



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

**DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT**
LE CHEF DU DÉPARTEMENT

« EXIGENCES QUARTIERS DURABLES »

**Modification du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement
du territoire (RELCAT) concernant les quartiers durables**

Rapport au Conseil d'Etat

du 28 avril 2026

RÉSUMÉ

La modification du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) concernant les quartiers durables vise à permettre la mise en œuvre de l'art. 48 LCAT adopté par le Grand Conseil en 2018, approuvé par la Confédération en 2019.

Une modification du RELCAT est de la compétence du Conseil d'Etat.

Le projet de nouvel article 52 h RELCAT a été transmis pour consultation au service juridique de l'Etat, et pour coordination à l'Office du logement concernant le projet de modification en parallèle de la LAL2, du 14 au 24 avril 2026, et a reçu un préavis favorable avec remarques. La présente version tient compte des remarques issues de la consultation.

Le projet de modification du RELCAT relatif aux critères applicables aux quartiers durables pour la mise en œuvre de l'art. 48 LCAT est donc désormais soumis au Conseil d'Etat pour discussion et adoption.

Le DDTE propose d'utiliser un label reconnu au niveau national plutôt que de définir un label neuchâtelois pour la reconnaissance des quartiers durables. La certification SNBS proposée par l'association « Réseau de la construction durable suisse », complétée du respect des conditions concernant la création de logements d'utilité sociale ou d'appartements avec encadrements définies dans l'art. 48 LCAT, permet d'obtenir le bonus aux mesures d'utilisation fixées dans les règlements communaux.

Dans l'article 52h RELCAT (nouveau), la surface minimale de terrain libre, convertie en surface de référence énergétique, soit la mesure utilisée par le SNBS, le type de constructions visées (bâtiments comprenant plus de 3 logements, mixité attendue dans de tels projets) et le niveau de desserte en transports publics requis pour de tels quartiers concrétisent le contenu de la fiche U_14 du Plan directeur cantonal « Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique du logement ».

Le rapport évalue le nombre de secteurs potentiels concernés par l'établissement de quartiers durables, à court, moyen et long terme, soit 2025, 2030 et 2040, et donne des indications sur le nombre d'habitants-emplois supplémentaires et sur la valeur économique. La majorité des secteurs sont localisés dans l'Agglomération RUN, là où l'accueil de la croissance et la densification qualitative sont en priorité attendues, mais toutes les régions du canton disposent de sites potentiels. La mesure est incitative.

1. INTRODUCTION

En matière de planification et de construction, il convient de prendre en considération de manière globale les questions de durabilité. Planifier puis réaliser un quartier offre l'opportunité de réfléchir à notre rapport à la consommation des ressources, à notre mobilité, au vivre ensemble ou encore à la culture du bâti façonnant notre environnement.

Lors de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), le Grand Conseil a pris la mesure de l'importance du levier que représente la planification de quartiers pour proposer plus de durabilité dans les processus de construction. Dans le cadre de l'adaptation de loi cantonale d'application à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT1), il a introduit un article traitant

des quartiers durables. Ce faisant, il a mis en œuvre le contenu de la fiche *U_14 Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique du logement* introduite dans la version actuelle du plan directeur cantonal en 2018 par le Conseil d'Etat puis approuvée en 2019 par la Confédération.

Le dispositif retenu dans la LCAT propose un lien fort entre la notion de quartier durable et la politique du logement abordable ainsi que la planification médico-sociale visant le maintien à domicile des aînés. La mise en œuvre de ces politiques publiques est encouragée à travers l'octroi d'un bonus aux mesures d'utilisation du sol conditionné au soutien à la mixité sociale et intergénérationnelle, notamment à travers la réalisation, par quartier, d'un prorata de logements à loyer modéré ou loyer abordable reconnus d'utilité publique et/ou des appartements avec encadrement. Le bonus, non cumulable à celui octroyé par la loi cantonale sur l'énergie, est de 20 %. La réalisation de tels quartiers permet d'accompagner la densification vers l'intérieur et la rénovation urbaine par la qualité du bâti et des espaces extérieurs proposés, deux objectifs fondamentaux de la LAT, et de renforcer l'acceptabilité des nouveaux ensembles grâce à des processus de planification et d'information-participation adéquats.

Une modification de la LAL2 est envisagée par le Département de la santé, de la jeunesse et des sports (DSJS) pour encourager la construction de logements d'utilité publique (LUP) dans les communes concernées par une pénurie de logements (taux de vacances inférieur à 1.5% pendant plus de 5 ans).

En application des principes inscrits dans le plan directeur cantonal (ci-après PDC), les quartiers durables sont à réaliser dans des secteurs d'au minimum 5'000 m² encore disponibles bénéficiant d'une desserte en transport public (TP) de niveau C dans l'espace urbain et de niveau D en dehors de celui-ci. Les types d'espaces sont définis dans le PDC (fiche U_11).

L'espace urbain concerne les villes et recoupe la notion d'agglomération. En dehors de l'agglomération, à savoir dans l'espace périurbain et l'espace rural, de tels quartiers sont attendus dans les centres de localité et non en périphérie, le critère de la mobilité étant par ailleurs déterminant.

L'établissement de quartiers durables concerne uniquement des secteurs destinés à l'habitat collectif, soit des secteurs destinés à la construction de bâtiments de plus de 3 logements, en principe avec une part d'activités possibles afin de mettre en œuvre l'objectif de mixité recherché, et non des secteurs libres de construction en faible densité destinés à l'habitat individuel.

La question des superficies minimales est détaillée dans le chapitre 4.

L'octroi du bonus lié aux quartiers durables est conçu comme une incitation à la qualité et à la prise en charge des enjeux de politiques publiques décrits précédemment, en contrepartie des contraintes complémentaires y relatives et en accompagnement d'une densification plus importante que celle prévue par le plan et le règlement d'aménagement local (PAL). Un effort additionnel est attendu en termes de qualités architecturale, urbanistique et processuelle. L'octroi d'une part de surface de plancher supplémentaire vise également à compenser la part des surfaces réservées à des locaux communs non commercialisables, ou des aménagements pouvant bénéficier à la population au-delà des habitants du quartier. Ce bonus ne se traduit donc pas obligatoirement par des habitants et emplois supplémentaires, mais attribue en quelque sorte une enveloppe complémentaire pour la réalisation du programme.

La modification du RELCAT, le dernier chaînon manquant ...

La modification du règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) vise à permettre la mise en œuvre de l'art. 48 LCAT sur les quartiers durables adopté en 2018.

- Si la LCAT ne prévoit pas expressément que les communes puissent imposer aux propriétaires fonciers la réalisation de quartiers durables dans leur plan d'aménagement local, en application de l'art. 82 al.2 LCAT le plan communal d'affectation des zones peut néanmoins délimiter des périmètres de plans de quartier/spéciaux à établir avant toute construction.
- Indépendamment de la réalisation de quartiers durables, les communes ont également la possibilité de prescrire, en application de l'art. 59 let p et g LCAT, dans leur PAL, la part

d'appartements avec encadrement pour personnes âgées et la part de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique prévue, ainsi que les secteurs visés (lettres q et r).

- Le PDC définit les critères de localisation des quartiers durables, dans la fiche U_14.
- L'art. 48 LCAT définit les conditions du bonus de 20 % par rapport aux mesures d'utilisation du sol.
- L'art. 48 LCAT indique que le Conseil d'Etat fixera les exigences auxquelles doivent répondre concrètement les quartiers durables, objet du présent rapport et du projet de modification du RELCAT.

À ce stade du processus, le Conseil d'Etat est invité à fixer les exigences auxquelles doivent répondre les quartiers durables neuchâtelois. La tâche est plus complexe qu'il n'y paraît et plusieurs tentatives ont été nécessaires pour faire aboutir le projet. D'une part, les quartiers durables doivent se démarquer des quartiers standards pour justifier l'obtention d'un bonus d'utilisation du sol. D'autre part, les exigences ne doivent pas être trop élevées car il est souhaitable que des quartiers durables puissent être réalisés dans l'ensemble du canton et pas uniquement dans les villes. Il s'agit de mettre en place un système offrant à la fois des garanties qualitatives et quantitatives, sans pour autant surcharger l'administration. Le système doit également être suffisamment objectif et objectivable pour tenir devant les tribunaux.

Les buts sont donc les suivants :

- Définir les exigences des quartiers durables ;
- Tenir compte des contextes locaux et permettre à chaque région du canton d'accueillir des QD ;
- Proposer un système de contrôle simple ;
- Répondre aux défis climatiques et aux attentes de la population et de la société en termes de durabilité.

2. DEMARCHE

2.1 Bases légales

En aval de l'entrée en vigueur de la modification de la LCAT en mai 2019, il appartient au Conseil d'Etat de mettre en œuvre l'art. 48 LCAT, lequel est rappelé ci-après :

Art. 48 Quartiers durables

- ¹ *Les quartiers durables poursuivent un objectif de durabilité économique, sociale et environnementale, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie de la population et de minimiser l'utilisation des ressources naturelles.*
- ² *Le Conseil d'Etat fixe les exigences auxquelles doivent répondre les quartiers durables.*
- ³ *Les quartiers durables bénéficient d'un bonus de 20% par rapport aux mesures d'utilisation du sol maximales définies par le plan communal d'affectation des zones lorsqu'ils réservent :*
 - a) entre 25% et 50% de la surface utile principale pour des logements à loyer modéré, des appartements avec encadrement pour personnes âgées ou d'autres offres permettant de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle ;*
 - b) ou au minimum 25% de la surface utile principale pour des logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.*
- ⁴ *Le bonus pour les quartiers durables n'est pas cumulable avec celui octroyé par la loi cantonale sur l'énergie.*

- ⁵ *Le département se prononce sur la demande de bonus et sur le calcul des critères d'implantation et de dimensionnement selon la procédure prévue en matière de dérogations par la loi sur les constructions.*
- ⁶ *Les mesures d'incitation mentionnées à l'alinéa 3 peuvent être fixées dans le règlement d'aménagement communal, ainsi que dans un plan spécial ou un plan de quartier.*

L'alinéa 2 prévoit que le Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doivent répondre les quartiers durables. Il convient de les fixer dans le Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT).

Concernant la procédure, les alinéas 5 et 6 stipulent que le département traitera de manière dérogatoire, par le biais d'une décision spéciale, l'octroi du bonus, à condition que les critères d'implantation et de dimensionnement soient respectés, dans le cadre d'un permis de construire. En cas de planification de détail (PQ/PS), le département statue sur l'octroi du bonus en validant les plans. Il en va de même dans le cas où la commune prévoit le bonus dans son plan d'aménagement local (PAL), à travers le plan d'affectation des zones et son règlement (PCAZ+RCAZ).

Contenu du plan directeur cantonal

L'octroi du bonus implique le respect des dispositions découlant du Plan directeur cantonal (PDC) et des objectifs visés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en matière de développement vers l'intérieur et de coordination urbanisation-transport à travers la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT):

1. les règles de localisation portant sur la superficie minimale de terrain libre de 5'000 m², la qualité de desserte de type C ou D prévue par le PDC, sont remplies, ainsi qu'une affectation admettant la typologie collective ;
2. les exigences auxquelles doivent répondre les quartiers durables sont respectées ;
3. les exigences de l'alinéa 3 soutenant la politique du logement sont remplies.

Concernant la surface minimale de 5'000m² indiquée dans la fiche U_14 du PDC, les précisions suivantes sont apportées :

- un plan directeur cantonal définit des principes importants et liants pour les autorités, mais pas des règles directement applicables aux tiers. Il convient donc de les préciser dans les dispositifs légaux d'application, notamment la LCAT ou le RELCAT. La question de la superficie minimale est formalisée à travers le RELCAT et adaptée selon l'unité de référence retenue par le label.
- Il convient de rappeler que les communes peuvent imposer un plan de quartier dès 3'000m², et un plan directeur de quartier dès 10'000m².
- La surface minimale de terrain n'est en soi pas un élément suffisant pour définir le seuil à partir duquel il peut être pertinent de développer des quartiers durables, au-delà des enjeux de planification. Un terrain de 3'000m² associé à un indice d'utilisation du sol plus élevé (par exemple de 1.0) génère une surface de plancher équivalente à un terrain de 5'000m² sur lequel un indice de 0.6 est prescrit. In fine ce qui est déterminant c'est donc la surface de plancher visée, soit le nombre d'habitants et d'emplois prévu et les services associés, plus que la surface de terrain disponible sur une parcelle.
- Pour respecter le principe défini dans le PDC d'avoir des quartiers durables avec une certaine substance, nous proposons de conserver à l'esprit ce seuil minimal de 5'000m² de terrain (SdT), mais de le traduire dans le RELCAT sous la forme d'une surface de plancher minimale de 3'000m² (obtenue avec un indice de densité minimal de 0.6 correspondant aux types de zones à bâtir concernées), encore une surface de référence énergétique selon la norme SIA 416 et 380 (SRE), cette notion figurant dans la loi cantonale sur l'énergie (LCEn) et dans les labels SNBS en lien avec les quartiers durables que nous décrivons plus loin. Après contrôle, les valeurs de la SP et de la SRE sont très proches.

