



## Troisième Forum du Logement

# Le canton de Neuchâtel: une destination de choix

Neuchâtel est en train de vivre un renouveau; si les conditions cadres jouent un rôle essentiel dans cette dynamique, les acteurs de l'immobilier y contribuent aussi grandement. Ces derniers - en tant qu'ambassadeurs de la région - sont investis d'une mission complexe, puisqu'ils se doivent d'adapter leur offre en logements aux attentes des habitants. Par le biais d'un programme riche et varié, le Forum du logement fait le point sur la question, en abordant l'attractivité croissante du canton de Neuchâtel sous l'angle des futurs quartiers remarquables qui vont sortir de terre prochainement.

Pour la troisième fois, le Forum du logement s'établit au Salon de l'Immobilier Neuchâtelois (SINE), aux Patinoires du Littoral. Cette occasion unique permet au monde de l'immobilier de débattre avec les autorités cantonales sur le thème du logement. En ce 27 avril 2022, quelque 120 participants - responsables communaux, promoteurs-développeurs, entrepreneurs, architectes, agences im-

mobilières, représentants des banques et caisses de pensions, fiduciaires, etc. - sont venus écouter le conseiller d'État Laurent Kurth, qui a présenté, en introduction, les nouvelles conditions cadres en matière d'aménagement du territoire, de mobilité et de fiscalité.

Roland Nötzel, délégué à la Domiciliation du canton de Neuchâtel, a enchaîné sur les stratégies de marketing résidentiel.

«L'attractivité de Neuchâtel est à renforcer aussi bien à l'interne - en rappelant à la population qu'elle vit dans un écrin exceptionnel - qu'à l'externe, en attirant de nouveaux habitants», a-t-il insisté. Les enjeux sont aussi sociodémographiques, comme le vieillissement de la population, les modèles familiaux émergents et l'hypermobilité. En outre, les tendances récentes, apparues ou renforcées durant la crise



BellaVista, à la Coudre.

sanitaire, sont à prendre en compte: télé-travail, emplois nomades, mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, durabilité et flexibilité. La présence d'un voisinage agréable, le besoin de calme (durant la nuit, mais aussi en journée pour travailler), la «fameuse» pièce en plus, l'accès à un espace extérieur sont des éléments d'habitat devenus prioritaires. Il s'agit par conséquent de construire «juste» sur les parcelles qui subsistent, tout en intégrant ces nouveaux modes de vie. C'est la carte jouée par le canton de Neuchâtel, qui, avec sa nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire, vise à offrir un potentiel d'habitations de qualité.

Face à ces changements rapides, les maîtres d'ouvrage sont également tenus de s'adapter, en faisant preuve de souplesse et de réactivité. Ils doivent être à l'écoute des besoins de la population et anticiper, autant que possible, les évolutions à venir. De manière générale, les propriétaires et gérances ont un grand intérêt à se positionner de manière attractive dans ce marché disputé et à éviter de perdre des habitants au profit de régions limitrophes et frontalières au canton. Selon Roland Nötzel, «l'exigence d'un garant suisse représente un véritable obstacle pour nos nouveaux concitoyens, venant

amener de l'étranger leurs compétences recherchées dans le canton».

### Vers une nouvelle attractivité

Dans un second temps, le Forum a donné la parole à cinq porteurs de projet, qui ont dressé le tableau de leur futur quartier respectif: Cap-Martin à La Chaux-de-Fonds (Laurent Ryser, propriétaire), Les Mosaïques à La Tène (Henri Lambert, Bricks AG), Robin Hood à Beauregard (Christian Cottet, Banque Bonhôte - Bonhôte Immobilier SICAV), Bella Vista à La Coudre (Robert Curzon Price, BARNES Commercial), Tivoli Sud à Serrières (Stefan Rudy, Implenla). En cours, ces réalisations d'exception totaliseront plus 1000 logements d'ici 2026: du jamais vu dans le canton de Neuchâtel depuis plusieurs décennies! Outre le fait qu'ils se construisent selon les principes définis par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), soit un développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, un accent sur la mobilité douce et une proximité avec les transports publics, ces quartiers ont plusieurs points communs. Ils bénéficient tous d'un plan de quartier ou d'un plan sectoriel adopté. Quant aux permis de construire, ils sont octroyés ou en phase d'obtention,

et certains chantiers ont déjà débuté. C'est avant tout un haut niveau de qualité qui est visé; pour être atteint, des concours publics d'architecture ont été mis en œuvre. Cette forme de concurrence ouverte constitue un outil remarquable, permettant de répondre aux défis (environnementaux, architecturaux, urbains, sociaux, etc.) d'aujourd'hui et de demain. Du point de vue du maître d'ouvrage, cette procédure représente un moyen de comparer, sur un programme donné, une multitude de propositions, faisant jaillir des projets innovants, parfois issus de jeunes talents.

