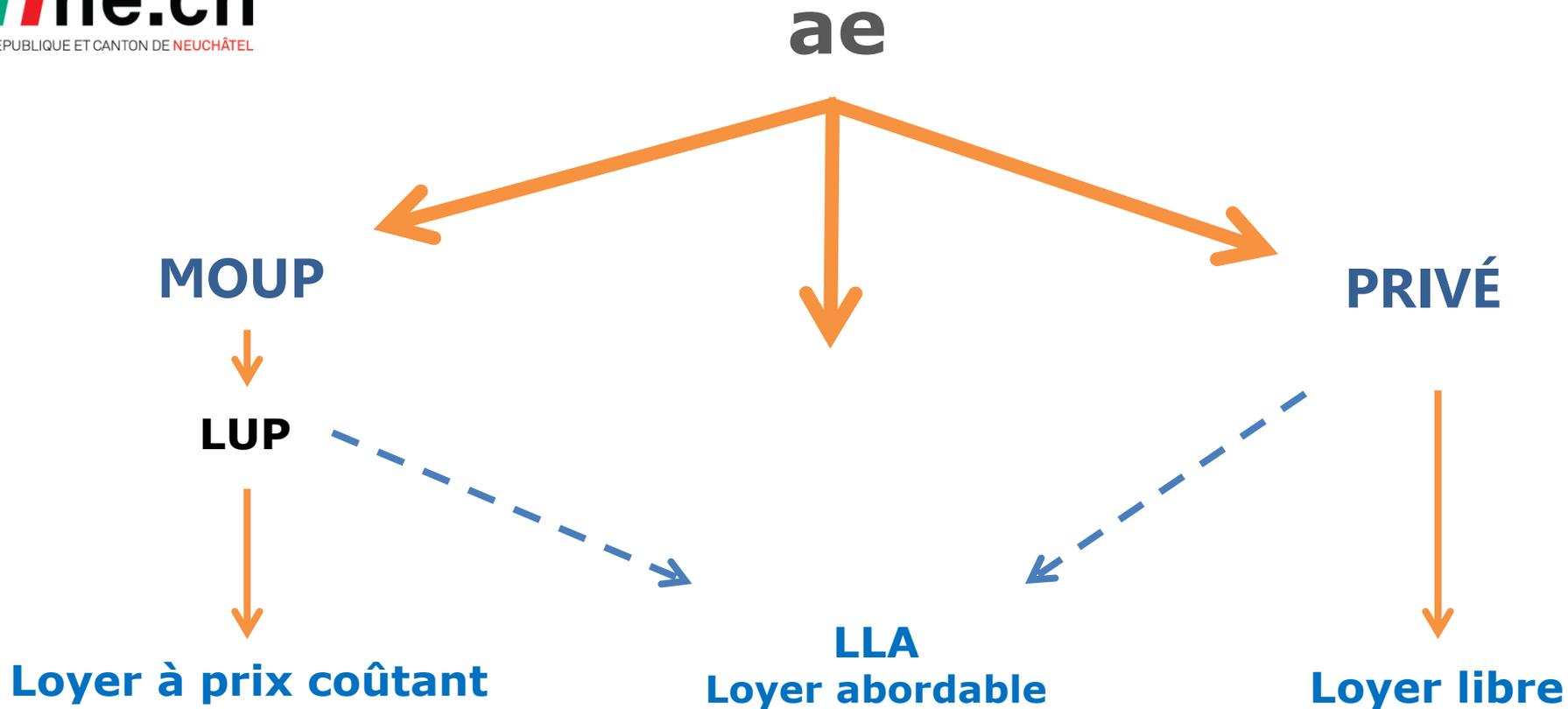
Nouveau concept (LAL2)

Une mesure pour la classe moyenne

- Nouvelle proposition dans le rapport POLOG 2018 :
Le logement à loyer abordable

But

- Augmenter le taux de LUP par rapport reste du marché, en particulier d'appartement avec encadrement sur les terrains les mieux placés pour les seniors...



SEL	SEL	≠
Aide à la pierre	≠	≠
RF Surveillance de loyers	RF Prix loyers plafonné ↓	≠
	PQ bonus / PAL si 20% LUP par ex.	

Avantages des LLA

- Exemple de Bella Vista : rend le projet constructible par le même exploitant
- Permet d'augmenter la construction d'ae à prix «raisonnable»
- Nécessite un minimum de traitement administratif
- Encourage les communes à prévoir des % de LUP dans leur révision des PAL
- Permet de freiner la hausse des terrains car prix plafonds imposés

Une politique du logement
adaptée à l'évolution des besoins

CONCLUSIONS

Conclusions

- La pénurie de logements adaptés aux besoins de la transition démographique et les évolutions sociales génèrent de nouvelles pressions dans un domaine relevant des besoins primaires et grevant une part importante du budget des ménages.
- Ces évolutions imposent une action des autorités dans le domaine du logement.
- **Nous avons besoin de tous les acteurs de l'immobilier pour atteindre les objectifs fixés !**

Conclusions

**La ville du futur est déjà
construite à plus de 80%**

**Il est donc primordial de se
battre pour construire et rénover
JUSTE ...
... pour le bien de tous !**

Merci de votre attention !

032 889 44 75

nicole.decker@ne.ch

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