2.2 Historique des travaux

Courant 2019, un mandat sous la forme d'une étude de base en vue de définir les exigences à respecter a été attribué au bureau Urbaplan. L'étude avait pour but de tester une dizaine de quartiers existants, neuchâtelois et hors canton, à travers une batterie de critères portant sur l'usage mesuré du sol (étalement urbain, densité), la préservation de l'environnement (énergie, mobilité, nature et la biodiversité, gestion de l'eau, matériaux de construction), l'efficacité économique (mixité fonctionnelle, maîtrise des coûts), l'équité sociale (mixité sociale et intergénérationnelle, convivialité, accessibilité) et la participation de la population.

L'étude a mis en lumière la difficulté d'établir une telle liste de critères, de définir ceux qui sont pertinents et non-redondants, d'arrêter s'il convient de les pondérer, ou encore de trancher si certains doivent être éliminatoires ou peuvent en compenser d'autres.

Évaluer objectivement les cas pratiques à l'aune des critères pré-retenus n'a pas non plus été aisé, la documentation n'étant pas forcément à disposition et par ailleurs la définition et l'appréciation des critères et des résultats devant être univoques, mesurables et facilement explicables. Le niveau de qualité attendu a également fait l'objet de discussion : celui-ci doit être suffisamment élevé pour que la démarche fasse sens mais il doit demeurer néanmoins atteignable afin de ne pas décourager les porteurs de projet. Dans la collection de cas pratiques examinés, seul un quartier genevois de très grande dimension passait tous les critères. La question de la taille critique est donc apparue rapidement comme une question centrale, mais aussi celles des infrastructures et services à disposition dans l'environnement immédiat ou devant faire partie du quartier.

Enfin, l'étude a montré qu'il convient de distinguer les critères déjà connus, disponibles et contrôlés comme la localisation du site et la qualité de la desserte en transports publics, ou les conditions répondant à la politique du logement, de même que les standards énergétiques permettant d'obtenir déjà 10% de bonus, de critères correspondant à des exigences additionnelles à définir en lien avec les quartiers durables (QD).

Fort de l'étude menée en 2019, le service de l'aménagement du territoire a partagé les réflexions et les enseignements tirés lors d'une journée d'information aux communes en novembre 2019, laquelle a réuni des responsables politiques et techniques communales, des mandataires et des services de l'administration cantonale. Les questions posées étaient les suivantes :

- A. Un QD doit-il remplir des critères dans tous les thèmes (aménagement du territoire, environnement, énergie, mobilité, biodiversité, économie, société, processus de participation) ?
- B. Un QD doit-il absolument remplir certains critères (critères obligatoires) et en plus un certain nombre de critères complémentaires ?
- C. Les critères doivent-ils être identiques sur l'entier du territoire cantonal ou pondérés selon les lieux (par ex. le nb de places de parc, la densité, ...) ?
- D. Faut-il privilégier des critères plutôt qualitatifs (soumis à appréciation, mais plus flexibles) ou quantitatifs (plus faciles à vérifier, mais plus rigides) ?

A la question A, la réponse a été mitigée (50% oui, 50% non). Concernant la question B, une légère majorité de oui s'est dégagée. A la question C, une majorité de oui s'est exprimée, complétée de 6 avis mitigés. La question D a reçu une majorité d'abstentions, plusieurs oui, 2 avis mitigés.

En résumé, le sondage a suscité un foisonnement d'idées et autant d'avis que de personnes présentes. Peu de tendances générales directement exploitables se sont dessinées.

La réflexion a été poursuivie à l'interne de l'administration en distinguant les critères préétablis par le plan directeur cantonal et l'art. 48 LCAT de ceux devant encore être définis par le Conseil d'Etat, en conservant à l'esprit qu'ils devaient être aisément vérifiables afin que le travail puisse être fait par les services de l'administration dans le cadre de l'accompagnement des planifications de détail ou du traitement des permis de construire.

Les critères devaient être juridiquement déterminés afin que leur respect puisse fonder l'octroi d'un bonus.

L'étape suivante s'est traduite par une simplification drastique du modèle (quelques critères seulement) qui, si elle permettait de rendre aisément des décisions dans le cadre d'un processus administratif, ne prenait pas en considération toute la complexité de la problématique.

Parallèlement à cette 2^{ème} phase de réflexion, les labels proposés par des organismes de certification ont été examinés. Le développement durable étant au cœur de nombreuses réflexions, les propositions et méthodes foisonnent : Minergie, Sméo, One Living Planet - Seed, Société 2000 Watts...

Il est apparu que la plupart des labels abordent de manière orientée un aspect spécifique de la durabilité sans prendre en considération l'ensemble de cette dernière. Le label est généralement décerné au terme de la réalisation alors que la décision du respect de la conformité ou de l'octroi d'un bonus doit pouvoir être rendue dans le cadre d'une procédure de permis ou de planification avant que ne débute le chantier. Par ailleurs, les organismes de certification n'ont pas pour mission de participer à une procédure administrative et ne sont généralement pas structurés en conséquence. Enfin, un obstacle majeur est la superficie des sites neuchâtelois. La plupart des labels visent la réalisation de nouveaux quartiers à usages mixtes d'une superficie minimale d'un hectare, situation assez rare dans le canton de Neuchâtel.

Il n'en demeure pas moins que chercher à proposer une définition neuchâteloise des quartiers durables n'est pas perçue comme pertinente, notre recul et nos moyens apparaissant bien insuffisants à cet effet. Il est nécessaire que cette définition soit suffisamment partagée afin qu'elle ne soit pas rapidement remise en question. Inévitablement une telle définition va être amenée à évoluer, tout comme les exigences à respecter, ceci au gré des progrès des techniques de construction et de l'acceptation sociétale de mesures environnementales ou portant sur l'équité sociale.

À nouveau, nos moyens ne nous permettront pas de procéder de manière adéquate aux nécessaires ajustements. En revanche, se référer à un label reconnu offre des avantages en termes d'équité, de transparence, d'indépendance des contrôles de qualité, ainsi qu'un suivi au-delà de l'octroi du permis de construire.

3. CHOIX D'UN LABEL EXTERNE RECONNU ET ROBUSTE

Parmi les labels à disposition, la certification SNBS proposée par l'association *Réseau de la construction durable suisse*, qui regroupe en tant que partenaires des Offices de la Confédération (OFEN, OFEV, OFSP, OFROU, OFCL, armasuisse), des bureaux d'études, des entreprises de constructions (Implenia, Losinger Marazzi), ainsi que la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles d'ouvrage publics (KBOB) ou encore la DTAP, a retenu notre attention. A ces partenaires s'ajoutent une liste comprenant des grandes entreprises (comme la Migros par exemple), des cantons, d'autres offices fédéraux et cantonaux ou des villes, des banques ainsi que des personnalités. Le Réseau comprend à ce jour 193 membres (état février 2026), parmi lesquels le Canton de Neuchâtel, depuis janvier 2026.

Le Réseau de la construction durable suisse (NNBS) a été fondé en 2013 dans le but de promouvoir la construction durable en Suisse. Ses objectifs s'inscrivent dans la stratégie « Développement durable » du Conseil fédéral. Il remplit la fonction de plate-forme de dialogue et de centre national de compétence. Il vise à promouvoir une compréhension commune de la durabilité dans le bâtiment et la construction d'infrastructure, à unir les forces en promouvant la collaboration entre l'économie, les pouvoirs publics, la formation, la politique et à contribuer à la création de conditions cadres appropriées. Il met à disposition des outils de travail pratiques intégrant autant que possible les concepts partiels existants, organise des manifestations et propose des standards et labels.

Le Réseau de la construction durable suisse a développé dans un premier temps le label *SNBS-Bâtiment* basé notamment sur les concepts Minergie, Site à 2000 Watts, Eco-bau, qu'il enrichit de manière à être le premier standard suisse à couvrir tous les aspects de la durabilité. Depuis 2024, un nouveau label *SNBS-Quartier* est à disposition, lancé officiellement le 25 septembre 2023. Quant au label *SNBS-Bâtiment*, celui-ci a fait l'objet d'une mise à jour. Des formations sont organisées deux fois par an pour ces différents labels.

Le Réseau construction durable suisse a confié les travaux d'évaluation et de certification pour les labels SNBS à Minergie depuis janvier 2021, dont la représentation pour la Suisse romande est à Sion : Office de certification SNBS, c/o Minergie, Agence romande, Av. de Pratifiori 24c, 1950 Sion.

La perspective du recours à un label de type SNBS pour les quartiers durables neuchâtelois a fait l'objet d'une présentation à la Conférence des directeurs communaux de l'aménagement du territoire (CDC-AT) le 9 septembre 2022 et a été globalement bien accueilli. Le projet a également été présenté à la Plateforme des aménagistes et à la Table ronde des architectes, lesquelles regroupent des bureaux d'études et des responsables techniques des villes se réunissant 2 à 4 fois par an.

Le choix du label restait encore à trancher, SNBS-Quartier étant récent et par ailleurs impliquant une surface minimale de référence énergétique (SRE) de 10'000 m², soit plus ou moins une surface équivalente de surface de plancher utile, or il n'est pas avéré que tous les projets neuchâtelois puissent satisfaire ce critère. Dans le plan directeur cantonal, nous parlons d'une surface disponible (libre ou partiellement libre de construction) de 5'000m² au moins, mais pas d'une surface minimale de référence énergétique. Toutefois cette notion est proche de la surface de plancher selon l'AIHC, raison pour laquelle nous les assimilons (chapitre 4, p. 13).

Concrètement, il est envisagé de ne pas se limiter au label SNBS-Quartier pour évaluer les futurs quartiers durables, mais également d'utiliser le label SNBS-Bâtiment, cas échéant à travers l'évaluation « Ensemble-SNBS » introduite techniquement en 2025, qui permet de s'affranchir de la surface minimale de référence énergétique de 10'000m² tout en labellisant plusieurs bâtiments dans un quartier au cours du même processus. Les divers labels sont présentés plus en détail ci-dessous.

3.1 SNBS-Bâtiment

Le label SNBS-Bâtiment a été développé en 2016. Il est adapté tant aux nouvelles constructions qu'aux projets de rénovation. Il a été paramétré pour prendre en charge aussi bien des bâtiments d'habitation, de bureau, des bâtiments scolaires que des constructions à usage mixte avec des commerces au rez-de-chaussée. D'autres usages peuvent être pris en charge s'ils n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher du projet.

Depuis 2016, 450 objets ont été certifiés (certification provisoire ou définitive, dont 43 en Suisse romande et 24 en cours d'évaluation, soit 15% du total). À ce jour il n'y a que deux projets neuchâtelois qui ont obtenu la certification SNBS-Bâtiment (CP), soit le projet patrimoine-archives de l'Etat à La Chaux-de-Fonds (N° 1022) et le projet Millefiori à Monruz-Ouest à Neuchâtel (N° 430 à 433). Un 3^{ème} projet est en cours d'évaluation. Sur la base de ces premiers retours d'expérience, les critères du SNBS-Bâtiment ont fait l'objet d'une mise à jour à des fins de simplification. La nouvelle édition 2.3 est à disposition depuis fin 2023.

Procédure et conditions d'entrée

Comme pour tous les labels SNBS, la planification fait suite à une procédure de sélection lors de son développement selon les normes SIA 141 ou 143 (concours d'architecture ou mandat d'études parallèles). D'autres voies peuvent être retenues après discussion avec l'Office de certification si elles sont justifiées. Le processus, basé sur les phases de la norme SIA 112, est comparable à celui que nous connaissons avec les labels Minergie qui permettent d'obtenir le bonus de 10% sur les mesures d'utilisation du sol en application de la loi cantonale sur l'énergie. Une pré-certification est mise à disposition en cours de processus sur la base d'un dossier qu'il appartient au requérant de documenter, le certificat définitif étant octroyé au terme de la construction.