En second lieu, les quartiers en question comprennent diverses catégories d'appartements, l'objectif étant de créer un mélange de populations: PPE, coopératives, location libre, logements à loyers abordables (LLA), logements d'utilité publique (LUP), appartements avec encadrement pour seniors. Les typologies - nombre, taille et organisation des pièces - varient également. Parmi cette offre hétérogène, chacun trouvera son compte, quel que soit son âge, sa catégorie socio-professionnelle et son budget. Une attention particulière est portée aux mesures destinées à favoriser la vie à domicile les aînés et à leur permettre de conserver un réseau vivant de relations sociales. «Dans ce type de quartier, l'im- ►



Robin Hood, à Beauregard.

portant est de favoriser des liens grâce à l'architecture, insiste Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement du canton de Neuchâtel. Sortir de l'isolement, se donner un coup de main... cela devient possible grâce aux salles communes ouvertes à tout le quartier et à la qualité des extérieurs qui invitent à la rencontre. Selon les projections, le nombre de personnes de plus de 80 ans va doubler entre 2030 et 2040. Il faut donc anticiper et accompagner cette transition démographique. L'Office cantonal du logement est chargé de soutenir la création de ces structures intermédiaires dédiées aux bénéficiaires AVS et AI, en stimulant le marché privé et les communes».

Troisième point: la mobilité. En surface, les nouveaux quartiers seront libres de toute circulation automobile, accessibles à tous (non-résidents compris) grâce aux cheminements de mobilité douce. La part belle sera faite aux locaux à vélos, ainsi qu'aux bornes pour véhicules électriques. Des solutions de voitures en partage et de covoiturage sont couramment mises en place. Enfin, la nature en ville est au cœur des différents programmes, avec d'importants budgets alloués aux aménagements extérieurs. Des mandataires spécialisés veillent au choix des essences, à la présence d'arbres majeurs plantés en pleine terre, à la perméabilité des sols, etc. Ces espaces de verdure rendent de multiples services écosystémiques, tels que la mise

en continuité des réseaux écologiques ou la lutte contre les îlots de chaleur. Ce sont également des lieux de ressourcement essentiels pour les habitants. S'ajoutent à ces actions les potagers partagés où seniors et jeunes pourront s'initier à l'agriculture urbaine, tout en créant des liens intergénérationnels. Une manière aussi de jouir des plaisirs simples de l'existence.

Forts de ces atouts, ces quartiers sont-ils pour autant des écoquartiers? Nicole Decker reste prudente face à ce terme galvaudé. La cheffe de l'Office cantonal du logement mentionne qu'une définition du quartier durable est en cours d'élaboration au sein des services; une nouvelle réglementation en découlera.

### Le quartier, rouge du métabolisme urbain

Pour toutes les raisons évoquées, les pans de ville qui se construisent dans le canton de Neuchâtel sont matière à inspiration. Si chaque quartier a sa propre identité, les mesures diffèrent selon les situations; leur réalisation nécessite des partenariats publics-privés, car c'est seulement en œuvrant ensemble qu'on atteindra les objectifs ciblés. Mais est-ce judicieux d'investir autant de logements neufs dans un marché plutôt détendu? Les participants au Forum s'interrogent. Les intervenants répondent que ces constructions vont engendrer une émulation: face à la concurrence, les pro-

priétaires actuels, s'ils veulent éviter que leurs immeubles ne se retrouvent vides, devront engager des travaux de rénovation/assainissement. Au final, le parc immobilier existant gagnera en qualité, boostant aussi dans son sillage l'économie locale.

