

# U\_14 Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement

État d'information création : 23.05.2011 actualisation : 02.05.2018

Fiche adoptée par le CE / juin 2011  
Approuvée par le CF / juin 2013  
Adaptation adoptée par le CE / mai 2018  
Approuvée par le CF /

## But

Rendre plus durable le milieu construit et augmenter la qualité du cadre de vie de la population, en développant des quartiers durables et en créant une offre de logements diversifiée et abordable.

Priorité stratégique : Moyenne

## Objectifs spécifiques

- Construction et rénovation d'une quantité suffisante de logements à loyer abordable d'ici 2030 pour répondre aux besoins de la population neuchâteloise, en tenant compte de la politique de développement territorial du canton;
- Part de logements d'utilité publique dans les nouveaux quartiers bien localisés et desservis par TP (mixité sociale);
- Réalisation de quartiers dits « durables » ou « écoquartiers » bien intégrés dans leur environnement;
- Sensibilisation à la thématique du développement durable à travers la question de l'habitat;
- Participation de la population dans les projets d'urbanisme et la gestion des quartiers.

**Priorités politiques U Espace urbain : valoriser**

**Ligne d'action U.1 Poursuivre une politique d'urbanisation durable**

**Renvois** Conception directrice  Projet de territoire  p. 15 Carte PDC

## Organisation

### Instances concernées

Confédération: OFL, ARE, OFEN  
Canton: SAT, SENE, SBAT (Office cantonal du logement), STAT  
Régions: Agglomération RUN, centres  
Communes: Communes concernées  
Autres: Commission cantonale du logement  
Cellule foncière

### Réalisation

- immédiatement (-2018)  
 court terme (2018-22)  
 moyen terme (2022-26)  
 permanente

### Ligne d'action

- générale  
 spécifique

### Pilotage:

**SAT**

### Etat de coordination des

- Coordination réglée  
 Coordination en cours  
 Information préalable

### Mandats / Projets

M1 - M2

## Mise en œuvre

### Principes d'aménagement et de coordination valables pour toutes les autorités

1. Les quartiers exemplaires en termes de développement durable sont situés dans les zones bien desservies en TP de l'agglomération et dans les centres de localité des autres communes du canton.
2. Des quartiers durables peuvent être réalisés dans des secteurs encore libres de constructions, dès 5'000m<sup>2</sup> environ, bénéficiant d'une desserte TP minimale de niveau C dans l'espace urbain et de niveau D en dehors, afin de concilier densification du milieu urbain, qualité du cadre de vie et durabilité économique, sociale et environnementale.
3. Les communes confirment les secteurs concernés dans le PCAZ, et les soumettent, si nécessaire, à planification obligatoire (PQ, PS).

4. Les quartiers durables peuvent bénéficier d'un bonus de 20% par rapport aux mesures d'utilisation du sol définies par le PCAZ, 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.
5. L'augmentation de la densité doit être compensée par la grande qualité du quartier (architecture et intégration urbanistique, aménagements des espaces extérieurs) et être maîtrisée sur le plan des impacts sur l'environnement.
6. Les projets de quartiers durables sont établis sur la base du RELCAT et d'un cahier des charges défini d'entente avec les instances et acteurs concernés. Dans ce cadre, les objectifs locaux visés sont confortés. Le canton et les communes soutiennent et promeuvent les concours d'urbanisme et d'architecture, études-pilotes, quartiers-test en fonction des opportunités et selon les possibilités financières.
7. La loi cantonale sur l'aide au logement (LAL2) est mise en œuvre en coordination avec la politique d'urbanisation durable et la planification médico-sociale (cf. Fiches U\_11, U\_13 et U\_14 et S\_12).

### Compétences du canton et des communes

Le canton :

- apporte son soutien aux communes et aux tiers pour évaluer les projets sous l'angle de leur durabilité ;
- définit la politique relative à l'encouragement de l'offre de logements à prix abordable ;
- accorde des aides financières pour la réalisation et la construction de logements à loyer modéré et met à disposition des terrains;
- soutient la politique du logement menée par les communes ;
- veille aux critères de prix et de qualité qu'il a fixés et au respect des principes en matière de développement durable;

Les communes :