Il sera demandé aux requérants de joindre à la demande de permis de construire définitif une pré-certification basée sur les mêmes documents que ceux exigés pour la procédure de permis. Cette manière de procéder implique que l'évaluation au stade de la pré-certification soit effectuée sur la base d'un projet plus abouti que ce qui est habituellement demandé par le SNBS au stade de la pré-certification. Ce n'est pas un problème pour l'Office de certification, l'analyse se faisant sur la base des documents mis à disposition. Pour le canton de Neuchâtel, il est décisif que tous les éléments de la demande de permis de construire soient disponibles au moment de la pré-certification, le résultat de l'analyse devant figurer comme une pièce justificative de la procédure du permis et la mise à l'enquête.

Dans le cas d'un plan de quartier, le niveau de détail des informations disponibles sur l'architecture et les aspects énergétiques et techniques des bâtiments n'étant pas forcément suffisants pour permettre une évaluation de type SNBS-Bâtiment, sauf dans le cas d'un plan de quartier valant permis de construire, cela signifie qu'on pourrait être amené à sanctionner un PQ prévoyant le bonus avec la condition inscrite dans le règlement du PQ que la pré-certification soit obtenue lors de la demande de permis définitive des bâtiments. Dans les faits, le bonus n'est effectivement acquis que lors du permis de construire, après vérification de l'ensemble des règles, le contenu du plan d'affectation et son règlement visant à encadrer la future réalisation concrète.

Quant à la certification définitive SNBS, celle-ci s'obtient après la réalisation / mise en service des bâtiments, et après le contrôle de conformité (du label et du contenu du permis) selon le même processus que celui établi pour la certification provisoire et d'une visite de chantier.

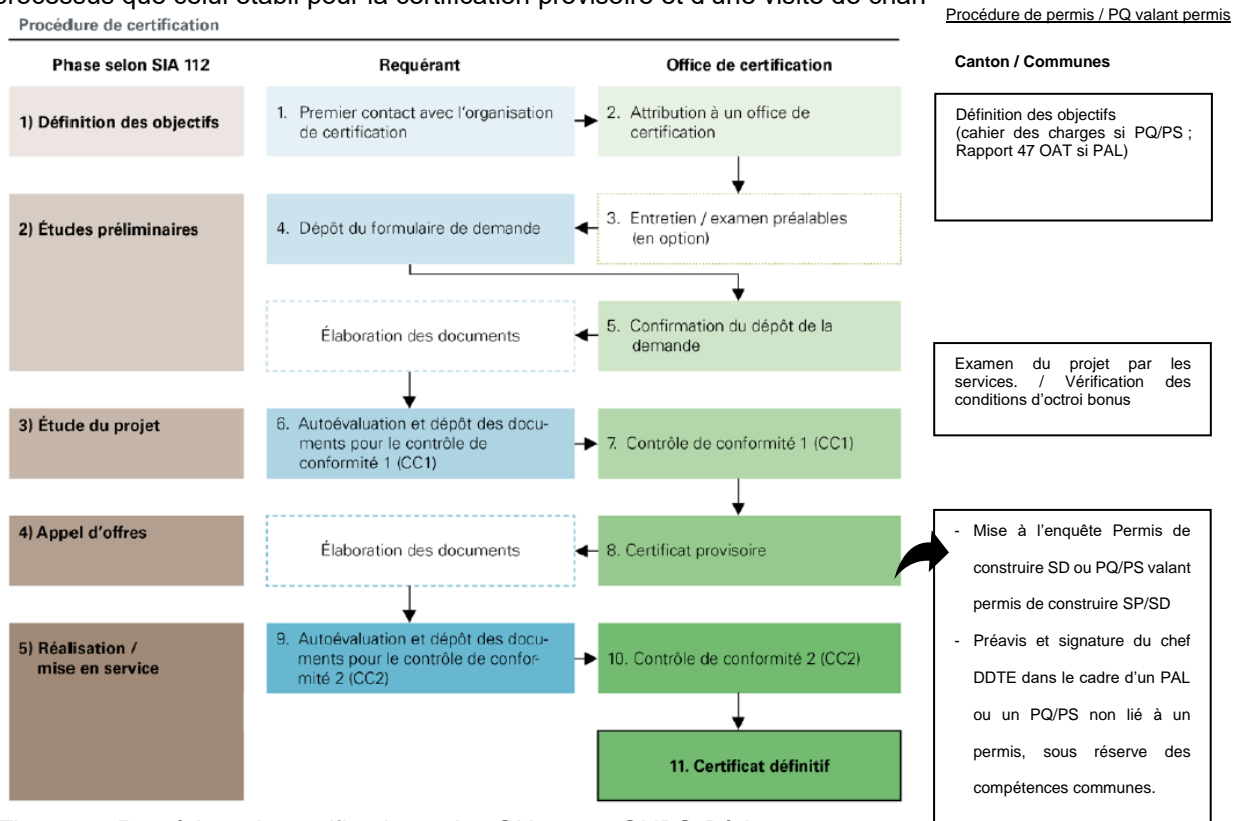


Figure 1 : Procédure de certification selon SIA 112 – SNBS-Bâtiment 2.3

Tous les cas de figure ne peuvent être décrits dans la 4^{ème} colonne ci-dessus. On retiendra que les objectifs de planification doivent être définis et discutés avec les autorités et l'office de certification, quel que soit l'instrument et la procédure retenus, avant de se lancer trop avant dans le projet. Cet élément fait partie de l'évaluation pour la certification.

Le projet est ensuite examiné par les services compétents dans le cadre du préavis s'il s'agit d'un plan d'affectation (PQ/PS) ou d'un PAL, ou par le bureau des permis de construire s'il s'agit d'une demande de permis de construire. Les procédures associées à ces différents instruments sont inchangées par rapport à la pratique actuelle.

Émoluments

Le coût de la certification peut être qualifié de raisonnable. Il s'établit par exemple à CHF 16'500.- pour un immeuble de logements comportant jusqu'à 5'000 m² de surfaces de plancher et à CHF 22'500.- pour un immeuble à usage mixte d'une même superficie. Le coût passe respectivement à CHF 22'500.- et CHF 31'500.- pour un projet dont la surface de plancher s'établit jusqu'à 20'000 m².

Sur présentation d'un certificat Minergie Eco provisoire, un tiers des critères du SNBS peut être validé et des rabais allant de 20 à 40% sont accordés pour les doubles certifications.

Contenu de l'évaluation

L'évaluation SNBS-Bâtiment comprend 11 thèmes couvrant les trois domaines société, économie et environnement, 35 critères et 98 indicateurs de mesure. Chaque critère est évalué par une note de 1 à 6. La note globale correspond à la moyenne arithmétique de tous les critères. La méthode permet de fixer des niveaux de certification distincts en fonction des objectifs attendus (argent, note globale supérieure ou égale à 4.0 ; or, note globale supérieure ou égale à 5.0 ; platine, note globale supérieure ou égale à 5.5). Pour une certification « or » ou « platine » le critère « Urbanisme et architecture » doit impérativement être suffisant. Le nombre de critères insuffisants qui peut être admis varie en fonction du niveau de certification, au maximum 3. La méthode distingue les nouvelles constructions des rénovations. Pour ces dernières, il est admis que 6 indicateurs, dont 3 spécifiques, soient insuffisants en raison de contraintes structurelles ou constructives. Le SNBS-Bâtiment propose soit une certification bâtiment par bâtiment, soit une certification commune de plusieurs bâtiments (cf. Ensemble SNBS).

Un bâtiment est durable quand ...



il présente une forte culture du bâti, crée des lieux inclusifs et contribue au développement de l'espace de vie.

QUALITÉ DU DÉVELOPPEMENT



ses coûts sont optimisés tout au long de son cycle de vie.

CYCLE DE VIE



la construction et l'exploitation, ainsi que la mobilité qu'il induit, ont un impact le plus neutre possible sur le climat et en termes d'émissions de CO₂.

PROTECTION DU CLIMAT



il est facilement accessible et propose une offre diversifiée pour les besoins quotidiens ainsi qu'en termes de culture et d'infrastructures.

ACCESSIBILITÉ ET COMMODITÉS



il tient compte des risques naturels, qu'il permet une densité d'utilisation raisonnable et qu'il peut s'adapter facilement à l'évolution des besoins.

POTENTIEL D'UTILISATION



la part d'énergie renouvelable utilisée pour la construction et l'exploitation est la plus élevée possible.

ÉNERGIE



il garantit une haute qualité d'usage et d'affectation dans les espaces intérieurs et extérieurs.

QUALITÉ D'USAGE



il est fait appel autant que possible à des fournisseurs et à des produits régionaux lors de l'élaboration du projet et de la construction.

ÉCONOMIE RÉGIONALE



il est composé de matériaux respectueux des ressources et de l'environnement et qu'il peut être exploité efficacement.

PRÉSERVATION DES RESSOURCES ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT



il est synonyme de grand confort et offre une qualité de l'air intérieure optimale.

BIEN-ÊTRE ET SANTÉ



il contribue à la protection de la nature et du paysage et que l'eau de pluie y est utilisée de manière à préserver l'environnement.

NATURE ET PAYSAGE

Figure 2 : Définition « bâtiment durable » selon SNBS-Bâtiment 2.3

Avantages du SNBS-Bâtiment

- permet de s'affranchir de la surface de référence énergétique minimale.
- la certification garantit une assurance de qualité indépendante. Elle offre ainsi la certitude que les exigences du standard sont respectées jusqu'à l'achèvement des travaux de construction.

- repose sur les normes et standards suisses.

Par contre, ce label documente de manière moins approfondie la qualité urbanistique du quartier ou les thématiques du « vivre ensemble » (indicateurs Société). La question de la gouvernance, sous la forme d'une gestion du quartier sur le long cours, n'est, par exemple, pas évaluée.

3.2 SNBS-Quartier

Depuis 2024, un certificat SNBS-Quartier est à disposition. Ce standard se veut une solution de remplacement pour le label « Site 2000 Watts » qui devient obsolète.

Le nombre de projets certifiés SNBS-Quartier à ce jour (CP) est de 20 en Suisse, dont 9 en Suisse romande (45% du total). Le nombre plus faible de SNBS-Quartier s'explique par le fait que ce label est plus récent (novembre 2023) et qu'il faut plus de temps pour concevoir de tels projets. Le succès de ce type de label en Suisse romande s'explique par le système de passerelle depuis le label « Sites à 2000W ». Il n'existe aucun projet neuchâtelois certifié SNBS-Quartier (9 en Suisse romande).

Procédure et conditions d'entrée au SNBS-Quartier

Chaque site SNBS-Quartier doit comporter plus de 10'000 m² de surface de référence énergétique (SRE) soit environ 10'000m² de surface de plancher, ce qui représente également 1 ha de surface de terrain si l'indice d'utilisation du sol est égal à 1.0, mais moins si l'indice est plus élevé, respectivement davantage si l'indice est plus faible. Un site SNBS-Quartier se compose de plusieurs constructions (existantes ou nouvelles) et comprend plusieurs affectations. Le quartier doit offrir un espace libre, utilisé et géré en commun, en partie accessible au public. Il exploite les synergies en matière d'utilisation et d'exploitation, par exemple des solutions communes pour l'approvisionnement en énergie, la production d'énergie, les parkings, ...

Comme pour le SNBS-Bâtiment, une procédure de sélection du projet qui sera développé doit être mise en place sur le modèle des normes SIA 141 ou 143 (concours d'architecture ou mandat d'études parallèles). D'autres voies peuvent être retenues mais elles doivent être justifiées et approuvées par l'office de certification.

Emoluments – SNBS-Quartier

Comme pour SNBS-Bâtiment, la certification est payante. La liste des prix est publiée sur le site internet www.snbs-quartier.ch.

Si le projet fait également l'objet d'une certification selon le SNBS-Bâtiment, Minergie-Quartier, Minergie, Minergie-P ou -A, les prix sont réduits. Sur présentation d'un certificat Minergie Eco provisoire, un tiers des critères du SNBS peut être validé et des rabais allant de 20 à 40% sont accordés pour les doubles certifications.