Alors pourquoi hésiter à s'établir dans le canton de Neuchâtel? Cela vaut la peine de considérer cette option, pour les nombreux avantages qu'elle comporte. Roland Nötzel les énonce: des prix (location et achat) inférieurs à ceux des grandes agglomérations suisses, un territoire à taille humaine avec une nature préservée, diversifiée et proche (lac, montagne, vallées, forêt), des cursus de formation académique et professionnelle performants, la meilleure offre globale en crèche et accueil parascolaire de Suisse, des connexions rapides avec l'ensemble du pays et le monde (trois aéroports situés à moins de deux heures), des emplois dans des domaines pointus et attrayants, de nombreuses activités culturelles et sportives, etc. Sans oublier «l'agilité» des administrations cantonale et communales.

La pandémie a changé notre rapport à l'habitat, donnant un coup d'accélérateur à certaines revendications: le souhait de vivre dans un logement et un quartier de qualité s'est renforcé. Gageons que tous les acteurs immobiliers s'engagent dans cette mouvance, relayée lors du Forum du logement 2022! ■

VÉRONIQUE STEIN

## ■ PARIS

«Dix ans. Il aura fallu dix ans pour que la logistique prenne sa revanche sur le reste de l'immobilier. Une décennie plus tôt, l'entrepôt se disputait les qualificatifs les plus négatifs: laid, bruyant, polluant, dangereux. Depuis, le monde a changé. L'immobilier logistique s'est structuré en une classe d'actifs à part entière. La boîte à chaussures a laissé la place à des outils hyper sophistiqués, à haute valeur ajoutée, les fameuses usines du futur», écrit la revue française «Business Immo» en ouverture de son numéro spécial consacré à la logistique. Le Journal de l'Immobilier, notamment dans son numéro 11, du 1<sup>er</sup> décembre 2021 («Stoneweg lance les espaces industriels de demain») suit ce secteur avec attention.

## ■ LONDRES

Selon le cabinet de conseil immobilier SCBRE, la surface totale des espaces consacrés à la logistique au Royaume-Uni a doublé l'année dernière. L'effet du télétravail et des ventes en ligne explique en partie cette ruée sur les entrepôts «intelligents» et la nécessité de disposer d'infrastructures efficaces, proches des utilisateurs finaux.

## ■ PARIS

Le groupe Emerica (ex-groupe Foncia), qui vient de franchir le milliard d'euros de chiffre d'affaires en 2021, poursuit son développement à l'international en entrant au Royaume-Uni avec l'acquisition de FirstPort, leader de la gestion de copropriétés, et va ainsi devenir numéro 1 mondial des services immobiliers résidentiels. Après cette acquisition, Emerica sera présent dans 8 pays, comptera 700 agences en Europe, avec plus de 17 000 collaborateurs. Le groupe revendique la place de n° 1 en France, en Allemagne et en Belgique, et celle de n° 2 en Suisse avec notamment DBS Group, Broliet, Domicim et Gribi. Il devient n° 1 au Royaume-Uni avec FirstPort.

## ■ CRANS-MONTANA

L'Association des Communes de Crans-Montana (ACCM), la Fédération Suisse de Ski (Swiss-Ski) et les Remontées

SWISS-SKI



Le skicrosser suisse Niki Lehtikoinen. Crans-Montana prépare les Championnats.

Mécaniques de Crans-Montana (CMA) ont signé une convention tripartite donnant lieu à la création d'une association. Cette dernière officialise et assure une collaboration rapprochée entre ces trois acteurs dans le cadre, entre autres, du dépôt de candidature relatif à l'organisation des Championnats du Monde de ski alpin de la FIS à Crans-Montana en 2027.

## ■ ZURICH

Selon une étude de MoneyPark, la guerre en Ukraine a fait exploser l'inflation mondiale, déjà en augmentation, et les hausses de prix risquent de ralentir à nouveau la croissance économique. Malgré ces risques, au cours des dernières semaines, la performance économique en Suisse a été légèrement supérieure aux niveaux d'avant la crise. Au 1<sup>er</sup> trimestre, les taux du marché des capitaux ont augmenté de 60 à 100 points de base, selon la du-



La Suisse tient le coup.

rée, et affichent des valeurs qui n'avaient plus été atteintes depuis mi-2014. Les taux des hypothèques à taux fixe ont suivi ceux du marché des capitaux et affichent une réaction comparable, par son ampleur, à la hausse qui a suivi le choc du franc en 2015. L'écart entre l'hypothèque à 10 ans la plus avantageuse et la plus chère s'est creusé et atteint plus de 1%. ■