- confirment dans le PCAZ les secteurs devant être réalisés sous forme de quartiers durables ;
- évaluent l'opportunité de mettre à disposition des terrains pour la construction de logements répondant à des besoins diversifiés et à loyer modéré, le cas échéant en accordant des droits de superficie;
- jouent un rôle proactif pour favoriser la construction et la rénovation de logements à loyer modéré et des logements d'utilité publique, et la réalisation de quartiers durables et mixtes sur le plan social et fonctionnel ;
- développent une politique foncière active (cf. *Guide du plan d'aménagement local*) et soutiennent les coopératives d'habitation;

**Mandats** (éléments à prendre en compte, études à entreprendre, mandats concrets aux autorités, etc.)

- M1. Mise à jour du guide du plan de quartier sur la thématique quartiers durables et adaptation des dispositions légales. (2018-2019 – coordination en cours).
- M2. Établissement et mise à jour, en collaboration avec les communes, d'une statistique des logements existants, des projets de construction et réalisation en cours, ainsi que le catalogue des terrains publics susceptibles d'accueillir des quartiers durables, en coordination avec les travaux de l'observatoire du territoire– Thème logement, du registre des bâtiments et des logements et de l'inventaire des terrains libres de construction. (dès 2011 – consolidation à prévoir - coordination réglée).

### Projets au sens de l'art.8 al.2 LAT

- Néant

### Interactions avec d'autres fiches

- S\_11 Garantir l'accès aux services de base
- U\_11 Poursuivre une politique d'urbanisation durable
- U\_12 Développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine
- U\_13 Privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP
- U\_15 Réutiliser et valoriser les friches bien desservies
- U\_21 Valoriser et revitaliser les espaces publics
- U\_22 Développer les espaces urbains de l'Agglomération RUN
- U\_23 Assurer une place pour la nature en ville
- S\_12 Développer l'offre d'appartements avec encadrement
- E\_21 Développer les énergies renouvelables et viser l'autonomie énergétique

- A\_21 Viser un report modal fort vers les transports publics et la mobilité douce
- A\_24 Gérer le stationnement
- A\_27 Promouvoir la mobilité douce

## Autres indications

### Références principales

- OPB, OPAir, LAL2, LCEn
- *Perspectives de ménages 2010-2030 (SCRIS 2014)*
- *Guide du plan d'aménagement local (RCN 2018)*
- *Outil d'aide à la décision pour les quartiers durables « Smeo » (OFEN, ARE)*
- *Coopérative d'habitation: un mode d'emploi (Habitation 2004)*
- *Quartiers durables. Défis et opportunités pour le développement urbain (ARE, OFEN 2011) [http://quartiers-durables.ch/data/downloads/ARE\\_QD\\_Interieur\\_FR\\_2011-05-10.pdf](http://quartiers-durables.ch/data/downloads/ARE_QD_Interieur_FR_2011-05-10.pdf).*

### Indications pour le controlling et monitoring

- Statistique des logements rénovés et construits (OT\_NE : parc de logements)
- Projets et réalisation de quartiers durables

## Dossier

**Localisation** Agglomération - Centres de localité et secteurs bien desservis en TP dans tout le canton

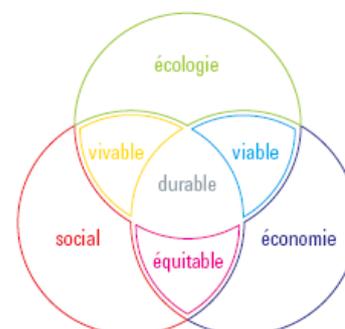
### Problématique et enjeux

#### Nouvelles stratégies de développement des quartiers et des villes

Afin de tendre vers une politique d'urbanisation durable (cf. Fiche U\_11), une gestion raisonnée et collective de l'espace est nécessaire (Quincerot et Weil 2008). Actuellement de nombreuses villes, communes et cantons s'investissent ainsi pour intégrer la notion de développement durable et ses aspects à la fois économiques, sociaux et environnementaux dans leurs activités, projets et programmes. Les quartiers, de par leur échelle territoriale, se prêtent particulièrement bien à la mise en œuvre du développement durable. La concrétisation de cette notion peut notamment s'y traduire par des constructions écologiques et autonomes en matière d'énergie, des actions pour la participation des habitants, ou encore par la mise en place d'un concept de mobilité douce. Depuis quelques années, les projets d'écoquartiers semblent devenir la figure emblématique d'un urbanisme plus durable et se multiplient un peu partout en Europe et en Suisse : BedZED à Beddington, Vauban et Riesenfeld à Fribourg-en-Brigau, Hammarby à Stockholm, Ecoparc à Neuchâtel, le quartier du Corbusier à La Chaux-de-Fonds. Ces projets, malgré quelques différences nationales, s'emploient tous à tenter de concilier la préservation de l'environnement, l'efficacité économique et l'équité sociale dans l'objectif de respecter les principes du développement durable. Les quartiers durables, de par leur vitrine marketing, sont favorables à l'économie du canton, dans le sens où ils participent au rayonnement d'une région.