Les émoluments sont calculés selon la formule suivante : CHF 30 000.- + CHF 2000.- par bâtiment + CHF 10 000.- par étape intermédiaire. Pour un quartier comprenant 5 bâtiments par exemple, sans étape intermédiaire, le coût sera donc de CHF 40'000.- Par contre si ce quartier se développe en plusieurs étapes intermédiaires, par exemple deux, il coûtera CHF 60'000.- Au moins 50 % de rabais sont accordés en cas de double certification avec SNBS-Bâtiment. Celui-ci ne peut pas être cumulé avec celui accordé pour un « Ensemble SNBS ». Par ailleurs, il s'applique aux bâtiments eux-mêmes et non au quartier.

Contenu de l'évaluation SNBS-Quartier

L'évaluation comprend 12 thèmes, 30 critères et 80 indicateurs de mesure. Ce label contient en plus le thème « Communication », soit une information plus large au voisinage et à la population en sus du critère 113 « Participation » déjà contenu dans le SNBS-Bâtiment, des indicateurs complémentaire sur la gouvernance (gestion du quartier), sur le développement dans le temps du projet (suivi de l'évolution, transformation progressive des bâtiments, mutations) et sur l'économie circulaire (synergies au sein du quartier), des thèmes qui ne font pas forcément sens à l'échelle d'un seul bâtiment ou d'un très petit secteur. Ce label est particulièrement indiqué lorsque des étapes

intermédiaires de développement sont prévues, notamment pour les secteurs de reconversion urbaine.

Chaque critère est évalué par une note comprise entre 1 et 6. L'évaluation résulte de la somme des notes attribuées à chaque critère. La note globale d'un projet correspond à la moyenne arithmétique de tous les critères. Pour être certifié, un quartier doit obtenir au moins la note globale de 5. Aucun niveau de certification n'a été prévu (platine, or ou argent). Pour une certification selon SNBS-Quartier, seuls deux critères au total peuvent être insuffisants (inférieur à 4) et ils ne doivent pas être dans le même domaine. Le critère « Architecture et urbanisme » doit obtenir au moins la note 4.0 et le critère « Émissions de gaz à effet de serre Construction » doit obtenir au moins la note 4.5. Le label SNBS-Quartier ne prévoit pas de distinction des exigences entre bâtiments existants et nouvelles constructions.

Un quartier est durable, lorsque ...



Figure 3 : Définition Quartier durable selon SNBS-Quartier

Le processus est comparable à celui que nous connaissons avec les labels Minergie. Une pré-certification est mise à disposition en cours de processus sur la base d'un dossier qu'il appartient au requérant de documenter, la certification définitive (le label proprement dit) étant octroyée au terme du processus. SNBS-Quartier comporte néanmoins la spécificité d'exiger une re-certification 5 ans après l'octroi de la certification afin de constater que les exigences en matière d'utilisation et de fonctionnement du quartier sont bien respectées.

Le standard laisse aux promoteurs, aux architectes et aux planificateurs spécialisés une grande liberté dans la mise en œuvre et l'aménagement du quartier, pour autant que les exigences de base soient respectées. Les bâtiments individuels ne sont pris en compte que dans la mesure où ils ont une influence sur le quartier. Le focus sur le bâtiment est donc moins marqué que dans SNBS-Bâtiment, au bénéfice d'une attention plus soutenue sur l'organisation du quartier. Le système de notation, une moyenne arithmétique de toutes les notes individuelles par rapport à la note globale, permet de fixer des priorités spécifiques dans certains domaines et de compenser de moins bonnes notes dans un autre domaine.

Un quartier est définitivement certifié SNBS-Quartier lorsque la dernière étape de transformation des bâtiments existants est mise en œuvre. Cela peut donc prendre plusieurs années, selon la taille du quartier et si des étapes intermédiaires sont prévues, d'autant qu'une re-certification est prévue après 5 ans.

Avantages de SNBS-Quartier

- accent mis sur les enjeux pertinents pour les quartiers.
- label offrant une orientation claire et créant une sécurité de planification et d'action dans toutes les phases (suivi, gestion sur le long cours, flexibilité).
- comparaison avec des projets similaires et certification garantissant une qualité élevée.
- spécifiquement approprié pour des quartiers présentant des structures de propriété et d'utilisation complexe, et des échéances de réalisation à moyen et long termes.
- permet une certification simplifiée des bâtiments dans un quartier en cours de certification.
- adapté aux plans d'affectation spéciaux et offrant aux communes ainsi qu'aux cantons une base de qualité pour un développement durable promouvant la transformation des quartiers dans le sens de la durabilité et de la préservation de la valeur.
- la démarche permet une communication claire et contraignante sur les thèmes ESG (Environnemental, Social et Corporate Governance) et favorise la participation citoyenne.

3.3 SNBS-Bâtiment / SNBS-Quartier : Lequel choisir ?

Le Label SNBS-Bâtiment sera vraisemblablement privilégié par les propriétaires et les requérants qui ne sont pas en mesure d'atteindre la surface de référence énergétique de 10'000m² exigée pour le SNBS-Quartier, en particulier hors des agglomérations où l'indice de densité est plus faible et lorsque la surface de terrain se situe entre 3'000 m² et 5'000m². Les conditions fixées par la LCAT et le RELCAT pour les QD restent néanmoins applicables quel que soit le choix du label.

Le Label SNBS-Quartier semble plus indiqué pour les grands projets, notamment ceux avec une composante de reconversion et de renouvellement urbain, ou lors de la création d'un nouveau morceau de ville avec programme complexe. Ce label permet en effet un suivi sur plusieurs années, au besoin avec des étapes intermédiaires de mise en œuvre découlant du plan d'affectation des zones (PCAZ), d'un plan spécial (PS), d'un plan directeur de quartier (PDQ) ou encore un plan de quartier (PQ) d'une certaine importance.

Le contenu des deux labels reste néanmoins proche, le second ayant été développé à partir du premier. SNBS-Bâtiment contient plus d'indicateurs de mesure (98 au lieu de 80) et se concentre sur la performance écologique des bâtiments individuels. Il va plus loin que SNBS-Quartier en matière de protection contre le bruit, de sécurité subjective, de qualité de l'air intérieur, de protection thermique estivale et hivernale, de substances polluantes et de rayonnement, de lumière du jour ou encore des matériaux utilisés. Par contre, il apprécie dans une moindre mesure la cohérence urbanistique et programmatique à l'échelle du quartier, voire de l'environnement urbain proche (services, commodités), ni le développement dans le temps du projet.

Les aspects pertinents en matière de durabilité à l'échelle d'un quartier sont présents dans les deux labels : définition d'objectifs de durabilité, qualité urbanistique et architecturale, participation, accessibilité du site et aux commodités, mise en place d'espaces d'interaction sociale, adaptabilité, densité d'occupation, création de valeur régionale, mobilité durable (MD, TP, stationnement), biodiversité, gestion de l'eau, mitage du territoire.

Quant à l'aspect « logement abordable, ou « part de logements d'utilité publique », ou encore « nombre d'appartements avec encadrement pour les aînés » selon le REPRA et les accords entre le canton et la commune, celui-ci est intrinsèquement lié à l'art. 48 LCAT et au bonus et non à la certification SNBS. Et quel que soit le label retenu, cet aspect sera examiné pour lui-même, en particulier par les services de l'Etat concernés dans le cadre du permis de construire, et non par l'organe d'évaluation. Il en va de même pour la part de LUP exigée dans le cadre de la mise en œuvre de la LAL2 en cas de pénurie de logements.

À la lumière de ce qui précède, l'usage de SNBS-Bâtiment reste pertinent pour évaluer la durabilité d'un quartier, sous réserve que la certification soit effectuée pour tous les bâtiments du périmètre, au moins la grande majorité, les bâtiments patrimoniaux présents dans le site n'étant pas évalués.

Une dernière solution, qui constitue en quelque sorte un mix entre les deux labels ci-dessus, mérite également d'être présentée (chap.3.4)

3.4 « Ensemble SNBS »

Une troisième possibilité d'évaluation a été récemment introduite par le l'Office de certification SNBS sous la dénomination d'« Ensemble SNBS », mais concrètement elle repose sur le SNBS-Bâtiment. Plusieurs projets de ce type ont déjà été certifiés provisoirement en Suisse romande. Dans un « Ensemble SNBS », les bâtiments concernés ont le même maître d'ouvrage / investisseur. Un ensemble se compose de deux bâtiments ou plus. Il s'agit généralement de projets avec 3 à 5 bâtiments. Comme il n'y a pas de SRE minimale ou maximale, dans ce type de certification peuvent se retrouver des ensembles totalisant moins de 10'000m² de SRE et d'autres plus de 10'000m². L'analyse de l'ensemble des bâtiments se fait en même temps. Les bâtiments peuvent être identiques mais pas obligatoirement. Néanmoins il y a souvent des similarités au niveau des plans entre certains bâtiments et également des synergies (parkings, système de chauffage commun, aménagements extérieurs, etc.). On a aussi parfois des variations comme un projet avec des bâtiments neufs et d'autres rénovés avec surélévation, et parfois une seule affectation, ou plusieurs, par exemple deux bâtiments de logements avec des commerces au rez-de-chaussée et un bâtiment de logements avec une crèche au rez-de-chaussée.

Sur le plan pratique, la base de l'évaluation et de la certification est le SNBS-Bâtiment. Chaque bâtiment a ses propres notes (par critère, par domaine et global). Dans les ensembles, les notes sont souvent similaires, mais il y a aussi des différences. Dans un projet récemment certifié provisoirement à Prilly, qui est un ensemble, trois bâtiments ont reçu la distinction Or, et un bâtiment a reçu la distinction Platine.

Avantage de Ensemble SNBS et effets sur les émoluments

Cette manière de procéder simplifie le processus, certains critères étant justifiés en commun, ce qui allège la charge administrative. Des rabais sont donc octroyés. Le premier bâtiment est facturé selon les émoluments ordinaires SNBS-Bâtiment. Pour les autres bâtiments, des rabais de 25 à 75% sont accordés en fonction de leurs similitudes.

Le chapitre suivant présente les sites potentiels cantonaux et leurs caractéristiques sous l'angle de leur localisation (types d'espace, région), leur surface et leur capacité en habitants-emplois. Comme on le verra, ces caractéristiques permettent d'envisager le recours à plusieurs formes de labels SNBS, ce qui laisse une marge de liberté aux requérants et aux communes.

4. SITES CANTONAUX

Le service cantonal de l'aménagement du territoire du Canton de Neuchâtel (ci-après SCAT) a estimé le potentiel cantonal en quartiers durables à court, moyen et long terme, soit pour les périodes : 2025, dès 2030 (après la révision des PAL) et dès 2040. Ces sites potentiels découlent du plan directeur cantonal, lui-même basé sur les plans directeurs régionaux. La révision en cours des plans d'affectation locaux pourrait en faire apparaître d'autres.

Méthode

Tous les sites présentant une surface de terrain disponible supérieure à 5'000 m², partiellement ou non construite, et répondant à la classe de desserte en transports publics minimale définie dans la fiche U_14 du PDC ont été sélectionnés, ce qui représente 167 sites. Ceux-ci ont été triés afin de garder uniquement les potentiels sites existants comme suit :

- les sites ayant fait l'objet d'une planification de détail récente (PQ/PS sanctionnés par le Conseil d'Etat il y a moins de 5 ans) : il est considéré que ces projets sont en cours de réalisation ou se réaliseront prochainement selon la planification en vigueur. Toutefois, la LCAT prévoit que les PQ non construits dans les 5 ans doivent faire l'objet d'un réexamen (art. 108). Cas échéant, ces sites seront réintégrés dans le potentiel.

- les sites faisant l'objet d'une zone réservée en vue du redimensionnement de la zone d'habitation, mixte et centrale : il ne paraît pas pertinent de considérer dans le potentiel les terrains libres qui seront vraisemblablement sortis de la zone à bâtir lors des révisions en cours des PAL.
- les sites dont la réglementation actuelle n'admet que l'habitat individuel, les QD n'étant pas destinés à accueillir de la maison individuelle il ne fait donc pas de sens d'imposer la réalisation d'un quartier durable pour de l'habitat individuel (moins de trois logements). Il est impératif que l'habitat collectif (bâtiments comprenant plus de trois logements) soit réalisé dans les QD. De plus, il a été constaté que les terrains libres en zone d'habitation de faible densité sont en principe excentrés. Ces 35 sites feront l'objet d'un réexamen après la révision des PAL. Il n'est pas exclu que quelques-uns puissent réintégrer le potentiel, si la qualité de desserte évolue et si l'affectation est modifiée.

