

# Quel est l'impact des quartiers remarquables sur la Politique du logement

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

3<sup>ème</sup> Forum du Logement NE  
SINE, le 27.04.2022

Question

**QUELS SONT LES  
CARACTÉRISTIQUES DES QR ?**

# Points communs des Quartiers Remarquables présentés

- Mixité de l'offre (PPE – location prix libres – AE – LUP – LLA)
- Sans voiture en surface
- Cheminements traversant et ouverts à tous
- Qualité des espaces extérieurs : diversité – mobilier extérieur – places de jeux pour enfants et adultes – prétexte aux rencontres – biodiversité – pleine-terre – ombrage (bioclimatique)
- Concours architecturaux ou mandat d'étude parallèle
- Déclivité corrigée : ex : ascenseur public
- Gros efforts au niveau énergétique
- Salle(s) commune(s) ouverts à tout le quartier
- Innovation : type SEED / ENOKI / Léa / béton recyclé / etc...

# Points communs des Quartiers Remarquables présentés II

- Densité qualitative le long des axes structurants (proches TP)
- Diminution des parts de parking -> transfert modal
- -> optimisation des infrastructures existantes : impact fiscal
- Ville au ¼ d'heure
- Économie résidentielle
- Entièrement adapté PMR (seuls 5% des logements le sont !)
- Augmentation de l'attractivité de la zone
- Possibilité d'attirer de nouveaux citoyens
- Logements dédiés aux doctorants Microcity (bon pour la démographie neuchâteloise)
- Du véritable Développement Durable

# Nouveaux comportements des chercheurs de logement

- Les locataires deviennent plus exigeants

 **Nécessité de rénover !**

- Les demandes ont évolués depuis le COVID (télétravail / extérieur / luminosité / etc...)
- Hausse des prix du mazout/gaz = new = moins gourmands
- Hausse des prix de l'essence = transfert modal ?
- Prise de conscience des besoins du grand âge (éviter ou retarder l'entrée en EMS)

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%                       |

2/3 des ménages vivent seuls ou à 2  
40% des ménages vivent seuls !

## 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 2030             | <b>1800</b>            |
| Objectif 2040             | 2000                   |
| Entre 2016/2022           | <b>+300</b>            |
| <b>En nb d'immeubles*</b> | Entre <b>70 et 100</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 75m<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 !

# 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...

Politique du logement et projets de Quartier en cours

# ÉTAT DE SITUATION POUR LE CANTON DE NEUCHÂTEL

# Les Châtelots à La Chaux-de-Fonds



Construction d'un immeuble et rénovation complète du site  
Labélisation des appartements avec encadrement

# La Possession à Corcelles



Plan de quartier « Chant des Oiseaux »

*David Weibel Architects*

PQ en préparation / 80 logements environ  
PPE + appartements avec encadrement (LLA/LUP)

# Les Arniers à Corcelles



Reprise du projet : env. 300 potentiels logements dont des appartements avec encadrement et des LUP !

## Autres projets à l'étude

- L'Etang à Colombier : 20 AE / 33 : ascenseur public et extérieurs de qualité
- Boudry : Coop : 23 AE / 77
- AXA : concours de projet sur le site de Monruz Ouest
- Portes-Rouges à La Coudre : 12 AE / 60
- La Croix d'Or à Hauterive: 12 AE / 84
- Etc...

# Ensemble Gouttes d'Or à Monruz



160 logements dont une majorité en LUP (MOUP)  
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel  
AE – Doctorants / Étudiants / Famille / PPE

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**.*

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)

# Financement actuel

*Au niveau du canton de Neuchâtel*

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

*Au niveau fédéral*

- Le Conseil national a voté une caution de 1.7 milliards pour la CCL (période de 2021 à 2027)
- Le fonds de roulement dispose de 25 millions par an

# 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<sup>er</sup> RANG !!**

Une politique du logement  
adaptée à l'évolution des besoins

# CONCLUSIONS

# Impact des QR sur les politiques publiques

- Mixité de l'offre pour répondre à tous les besoins (répondre à notre mission constitutionnelle)
- Utiles pour stimuler la rénovation aux alentours
- Mixité fonctionnelle pour éviter les cités dortoirs
- Extérieur de qualité (Nature en ville – biodiversité)
- Augmenter le «mieux vivre ensemble» : cohésion sociale
- Sortir les seniors de l'isolement (PMS)
- Urbanisation vers l'intérieur afin d'éviter le mitage du territoire (LAT – LCAT / PDC - PAL)
- Stimuler le transfert modal (optimiser les infrastructures existantes) et la mobilité douce
- Utile à l'économie résidentielle (politique économique / emploi)
- Augmenter l'attractivité et donc encourage la domiciliation
- Impact fiscal intéressant
- Coûts d'aménagement réduits pour les communes (par rapport zone villa)
- Réhabilitation d'anciennes friches (Tivoli par exemple)
- Tend vers la société 2000Watts (Plan Climat)

# Conclusions

**Canton de Neuchâtel,  
vers nouvelle attractivité**

**...sans point d'interrogation**

**Merci de votre attention !**

**032 889 44 75**

**nicole.decker@ne.ch**

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