#### Définition d'un quartier durable

Il n'existe pas de définition commune et unifiée des quartiers dits « durables ». Toutefois, plusieurs éléments se retrouvent dans tous les projets de quartiers durables. Ces caractéristiques peuvent être résumées par quatre principes : une haute qualité de vie, l'économie des ressources, la maîtrise des rejets et la participation des habitants (Thomann et Bochet 2007). Un quartier durable n'est donc pas uniquement la somme de bâtiments construits de manière écologique et d'espaces verts. Il doit non seulement offrir une haute qualité de vie environnementale mais également une durabilité économique et un bien-être social et culturel. La mise en œuvre de la durabilité environnementale peut concerner différents aspects, tels que l'autonomie énergétique du quartier, la construction de garages collectifs plutôt que d'emplacements privés au pied des habitations, le recyclage de l'eau de pluie. Un soin particulier est par exemple porté pour construire/améliorer un réseau sécurisé pour les mobilités douces (chemin d'accès aux équipements et aux services). La durabilité économique demande de travailler sur les ressources du quartier et la « supportabilité » de son financement. Cela peut se traduire par une réflexion sur la mixité socioéconomique des habitants (attirer également des hauts revenus) et sur la mixité fonctionnelle du quartier : créer des espaces économiques et de l'emploi (commerces, loisirs, artisanat, services...).



Source : Schéma du développement durable, Association écoquartier 2009, 19.

L'offre du quartier doit être pensée comme un apport pour les quartiers environnants. Finalement, la conception d'un quartier durable doit également tenir compte de la durabilité sociale du futur quartier. Cela signifie notamment mettre en œuvre la participation des habitants, garantir un accès équitable à ce cadre de vie de qualité et **privilégier la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle**, prévoir des lieux verts ouverts à tous de qualité, des places de jeux (pas seulement pour les enfants) et une salle commune (prévue dans le concept des appartements avec encadrement).

Il est essentiel de réunir ces trois dimensions pour atteindre les objectifs au cœur de la notion de développement durable : un quartier équitable, viable et vivable (cf. Schéma). Un dernier impératif se situe sur le plan de l'implantation du quartier dans son environnement. La réflexion doit être menée à une échelle plus vaste que le périmètre du projet afin d'assurer l'ancrage du quartier dans le tissu urbain. Ce dernier devrait effectivement pouvoir fonctionner comme une sorte d'écosystème, intégré, relié et connecté au territoire. La localisation des projets de création de quartiers durables sur les friches urbaines proches des transports publics est indispensable. Toutefois, un pas supplémentaire consiste à privilégier la rénovation de quartiers existants en quartiers durables à la création de nouveaux quartiers.

### **Les défis : densité, qualité et diversité**

Densité, qualité et diversité sont les impératifs d'un urbanisme plus durable et sont parfaitement compatibles entre eux, contrairement aux idées reçues. La densité de l'urbanisation est un facteur d'amélioration de la qualité de vie en ville, notamment par la proximité et l'accessibilité des commerces de proximité et des équipements de bases (Sénécal, Reyburn et Poitras 2005). Un quartier compact et bien intégré à son environnement permet de réduire les déplacements quotidiens et améliore l'intégration de tout un chacun : plus de convivialité, plus de sécurité, etc. La densité urbaine est par conséquent devenue une exigence aujourd'hui, tant pour réduire les émissions de CO2 et la consommation du sol, que pour créer des quartiers dont la qualité de vie donne envie de résider en ville. Plus que la densité, ce sont davantage les caractéristiques des formes urbaines qui induiraient le sentiment de qualité des quartiers (Quincerot et Weil 2008).