Actuellement, le potentiel cantonal en QD s'élève à 28 sites, répartis comme suit :

État 2025, localisation

Typologie d'espace selon fiche U_11 PDC	Espace urbain	15	54%
	Espace péri-urbain	13	46%
	Espace rural	0	0%
		28	

	Agglomération	17	60%
	Hors agglomération	11	40%
		28	

Secteurs stratégiques	Pôles	13	46%
Selon fiche U_13 PDC	Hors pôles	15	54%
		28	

Répartition régionale	Littoral	6	21%
	Montagnes	12	43%
	Val-de-Ruz	7	25%
	Val-de-Travers	1	4%
	Entre-deux-Lacs	0	0%
	La Béroche	2	7%
Total canton 2025		28	100%

Tableau 1 : Localisation des sites cantonaux disponibles à l'état 2025

Le PDC planifie le développement de l'urbanisation à l'horizon 2030-2040.

Sur la base des évolutions inscrites dans le PDC, 13 sites potentiels supplémentaires devraient apparaître suite à la révision des plans d'aménagement locaux (PAL), et encore 21 sites supplémentaires à l'horizon 2040.

Horizon 2030 (après la révision du PCAZ), localisation

Typologie d'espace selon fiche U_11 PDC	Espace urbain	10	77%
	Espace péri-urbain	3	23%
	Espace rural	0	0%
		13	

	Agglomération	11	85%
	Hors agglomération	2	15%
		13	

Secteurs stratégiques	Pôles	7	54%
Selon fiche U_13 PDC	Hors pôles	6	46%
		13	

Répartition régionale	Littoral	8	62%
	Montagnes	3	23%
	Val-de-Ruz	1	8%
	Val-de-Travers	0	0%
	Entre-Deux-Lacs	1	8%
	La Béroche	0	0%
Total canton 2030		13	100%

Tableau 2 : Localisation des sites cantonaux disponibles à l'état 2030

Horizon 2040, localisation (projection théorique selon PDC et PDR)

Typologie d'espace selon fiche U_11 PDC	Espace urbain	7	33%
	Espace péri-urbain	10	48%
	Espace rural	4	19%
		21	

	Agglomération	8	38%
	Hors agglomération	13	62%
		21	

Secteurs stratégiques	Pôles	8	38%
-----------------------	-------	---	-----

Selon fiche U_13 PDC	Hors pôles	13	62%
		21	

Répartition régionale	Littoral	6	29%
	Montagnes	5	24%
	Val-de-Ruz	7	33%
	Val-de-Travers	1	5%
	Entre-Deux-Lacs	0	0%
	La Béroche	2	9 %
Total canton 2040		21	100%

Tableau 3 : Localisation des sites cantonaux disponibles à l'état 2040

Au total, le potentiel cantonal en quartiers durables à court, moyen et long terme s'élève donc à 62 sites selon les données connues à ce jour ; à terme il pourrait y en avoir davantage.

En termes de localisation, chaque type d'espace selon le Plan directeur cantonal (urbain, périurbain et rural) et chaque région de planification selon les plans directeur régionaux présente plusieurs sites potentiels pour accueillir la réalisation d'un QD. Le dispositif ne s'adresse donc pas uniquement aux villes, mais concerne également d'autres communes du canton sous réserve d'une localisation en centre de localité et d'une classe de desserte en transports publics adéquate selon les critères du PDC.

Globalement toutes périodes confondues, le potentiel de quartiers durables est situé en majorité dans l'Agglomération (36 sites / 58% de l'effectif), mais 26 sites se trouvent néanmoins en dehors de celle-ci (20 sites dans l'espace périurbain et 4 dans l'espace rural).

En référence aux 4 grandes régions définies par le Conseil d'Etat, la Région Littoral compte 25 sites, la Région Montagnes 20 sites, La Région Val-de-Ruz 15 sites et le Val-de Travers 2 sites.

Critère de la surface de référence énergétique (SRE)

La surface de référence énergétique (SRE) est définie à l'art. 8 al. 2 let.j ORegBL (nouvelle teneur, en vigueur depuis le 15 janvier 2025). Selon les normes SIA 380 (2016) et 416, cette surface équivaut à la somme de toutes les surfaces de plancher se situant dans l'enveloppe thermique et dont l'utilisation nécessite un chauffage ou une climatisation.

- Elle comprend les surfaces utiles principales (chambres, séjours), les surfaces de dégagements, couloirs, escaliers, ascenseurs, gaines techniques verticales d'approvisionnement ou d'évacuation et les débarras d'une surface < 10m² s'ils sont entourés par des locaux pris en compte dans la SRE ou l'enveloppe thermique ;
- Ne font pas partie de la SRE, même si elles se trouvent à l'intérieur de l'enveloppe thermique et si elles sont chauffées : les surfaces secondaires, les réduits (>10m²), garages, aires de transports publics, caves, buanderies, local de vélo/poussette, etc., les locaux pour installations techniques (chaufferie, local électrique centralisé ...), les abris, les surfaces de circulation des véhicules, les surfaces d'installations et les locaux, gaines et canaux techniques pour les installations d'exploitation.
- Si la hauteur d'étage est inférieure à 1m, elle n'est pas prise en compte dans la SRE (particularité de la norme SIA 380).

Nous avons procédé par pointage et constaté que dans la plupart des projets les valeurs de SRE sont très proches des valeurs de surface de plancher (SP) et de la surface utile principale (SUP), raison pour laquelle dans le cadre du présent rapport nous les assimilons si nous ne disposons pas des données relatives à la surface de référence énergétique.

Pour les périodes 2030-2040, la surface de plancher est estimée sur la base des valeurs-cibles du PDC, pondérées pour le calcul de la valeur maximale de la capacité en habitants-emplois par l'écart constaté entre les valeurs-cibles du PDC et les indices d'utilisation du sol constatés dans les PAL en vigueur, notamment dans l'Agglomération.

Cela permet d'obtenir une première indication des surfaces de plancher en jeu et des capacités minimales et maximale en habitants-emplois pour ces périodes.

Répartition des sites par surface de plancher et/ ou surface de référence énergétique

SP - SRE	2025	2030	2040	Totaux	
= ou > 10'000m ²	15	6	13	34	55%
> 5000 < 10'000m ²	10	3	5	18	29%
3000 à 5000 m ²	3	4	3	10	16%
Totaux	28	13	21	62	100%
	45%	21%	34%		

Tableau 4 : Répartition des sites par surface de référence (SP et SRE) de 2025 à 2040

Explications concernant les trois catégories de sites (vert, jaune, orange colonne de gauche)

Le seuil des 3'000m² de surface de plancher (SP) ou de surface de référence énergétique (SRE) correspond à un indice minimal d'utilisation du sol de 0.6 appliqué à une surface de terrain disponible de 5'000m² (principe du PDC), ou un indice d'utilisation du sol égal ou supérieur à 1.0 appliqué à un terrain de 3'000m² (surface minimale pour exiger un plan de quartier), permettant de construire au moins 3 bâtiments de 8 à 10 logements chacun. En dessous de ce seuil, il semble difficile de parler de quartier et d'envisager des espaces communs. Une SRE de 3'000m² ne permet pas d'obtenir une certification avec le label SNBS-Quartier et doit obligatoirement passer par le label SNBS-Bâtiment, plus détaillé au niveau des critères techniques de chacun des bâtiments.

Une surface de terrain de 5'000 m² peut suffire pour une certification SNBS-Quartier qui exige 10'000m² de SRE si un indice d'utilisation du sol minimum de 2.0 s'applique. Mais cela pose aussi la question de l'emprise au sol et du nombre d'étages maximaux. Avec un taux d'occupation au sol de 30% (1500m² d'emprise), cela donne 6.6 étages pour arriver jusqu'à 10'000m² de SP, respectivement jusqu'à 10'000m² de SRE (chiffres arrondis). Avec un TOS de 50%, des immeubles de R+3 suffiraient.

Dans le tableau, la colonne « 2025 » correspond à la situation actuelle et concerne les terrains d'ores et déjà disponibles selon les plans d'aménagement locaux en vigueur. « 2030 » correspond à la révision en cours des PCAZ. Les terrains libres de construction répondant aux critères ont été identifiés dans une base de données du SAT et ont été communiqués aux communes pour la révision des PAL.

La colonne « 2040 » correspond à la prochaine révision des PAL. Ces terrains ne sont pas encore affectés pour la plupart. Ils ont néanmoins été pré-identifiés dans les plans directeurs régionaux et figurent sur la carte du plan directeur cantonal comme une option de développement futur.

Commentaires

La majorité des sites identifiés dans le canton pour les trois périodes cumulées (55%) ont une surface de référence énergétique (SRE) égale ou supérieure à 10'000m², calculée à partir de la surface des

parcelles et des indices de densité connus à ce jour (PCAZ) ou estimés sur la base des valeurs cibles du PDC, et un tiers (29%) se situe dans la catégorie entre 5'000 et 10'000m² de SRE. Seuls 10 sites (16%) se trouvent en deçà de 5'000m² de SBP ou SRE, sachant qu'ils doivent disposer au moins d'une superficie de 5'000m² de terrain.

Le bilan est identique pour l'état 2025, soit pour les terrains déjà à disposition dans les PAL. 54% des terrains contiennent une SRE potentielle supérieure à 10'000m² selon les superficies et indices en vigueur.

Pour les périodes ultérieures, la SP est estimée sur des valeurs plutôt basses, à savoir les valeurs-cibles du PDC qui sont des valeurs minimales. Les indices de densité réels dans l'espace urbain sont généralement plus élevés, de l'ordre de 140% par rapport aux valeurs-cibles.

Répartition régionale des sites cantonaux, selon la surface de référence

SP - SRE	Littoral	Montagnes	VdR	VdT	E2L	Béroche
= ou > 10'000m ²	70% (14 sites)	55% (11 sites)	60% (9 sites)	0%	0%	0%
> 5000 < 10'000m ²	20% (4 sites)	35% (7 sites)	13% (2 sites)	100% (2 sites)	0%	75% (3 sites)
3000 à 5000 m ²	10% (2 sites)	10% (2 sites)	27% (4 sites)	0%	100% (1 site)	25% (1 site)
Totaux	20	20	15	2	1	4
	32%	32%	24%	3%	2%	7%

Figure 5 : Répartition régionale des sites cantonaux, selon la surface de référence, 2025 à 2040

Sites potentiels concernés selon la surface de référence (selon les PAL, les PDR et le PDC)

Répartition régionale des sites potentiels de quartiers durables selon la SRE

	COMUL	Montagnes	Val-de-Ruz	Val-de-Travers	Entre-Deux-Lacs	La Béroche
> ou égal à 10'000 m2 SRE	14 sites : Boudry Les Buchilles (2025) Boudry Plateau Gare (2030) Boudry Nord Gare (2040) Marin Cité des Sors (2025) La Tène Fin de Mange (2030) La Tène L. Essertons (2030) Marin Centre Sud (2040) Marin Centre Ouest (2040) Marin Gare Ouest (2040) Neuchâtel Cadolles tennis (2025) Neuchâtel Gare Serrières (2025) Ne-Corcelles Sur les Rues (2030) Neuchâtel Pierre à Bot (2040) Valangin La Saugue (2025)	11 sites : CdF Place d'Armes (2025) CdF Le Corbusier (2025) CdF Cornes Morel (2025) CdF Scierie Eplatures (2025) CdF Eplatures Bien Gisoni (2025) CdF Les Endroits (2025) CdF Sur la Charrière (2040) LL Gérardmer-Ducommun 1(2025) LL Gérardmer-Ducommun 2(2025) LL Malpierrez (2030) LL-Brenets Champ du Nord (2030)	9 sites : Cemier Entre-les-Monts (2025) Cemier, Impasse Corniers (2040) Cemier Planches Sèches (2040) Cemier, Rue de la Taille (2040) Cemier, Gare (2040) Chézard, Les Oeuques (2025) Chézard, La Taille (2040) Gen.s/Coffr, Gare (2040) H-Geneveys, Gare (2040)	0 site	0 site	0 site
5'000 à 9'999 m2 SRE	4 sites : La Tène, Les Cheintres (2025) Neuchâtel, Dépôt TN (2030) Neuchâtel, Les Charmettes (2030) Neuchâtel, Chapons (Migros) 2040	7 sites : CdF Eplatures (2025) CdF, SI Les Sentiers (2025) La Sagne, Au Crêt (2040) LL, Gérardmer, Verger (2030) Brenets, Champs couvent (2025) Brenets, La Crête (2025) PdMartels, Molta-Dessous (2040)	2 sites : Chézard, Derrière l'Eglise (2025) Dombresson, Aux Quarres (2025)	2 sites : Fleuener, Clos Bâtard (2025) Buttes, Grands Clos (2040)	0 site	3 sites : Gorgier, Les Plantées (2040) Gorgier, Plateau gare ouest (2025) Gorgier, Plateau gare est (2025)
3'000 à 4'999 m2 SRE	2 sites : Neuch-Peseux Les Guches (2030) Neuch-Peseux, Chapons sud 2030	2 sites : Chaux-du-Milieu, La Forge (2040) Brenets, Bourg-Dessous (2040)	4 sites : Chézard, Champs Rinier (2025) Chézard, Fin du Blu (2030) Vilars, Impasse Biès d'or (2025) Vilars, Rue de la Côtière (2025)	0 site	1 site : Cornaux, Le Clos (2030)	1 site : St-Aubin-Sauges, Pl. Grandjean (2040)
Totaux	20	20	15	2	1	4

Figure 6 : Les 62 sites potentiels recensés, selon la surface de référence et la région

Incidences pour le choix des labels SNBS

- Les sites avec une surface de référence supérieure à 10'000m² remplissent les conditions d'entrée du label SNBS-Quartier. Les requérants pourront donc utiliser ce label ou demander une évaluation pour l'Ensemble SNBS. Ils représentent 34 cas situés en large majorité dans l'Agglomération RUN Littoral et Montagnes, et dans le Val-de-Ruz.

Les sites de plus de 10'000m² de SRE sont aussi ceux qui sont concernés par les nouvelles dispositions de la LAL2 en cas de pénurie de logements sur une période d'au moins 5 ans (construction d'au minimum 25% de LUP).

- Les sites entre 5'000 et 10'000m² de SRE (29%) semblent indiqués pour être traités comme des Ensembles SNBS. Ils représentent 18 cas. On trouve de tels sites dans toutes les régions sauf dans l'Entre-deux-Lacs.
- Les sites entre 3'000 et 5'000m² de SRE (16%) semblent indiqués pour être évalués avec le label SNBS-Bâtiment (bâtiments distincts). Ils représentent 10 cas répartis dans l'ensemble du canton, sauf au Val-de-Travers.

Conclusions

- Le DDTE propose de laisser le libre choix aux requérants / investisseurs, selon les recommandations et orientations données par l'Office de certification qui les accompagnera.
- Pour avoir une taille minimale de quartier durable qui respecte les principes fixés dans la fiche U_14 du plan directeur cantonal (5'000m² au moins de surface de terrain disponible), il y a lieu de s'assurer qu'une surface minimale de 3'000m² de surface de référence énergétique soit atteinte. C'est le cas dès qu'un indice d'utilisation du sol de 0.6 est proposé. Les projets sur une surface de terrain de 5'000m² avec une densité plus faible ne répondent pas aux conditions de base pour le développement de quartiers durables. Cet aspect doit être fixé dans le RELCAT pour mettre en œuvre le PDC (alinéa 1).

Les 62 sites représentent au total une surface constructible d'environ 102 hectares (ha), et près de 3 Mia de coûts de construction. En appliquant les indices de densité connus pour 2025 et les valeurs-cibles selon la fiche U_13 du PDC pour 2030-2040, 16'578 habitants-emplois pourraient être accueillis sur ces sites, et 3'315 HE supplémentaires si le bonus de 20% est appliqué et qu'il est utilisé pour créer des surfaces de logement ou d'activités complémentaires.

Comme indiqué en préambule, il y a lieu de rappeler que le but du bonus d'utilisation selon le PDC ne vise pas - en priorité - une densification complémentaire en termes de population et d'emplois (même s'il peut le permettre moyennant une plus grande qualité), mais qu'il a notamment été envisagé pour compenser la création de surfaces de plancher non-commercialisables permettant de satisfaire les besoins spécifiques des QD dans le domaine social.

Une part de la SP additionnelle découlant du bonus ne se traduira donc pas forcément en habitants et emplois supplémentaires. Dans le tableau ci-dessous, le nombre maximal est maintenu pour information, et parce que la surface de plancher pour les horizons 2030 et 2040 est calculée sur les valeurs-cibles du PDC (des valeurs minimales) et non sur les indices de densité réels, à ce jour encore inconnus.

Les coûts de construction sont documentés dans le tableau récapitulatif ci-après :

Court et long terme, surface, habitants-emplois et coûts de construction

Capacité des 62 quartiers durables					Bonus 20%		
Typologie d'espace	Surface (m2)	SP ¹ (m2)	Habitants-emplois ²	Coûts de construction ³	SP (m2)	Habitants-emplois	Coûts de construction
Espace urbain	559'326	531'179	10'624	1'593'537'000	106'236	2'225	318'707'400
Espace périurbain	369'472	253'846	5'077	761'538'000	50'769	985	152'307'600
Espace rural	87'750	43'875	878	131'625'000	8'775	102	26'325'000
Total	1'016'548	828'900	16'578	2'486'700'000	165'780	3'315	497'340'000

5. MECANISMES DE MISE EN ŒUVRE

5.1 Prescriptions communales

Le canton n'impose pas la réalisation de quartiers durables. En revanche, en application du plan directeur cantonal (fiche U_14, principe d'aménagement n°3), les communes ont la possibilité de promouvoir la réalisation de quartiers durables et de soumettre les secteurs concernés, si elles le jugent nécessaire, à planification obligatoire, conformément à l'art. 82 al. 2 LCAT. Elles peuvent notamment exiger qu'un plan de quartier soit réalisé dès 3'000m², directement dans leur plan d'aménagement (PCAZ), ou à posteriori selon les besoins de planification, en définissant les objectifs visés par le biais d'un cahier des charges conventionné entre les parties concernées, c'est-à-dire avec les propriétaires.

En application de l'art. 59 LCAT, les communes ont également la possibilité de prescrire la part de la surface utile principale qui doit être dévolue à la politique du logement.

Les critères de localisation et de qualité de la desserte des quartiers et des secteurs stratégiques de développement au sens du PDC font l'objet d'un examen par le SAT dans le cadre du préavis de synthèse portant sur la révision ou la modification du PCAZ. Dans ce cadre, il convient de vérifier que les règles du PCAZ sont cohérentes avec les critères du SNBS, en particulier si la commune envisage le développement de tels quartiers. Au besoin, une discussion est organisée avec la commune. Même si la commune renonce à indiquer dans son PCAZ les périmètres dans lesquels il serait pertinent de procéder par le biais d'un quartier durable (sur le plan ou dans son rapport 47 OAT), celle-ci est néanmoins invitée à examiner cette éventualité lorsqu'elle révisé son règlement, en particulier lors de la fixation des indices d'utilisation du sol, afin que les futurs projets soient réalisables, respectivement que l'octroi d'un éventuel bonus soit encore possible.

Lors du développement d'un plan d'affectation de détail (PQ/PS), les objectifs en lien avec les critères SNBS doivent être identifiés en amont des réflexions et consignés dans un cahier des charges, puis transcrits en mesures dans le plan et le règlement du PQ/PS pour les futurs permis de construire, y compris l'octroi du bonus sous la condition de la certification SNBS.

L'instrument de planification fait l'objet d'un préavis de synthèse par les différents services concernés, puis après avoir été mis à jour, et dûment accompagné de la certification provisoire SNBS, il est signé par le Chef de Département, adopté par le Conseil général (uniquement pour le PS) et mis à l'enquête publique.

¹ Hypothèse retenue : indice d'utilisation du sol correspondant aux valeurs-cibles de densité selon fiche U_13 PDC

² Hypothèse retenue : 50 m2 SP par habitant

³ Hypothèse retenue : 2'500.-/m2 + 20% pour les sous-sols

Si le règlement du plan de quartier reprend expressément les règles de l'art. 48 al. 3 LCAT soutenant la politique du logement, et qu'il répond aux autres conditions du RELCAT concernant les quartiers durables et celles du label, la décision d'octroi du bonus est rendue dans le cadre de la procédure d'adoption et de sanction du plan d'affectation de détail (PQ/PS), permettant ainsi une répartition claire des droits à bâtir.

Les PQ/PS valant permis de construire sont examinés selon la même procédure que les PQ/PS seuls.

Les projets ne faisant pas l'objet d'une planification sont examinés dans le cadre de la procédure du permis de construire et mis à l'enquête. Le document de certification provisoire est joint au dossier sous forme d'annexe.

Lors du dépôt du ou des permis de construire à l'intérieur d'un plan de quartier ou d'un plan spécial préalablement sanctionné, il sera vérifié par l'autorité compétente que le permis ou les permis sont bien conformes au contenu de l'instrument en vigueur.

Au terme de la construction du quartier et/ou des bâtiments, le certificat définitif est octroyé par l'organe de certification selon les modalités prévues.

5.2 Volonté des propriétaires fonciers

Les communes ne peuvent pas prescrire la réalisation d'un quartier durable selon l'art. 82 al. 4 LCAT par le biais d'une décision du Conseil communal, mais uniquement l'établissement d'un plan de quartier/spécial. En effet, le processus et les contraintes étant conséquents, une base légale formelle émanant d'un législatif est nécessaire.

Les propriétaires peuvent établir par contre de leur propre gré un quartier durable, sous réserve des critères fixés dans la loi. Ils peuvent procéder par le biais d'un permis de construire ou d'un plan de quartier valant permis de construire. Dans le second cas cela présuppose néanmoins l'accord de la commune, les instruments de planification étant de sa compétence. C'est soit au stade du permis de construire moyennant l'octroi d'une dérogation dans le cas du permis de construire, ou lors de la procédure d'adoption et de sanction du plan dans le cas d'une planification que le bonus est octroyé. La vérification des critères de localisation devant quant à elle être effectuée lors de la phase d'établissement du cahier des charges du plan de quartier, respectivement lors du contrôle du dossier de permis de construire s'il n'y a pas de PQ/PS.

Il convient néanmoins de relever que les sites qui ne répondraient pas aux critères du RELCAT peuvent toujours se distinguer sous l'angle de la performance énergétique (bonus de 10%) ou entamer les démarches en vue d'une labellisation SBNS par bâtiment (toutefois sans l'obtention du bonus de 20%).

5.3 Différents cas de figure et décision concernant le bonus

Les instruments de planification et les procédures d'adoption et de sanction permettant d'accompagner la mise en place d'un quartier durable sont divers selon : la surface à disposition, le porteur de projet, la volonté de la commune d'anticiper la planification avant que le propriétaire ou le promoteur soit connu, ou au contraire d'attendre un projet de développement concret pour caler l'instrument sur celui-ci, l'envergure du projet lui-même et d'éventuelles étapes, ou le fait qu'il existe déjà en amont une planification, un concours d'architecture ou un mandat d'études parallèles.

Toute cette diversité de cas de figure nous amène à nous demander à quel moment la certification provisoire SNBS doit être exigée. Au moment de la sanction des plans de quartier, plans spéciaux, ou lors du dépôt du permis de construire quel que soit l'outil ?

Nous sommes arrivés à la conclusion que le contenu d'un plan de quartier ne valant pas permis de construire ne présente pas un contenu suffisant pour permettre une certification provisoire SNBS sur

certaines critères. Il peut néanmoins être développé, mais en l'absence d'un projet concret de construction cela reste difficile à faire et risqué si le projet futur s'écarte de la planification de détail.

Nous sommes d'avis que l'on peut sanctionner des PQ/PS « ordinaires » avec 20% de bonus **sous réserve que la condition de l'obtention de la certification provisoire SNBS au moment du permis de construire soit inscrite dans le règlement, et que les reports de droits soient répartis et que toutes les incidences sur l'environnement et le territoire soient documentées dans le rapport 47 OAT.**

Ce type de dossier de PQ/PS devra contenir toutes les informations (avec et sans bonus) si la certification n'est in fine pas obtenue, afin de pouvoir être réalisé dans les deux cas. Le 20% devrait être réparti objet par objet et non proposé sous forme d'un bâtiment complémentaire avec le bonus.

Cela permettrait aux communes d'établir des PQ/PS de manière anticipée et de laisser ensuite aux architectes la tâche de développer des permis sur cette base. Cette enveloppe maximale (20%) jouerait dès lors un rôle pleinement incitatif et les incidences sur le territoire pourront être vérifiées en amont, mais la concrétisation dépendra du développement ultérieur du projet (respect ou non des standards SNBS – obtention de la certification).

Cette manière de procéder peut également être retenue pour les PQ/PS valant permis de construire en sanction préalable, avec un 20% de bonus, sous réserve de l'obtention de la certification provisoire SNBS au moment de la sanction définitive du PQ/PS.

5.4 Cohérence entre les critères SNBS et les règles de droit

Les règles de droit, qu'elles soient cantonales ou communales, priment sur les critères SNBS, un double examen du projet devant être effectué. Concrètement cela signifie que le projet doit remplir les critères SNBS dans le cadre du droit en vigueur. Les règles de droit ne peuvent être contournées ou modifiées pour obtenir la certification ; respectivement les règles applicables le demeurent même si elles ne procurent pas de points dans la démarche SNBS.

À titre d'illustration, le dimensionnement du stationnement doit respecter les règles prescrites dans le RELConstr. et, le cas échéant, la réduction de l'offre en places de stationnement décidée par la commune. Les critères SNBS se compensant partiellement, l'offre en places de stationnement aurait pu, par exemple, être plus importante si seuls les critères SNBS avaient dû être respectés.

5.5 Politique du logement et planification médico-sociale

Indépendamment de la réalisation de quartiers durables, les communes peuvent prescrire en application de l'art. 59 LCAT, la part d'appartements avec encadrement pour personnes âgées, les secteurs dans lesquels la part d'appartements avec encadrement est prévue, ainsi que les secteurs dans lesquels la part de logements à loyer modéré ou abordables reconnus d'utilité publique est prévue. Les projets respectant ces différentes parts mais qui ne sont pas développés sous forme de quartiers durables n'ont pas droit au bonus.

5.6 Calcul du bonus

L'article 48 de la LCAT indique que 25% de la surface utile principale (SUP) doit être réservée pour des logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique (lettre b) ou qu'entre 25 et 50% de la SUP pour des logements à loyer modéré, des appartements avec encadrement ou d'autres offres permettant de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle. Il s'agit de considérer ce pourcentage en regard de la totalité des SUP du quartier, et non uniquement des SUP dédiées au logement, le bonus de 20% s'appliquant à la totalité du quartier, pour autant que tous les bâtiments soient certifiés. Le calcul du bonus se fera uniquement par parcelle dans le cas d'un permis. Si le bonus veut être attribué indépendamment des limites parcellaires, il faudra un regroupement des droits à bâtir et donc une planification de détail (PQ/PS), sauf s'il s'agit de deux parcelles voisines et qu'on inscrit un report de droits.

S'agissant des appartements avec encadrement, seuls les logements qui bénéficieront de la reconnaissance délivrée par le service cantonal de la santé publique (SCSP) seront pris en considération. La pré-demande de reconnaissance devra être jointe au dépôt des plans.

5.7 Subvention

Les bâtiments certifiés peuvent recevoir un soutien financier de la part des cantons et de la Confédération dans le cadre du Programme Bâtiments ou d'autres mesures similaires. Les cantons peuvent, s'ils le souhaitent, encourager la certification selon le standard SNBS Bâtiment. Des contributions supérieures sont en général mises à disposition dans le cas d'une certification double avec Minergie.

Le Programme Bâtiments de la Confédération et des cantons promeut les mesures de construction efficaces sur le plan énergétique. Les cantons sont responsables de sa mise en œuvre et le financement provient de l'affectation partielle du produit de la taxe sur le CO2 et de fonds cantonaux. Dans le cadre de ce programme, les constructions neuves et les rénovations peuvent être subventionnées. Les cantons définissent eux-mêmes quelles mesures sont encouragées et à quelles conditions. Notre canton est très impliqué dans le déploiement du Programme Bâtiments, lequel soutient les efforts de la transition énergétique.

Les propriétaires fonciers sont invités à demander au service cantonal de l'énergie, lors du développement du projet, s'ils peuvent bénéficier d'une subvention dans le cadre du Programme Bâtiments.

Le canton de Neuchâtel ne prévoit pas d'autres subventions et moyens de soutien pour encourager les quartiers durables, hormis le bonus incitatif sur les mesures d'utilisation du sol, qui offre déjà un avantage et une compensation pour la mise à disposition de surface pour les buts communs.

6. PROPOSITION DE DISPOSITIONS DANS LE RELCAT

Art. 52h (nouvel article)

¹Les quartiers durables comprennent une surface de référence énergétique, conformément aux normes de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA), d'au minimum 3'000 m².

²Ils doivent comprendre de l'habitation et des activités ; les bâtiments d'habitation sont constitués de plus de trois logements.

³Ils disposent d'une desserte minimale en transports publics de niveau C dans l'espace urbain et de niveau D dans les autres types d'espaces selon le plan directeur cantonal.

⁴Ils doivent répondre aux exigences du Standard de Construction Durable Suisse (SNBS, de l'allemand, Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz).

⁵La certification provisoire SNBS doit porter sur l'ensemble des bâtiments du quartier comptabilisés dans la surface de référence énergétique et faire partie du dossier mis à l'enquête publique ou de celui soumis à préavis département.

⁶La certification définitive SNBS doit être obtenue lors de l'achèvement du projet.

⁷Si la certification définitive SNBS ne peut être obtenue, le gain engendré par l'octroi du bonus doit être restitué.

Commentaires

Les critères pour l'octroi du bonus d'ores et déjà définis par l'article 48 LCAT n'ont pas lieu d'être rappelés dans le RELCAT.

Alinéa 1 : La surface utilisée pour la certification SNBS est la surface de référence énergétique (SRE), et non la surface du terrain ou la surface de plancher. Avec une surface de terrain disponible de 5'000m² telle que définie dans la fiche U_14 du plan directeur cantonal et un indice d'utilisation du sol minimum de 0.6 (courant dans les zones concernées), il peut être considéré une surface de référence énergétique minimale de 3'000m². Les valeurs obtenues pour le calcul de la surface de référence énergétique et de la surface de plancher au sens de l'AIHC sont proches. La SRE est aussi la valeur retenue dans la loi cantonale sur l'énergie (LCEn).

Alinéa 2 : Les quartiers durables comprennent des bâtiments d'habitation collectifs (constitués de plus de 3 logements) et des activités. La mixité attendue peut être prévue au rez-de-chaussée des immeubles ou dans une autre partie de ceux-ci, ou encore dans un bâtiment distinct situé dans l'ensemble.

Alinéa 3 : Cet alinéa se réfère aux principes du plan directeur cantonal. L'accessibilité des quartiers en transports publics est une condition de base pour l'établissement et la reconnaissance de quartiers durables.

Alinéa 4 : Selon la surface de référence à disposition et la nature du projet, les requérants utilisent le standard SNBS qui convient, soit le SNBS-Bâtiment ou le SNBS-Quartier. Cas échéant, et à partir du SNBS-Bâtiment, ils peuvent également demander une évaluation pour un Ensemble.

Alinéa 5 : La certification provisoire doit porter sur l'ensemble des bâtiments prévus et non sur une partie seulement. Les bâtiments protégés qui seraient inclus dans le périmètre ne sont pas évalués dans le label SNBS. La certification provisoire constitue une pièce du dossier de mise à l'enquête (permis de construire) ou du dossier soumis à préavis du chef de département (plans de quartier, plans spéciaux).

Alinéa 6 : La certification définitive est délivrée après la construction, et/ou 5 ans après la mise en service du quartier dans le cadre de SNBS-quartier (re-certification). Ces éléments seront précisés par l'Office de certification au moment du choix du label par le requérant.

Alinéa 7 : Selon les informations reçues par l'Office de certification SNBS, il est rarissime que la certification provisoire ne soit pas confirmée. Cet alinéa prévoit toutefois une restitution du montant

correspondant à l'avantage perçu si la prise en compte du bonus n'avait pas lieu d'être dans le calcul des surfaces constructibles.

7. CONSÉQUENCES ÉCONOMIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES – INCIDENCES POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

Le projet de modification du RELCAT vise à mettre en œuvre l'art. 48 LCAT sur les quartiers durables. Le Label SNBS soutenu par la Confédération, les cantons et diverses instances et partenaires privés vise à renforcer la durabilité des projets de construction sous l'angle économique, sociale, et environnemental (Evaluation ESG). La création de QD va dans le sens des intérêts des générations futures et contribue favorablement aux défis climatiques (protection, adaptation). Cf. annexe 1.

Les dimensions suivantes de la durabilité sont abordées dans ce label :

⇒ Respect du climat

Une part élevée d'énergies renouvelables et une réalisation préservant les ressources et l'exploitation écologique réduisent les émissions de CO2 du bâtiment, et permettent de concourir à atteindre les objectifs climatiques communaux, cantonaux et nationaux.

⇒ Contributions sur le plan social

Une grande diversité d'utilisations, l'intégration du bâtiment à son contexte urbain, un mode de construction accessible à diverses catégories sociales et une haute qualité d'usage rendent les bâtiments attractifs pour des parties prenantes variées, et favorisent le bien-vivre ensemble.

Les besoins des personnes à mobilité réduite et des personnes vivant avec un handicap sont pris en compte dans les critères SNBS. Le projet renforce leur inclusion dans la société.

⇒ Durabilité économique

De par leur bonne substance bâtie durable et leurs concepts satisfaisant avec souplesse les besoins les plus variés, les bâtiments certifiés SNBS sont utilisables très longtemps. Cela assure le maintien de leur valeur. Les coûts sont optimisés tout au long du cycle de vie du bâtiment. Même si les coûts initiaux peuvent être supérieurs, ils sont ensuite plus faibles au cours de l'exploitation, ce qui importe également pour maintenir la valeur du bâtiment.

DD, CHANGEMENT CLIMATIQUE ET BIODIVERSITE DANS LE SNBS

5. Thèmes transversaux

Le SNBS couvre toute une série de thèmes actuels et importants au moyen de critères variés. La compilation suivante aide les développeurs et les maîtres d'ouvrage à identifier ces thèmes dits transversaux dans leurs projets et à les pondérer selon leurs préférences.

Adaptation au changement climatique

Vagues de chaleur et périodes de sécheresse plus fréquentes, multiplication des dangers naturels, modification de la diversité animale et végétale: notre environnement est d'ores et déjà marqué par le changement climatique et le sera encore plus fortement à l'avenir. Dans la mesure où le réchauffement de la planète ne pourra être limité, dans le meilleur des cas, qu'à 1,5 °C, l'adaptation aux conséquences du changement climatique est de plus en plus cruciale. C'est pourquoi les exigences applicables aux bâtiments et leurs abords évoluent également. Pour garantir une qualité d'habitation durable, sûre et agréable à l'avenir, notamment avec des températures en hausse et des conditions climatiques qui évoluent, il convient tout particulièrement de prendre en compte les critères suivants:

111	Objectifs et cahiers des charges
112	Urbanisme et architecture
131	Espaces d'interaction sociale
143	Microclimat
144	Protection thermique estivale
221	Dangers naturels
341	Biodiversité
342	Eau

Protection du climat

La minimisation des émissions de gaz à effet de serre engendrées par la construction, c'est-à-dire de sa contribution au changement climatique, est l'un des principaux objectifs du développement durable. En Suisse, le parc immobilier est responsable de près d'un tiers des émissions de CO₂.

Les rénovations et les nouvelles constructions peuvent adopter différentes stratégies pour limiter leurs émissions de gaz à effet de serre. En principe, aucun bâtiment n'est censé émettre directement des gaz à effet de serre durant son exploitation. Les émissions indirectes, générées par la chaîne d'approvisionnement durant la construction, l'exploitation et par la mobilité, doivent aussi être réduites.

La quantité de matériaux requise pour une nouvelle construction est généralement plus importante que pour une rénovation, ce qui induit l'émission d'un plus grand volume de gaz à effet de serre. Dans la plupart des cas, les rénovations priment sur les reconstructions, à condition que leur exploitation soit optimisée et que leur alimentation en chaleur ne repose pas sur des énergies fossiles.

Les constructions conçues dans une perspective durable exploitent au maximum les possibilités de production d'électricité renouvelable. La localisation et l'équipement d'un bâtiment ont un impact significatif sur la mobilité induite par ce bâtiment et, par conséquent, sur les émissions de gaz à effet de serre qui en résultent. Les projets pensés pour contribuer au maximum à la protection du climat visent le meilleur résultat possible dans les critères suivants:

111	Objectifs et cahiers des charges
112	Urbanisme et architecture
121	Accessibilité aux commodités

211	Coûts du cycle de vie
213	Démontabilité et réemploi
223	Flexibilité et variabilité d'affectation
311	Émissions de gaz à effet de serre de la construction
312	Émissions de gaz à effet de serre de l'exploitation
313	Émissions de gaz à effet de serre de la mobilité
332	Matériaux écologiques
334	Monitoring énergétique
335	Mobilité douce
336	Mobilité électrique

Circularité/Économie circulaire

Les stratégies de construction et d'exploitation circulaires contribuent à la réduction de la consommation de ressources de l'immobilier. Les décisions de principe concernant la construction d'un nouveau bâtiment ou, si des bâtiments sont déjà érigés sur le site, la réaffectation ou la perpétuation de leur affectation, sont le point de départ de toutes les réflexions relatives à la surélévation ou à l'extension de l'objet existant.

Il convient de faire la distinction entre les stratégies d'affectation des éléments existants d'un projet et la stratégie qui permet l'affectation ultérieure des éléments à bâtir. Les bâtiments doivent également être conçus de manière à pouvoir être adaptés en fonction de l'évolution des besoins et des exigences en utilisant le moins de ressources possibles. Lors du choix des matériaux de construction, il convient en outre de privilégier ceux dont la production, puis le démantèlement à la fin de leur cycle de vie, ont le moindre impact sur l'environnement. L'eau est une ressource de plus en plus rare et doit être utilisée avec parcimonie; l'eau de pluie doit, autant que possible, être réintroduite dans le cycle naturel de l'eau la moins polluée possible. Les critères suivants traitent de la circularité sous différents angles:

111	Objectifs et cahiers des charges
112	Urbanisme et architecture
211	Coûts du cycle de vie
213	Démontabilité et réemploi
223	Flexibilité et variabilité d'affectation
332	Matériaux écologiques
342	Eau

Suffisance/Sobriété

La suffisance décrit une stratégie visant, généralement en sus des stratégies d'efficacité et de cohérence, à réduire les quantités de matériaux et d'énergie nécessaires pour atteindre un niveau déterminé d'utilité. Le principe de suffisance exige donc de maîtriser la distinction entre une quantité «suffisante» et une quantité «juste». Le SNBS englobe tout une série de critères en rapport avec cette question:

111	Objectifs et cahiers des charges
112	Urbanisme et architecture
222	Densité d'occupation
223	Flexibilité et variabilité d'affectation
343	Mitage du territoire



Qualité de l'espace intérieur

Nous passons près de 90 % de notre temps dans des bâtiments, le plus souvent fermés. La qualité de l'espace intérieur joue donc un rôle prépondérant. En ce sens, la protection et la promotion de la santé sont des aspects cruciaux. Un air intérieur sain accroît le confort au travail et le confort de vie, ainsi que la performance et la satisfaction des utilisatrices et utilisateurs.

Dans plusieurs critères, le SNBS-Bâtiment prend en compte les facteurs d'influence chimiques, biologiques et physiques qui ont un impact sur la qualité de l'espace intérieur. La mise en œuvre rigoureuse de ces critères garantit un air intérieur de bonne qualité. Les critères concernés sont déterminés en amont, au cours de la phase d'études préliminaires et de la phase d'avant-projet. D'autres aspects sont définis au cours de la phase d'appel d'offres, puis dans le cadre d'une mise en œuvre adéquate au cours de la construction. Ainsi, la qualité de l'espace intérieur repose sur l'interaction d'une multitude d'acteurs.

111	Objectifs et cahiers des charges
112	Urbanisme et architecture
141	Qualité de l'air intérieur
142	Polluants et rayonnement
144	Protection thermique estivale
145	Protection thermique hivernale
146	Lumière du jour
147	Protection contre le bruit



Objectifs de développement durable (ODD)

En 2015, l'Assemblée générale des Nations Unies a adopté l'Agenda 2030 pour le développement durable. Cet agenda identifie les défis globaux les plus importants et établit des lignes directrices ainsi que des priorités pour un développement durable global. Les 17 objectifs de développement durable (ODD) constituent la pièce maîtresse de l'Agenda. Ils doivent servir de base complète à un développement durable dans le monde et être atteints par tous les États membres de l'ONU d'ici 2030.

La Suisse a signé l'Agenda 2030 et se sert des ODD comme guide pour sa propre politique de développement durable. Le Conseil fédéral les présente tous les quatre ans dans la «Stratégie de développement durable», qui à son tour sert de base au développement du SNBS. Le SNBS utilise des critères spécifiques pour cartographier les ODD pertinents pour le bâtiment. Les maîtres d'ouvrage publics et privés sont donc sur la bonne voie pour mettre en œuvre l'Agenda 2030 s'ils coordonnent avec le SNBS leurs modèles et stratégies immobiliers. À la fin de chaque critère, la fiche-critère renvoie aux ODD relatifs aux objectifs intermédiaires. De plus amples informations sont fournies dans la fiche technique «SNBS-Bâtiment et l'Agenda 2030».





Critères	Objectifs de développement durable (ODD)																
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
111																	
112																	
113																	
121																	
122																	
131																	
132																	
141																	
142																	
143																	
144																	
145																	
146																	
147																	
211																	
212																	
213																	
221																	
222																	
223																	
231																	
311																	
312																	
313																	
321																	
322																	
331																	
332																	
333																	
334																	
335																	
336																	
341																	
342																	
343																	

Notations ESG

Les investisseurs responsables appuient fortement leur stratégie d'investissement sur les critères ESG. ESG signifie «Environmental, Social and Corporate Governance». Ces notations portent sur trois domaines: l'environnement (E), le social (S) et la gestion durable de l'entreprise (G). L'objectif de l'ESG est de recenser tous les risques et opportunités non financiers inhérents aux activités quotidiennes d'une entreprise et de les rendre visibles grâce à un reporting approprié.

Dans le cas des investissements immobiliers, un grand nombre de thèmes ESG se jouent au niveau local. C'est le cas, par exemple, de l'intégration des exigences légales en matière de protection du climat ou de la prise en compte des risques climatiques liés à la géographie, ce qui rend pertinente la prise en compte des critères ESG dès l'examen approfondi des investissements immobiliers (due diligence).

Le SNBS-Bâtiment met l'accent sur les dimensions «E» (Performance énergétique et protection du climat) et «S» (Confort pour les utilisateurs). Il peut toutefois aussi apporter une contribution précieuse dans la dimension «G». Le tableau ci-après montre les critères et les aspects du SNBS-Bâtiment qui peuvent être associés aux dimensions de l'ESG.

Environnement (E)	Social (S)	Gouvernance (G)
311 Émissions de gaz à effet de serre de la construction	113 Participation	Certification selon le SNBS
312 Émissions de gaz à effet de serre de l'exploitation	122 Construction sans obstacles	112 Urbanisme et architecture
313 Émissions de gaz à effet de serre de la mobilité	131 Espaces d'interaction sociale	334 Monitoring énergétique
321 Besoins énergétiques pour la construction	132 Sécurité	
322 Besoins en énergie lors de l'exploitation	141 Qualité de l'air intérieur	
331 Chantier	142 Polluants et rayonnement	
332 Matériaux écologiques	143 Microclimat	
333 Mise en service	144 Protection thermique estivale	
335 Mobilité douce	145 Protection thermique hivernale	
336 Mobilité électrique	147 Protection contre le bruit	
341 Biodiversité		
342 Eau		
343 Mitage du territoire		



ENVIRONNEMENT



SOCIAL



GOVERNANCE

Si les objectifs relatifs à l'environnement et à l'aspect social s'intègrent facilement et directement dans le concept ESG, il n'en va pas de même pour les objectifs de gouvernance, qui ne peuvent être que partiellement transposés à l'échelle des bâtiments. La principale contribution au domaine G réside dans la certification du bâtiment en elle-même. Avec les aspects de la sélection de projets (Critère 112 «Urbanisme et architecture») et du monitoring énergétique (Critère 334), deux critères importants relèvent toutefois de ce domaine. Avec le SNBS-Bâtiment, les

DIFFERENCES ENTRE SNBS-BATIMENT ET SNBS-QUARTIER AU NIVEAU DES CRITERES

Critères spécifiques au SNBS-Quartier et absents du SNBS-Bâtiment

Le SNBS-Quartier se distingue du SNBS-Bâtiment en traitant des sujets spécifiques aux quartiers qui ne figurent pas dans le SNBS-Bâtiment sous forme de critères.

Critère	Nom	Contenu
113	Gouvernance et participation	Nouvel article qui met l'accent sur les processus de planification et d'exploitation participatifs et, dans le cas précis du SNBS-Quartier, sur la représentation de l'instance responsable du quartier, gouvernance dans le contexte de l'ESG (G = Gouvernance)
114	Développement du quartier	Dimensions prioritaires et spécifiques au quartier, comme les plans d'affectations spéciaux, le chemin de transformation, le traitement des bâtiments existants et les affectations intermédiaires
122	Accès et desserte du quartier	Au lieu de la construction sans obstacles, essentiellement constituée d'exigences légales, on s'interroge ici sur l'accès et la desserte du quartier de manière générale. Le contenu de ce critère correspond au contenu de l'indicateur 205.2 du SNB 2.1.
222	Caractère abordable des surfaces utilisables	Construire en réduisant les coûts au maximum, thème de l'ESG (futur objectif social de la taxinomie européenne)
241	Communication	Nouvel article qui se penche sur l'interconnexion sociale et économique des utilisateurs et des affectations
323	Concept énergétique	Concept énergétique à l'échelle du quartier visant à représenter les synergies exploitées
333	Optimisation de l'exploitation (dans le SNBS-Bâtiment: Mise en service)	Élargissement du centre d'attention au-delà de la phase 53 pour inclure l'exploitation (phase 6)
337	Utilisation de l'économie circulaire	Thématisation de l'économie circulaire dans le cadre de l'affectation et le contexte de l'ESG (objectif environnemental de la taxinomie européenne)

Critères du SNBS-Bâtiment non pris en compte pour l'évaluation des quartiers

Dans un SNBS-Quartier, les bâtiments ne doivent être mis en évidence que s'ils ont une influence sur les caractéristiques du site. Certains critères et grandeurs mesurées du SNBS-Bâtiment ont été abandonnés. Le chapitre 6, intitulé «Doubles certifications», décrit par quels moyens l'on peut garantir que les bâtiments du quartier sont aussi construits de manière durable.

Critère	Nom	Raison
122	Construction sans obstacles	La construction sans obstacles est considérée comme étant un aspect suffisamment garanti par les dispositions légales.
132	Sécurité	La «sécurité subjective» (ancien intitulé du SNBS-Bâtiment 2.1) est suffisamment couverte par le critère 131 «Espaces d'interaction sociale». Les aspects de la «sécurité objective» sont couverts par des dispositions et des normes légales.
141	Qualité de l'air intérieur	La qualité de l'air intérieur ne concerne que les espaces intérieurs et n'est donc pas pertinente pour l'évaluation du quartier.
142	Polluants et rayonnements	Les polluants et rayonnements ne concernent que les espaces intérieurs et ne sont donc pas pertinents pour l'évaluation du quartier.
144	Protection thermique estivale	La protection thermique estivale ne concerne que les espaces intérieurs et n'est donc pas pertinente pour l'évaluation du quartier.
145	Protection thermique hivernale	La protection thermique hivernale ne concerne que les espaces intérieurs et n'est donc pas pertinente pour l'évaluation du quartier. L'énergie et les émissions de gaz à effet de serre de l'exploitation sont prises en compte dans les critères 312 et 322.

146	Lumière du jour	L'évaluation de la lumière du jour ne concerne que les espaces intérieurs et n'est donc pas pertinente pour l'évaluation du quartier.
147	Protection contre le bruit	La protection contre le bruit ne concerne que les espaces intérieurs et n'est donc pas pertinente pour l'évaluation du quartier. La protection contre le bruit est suffisamment garantie par des dispositions et des normes légales (Ordonnance sur la protection contre le bruit, OPB).
332	Matériaux écologiques	Les concepts de matériaux et les prescriptions relatives aux matériaux de construction écologiques associées sont trop éloignés du développement d'un quartier en phase 2. L'écologie des matériaux de construction doit être évaluée à l'échelle des bâtiments.

Source : SBNS-Quartier Version 2023.1