La réflexion sur la qualité des espaces domestiques invite à une évolution des typologies d'habitat vers davantage de diversité des logements et des espaces publics de quartier, afin de mieux répondre à l'évolution de la société et des modes de vie actuelle (Marchand et Katsakou 2008). Le logement doit répondre à des défis, tels que le vieillissement de la population, l'évolution et la recomposition des ménages, la diversité culturelle. C'est pourquoi une souplesse dans les typologies d'habitat et de logement est souhaitable, facilitant les adaptations (habitat modulable).

Mandatée par l'OFL, l'ASPAN (Bühlmann 2010) a examiné comment promouvoir la construction d'habitations accessibles aux personnes sans grands moyens financiers. La définition de quotas de SBP dans certaines zones pour réaliser des logements d'utilité publique ou l'octroi de bonus d'utilisation du sol apparaissent comme des solutions prometteuses.

### **Loi sur le logement (LAL2) du 30 janvier 2008**

La problématique du logement constitue une préoccupation majeure des autorités cantonales et communales depuis plusieurs législatures. Le besoin en nouveaux logements est estimé à plus de 4'000 logements d'ici 2020 pour répondre à l'augmentation de la population prévue (*Perspectives de ménages 2003-2020*). Un des défis qui attend la politique du logement est la pénurie de logements à loyer modéré. En effet, le besoin de ce type de logements est particulièrement important par rapport aux revenus des contribuables neuchâtelois. En milieu urbain, le besoin en logements d'utilité publique est élevé, surtout pour les logements locatifs adaptés aux familles et aux personnes âgées. Toutefois, les terrains nécessaires et à prix raisonnable manquent. En fonction de ce contexte, il est impératif de stimuler la construction de logements d'utilité publique et d'exploiter les réserves de terrain disponibles de manière optimale (Bühlmann 2010).

La LAL2 a ainsi comme but principal de promouvoir la construction, la rénovation et la transformation d'immeubles locatifs à loyer modéré. D'autre part, elle soutient la politique du logement menée par les communes, la création de coopératives d'habitation et les fondations, par la mise à disposition de terrains publics et l'octroi d'aides financières, le tout dans le respect des principes du développement durable. La LAL2 prévoit des aides à la pierre dans le but de financer la construction et la rénovation de logements à loyer modéré. Ces aides sont à mettre en œuvre de manière coordonnée entre les planifications cantonale, régionales et communales. Il existe aussi des outils fédéraux. L'office cantonal du logement aide les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à monter le projet et à obtenir les aides fédérales et cantonales en coordination avec la commune.

### **Les coopératives d'habitation**

L'accession au logement est favorisée par les logements en coopératives, par ailleurs souvent bien intégrés à un quartier mixte (logements, commerces). Les coopératives d'habitation sont ainsi un excellent moyen de mettre sur le marché des logements de qualité pour tous les types de revenus, répondant aux critères de viabilité économique et d'accessibilité sociale. Dès lors, le développement de coopératives dans des quartiers durables s'avère pertinent pour répondre aux critères de mixité et de diversité de la typologie de l'habitat (cf. Coopérative d'habitation: un mode d'emploi 2004).

## Outils pour l'élaboration de quartiers durables

- **Outil fédéral d'aide à la décision et d'évaluation pour les projets de quartiers durables « SMEO »**

La Confédération considère le développement durable des quartiers comme une contribution importante à la réalisation de l'objectif de durabilité de la Constitution fédérale. L'OFEN et l'ARE ont lancé en 2009 le projet national « Quartiers durables », dont l'objectif est la création d'un outil d'évaluation en matière de quartiers durables. Dix domaines d'analyse ont été retenus : les ressources, la gestion de l'eau, l'aménagement, l'habitat, la mobilité, l'énergie, le tissu social, le confort, la sécurité et le tissu économique. Pour chaque domaine seront développés différents critères de durabilité. Le premier projet de Quartier Durable neuchâtelois à obtenir le label de l'OFEN et de l'ARE est le quartier Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds (fin de la construction : octobre 2016).

L'outil "Quartiers durables », logiciel Open Source libre d'accès, est un outil d'aide à la planification, à la réalisation et à l'exploitation des projets de quartier selon les principes du développement durable, disponible sur les sites internet suivants : <http://www.smeo.ch/> ou encore <http://www.quartiers-durables.ch/fr/>. Cet outil est le résultat d'une collaboration entre les Offices fédéraux de l'énergie (OFEN) et du développement territorial (ARE), l'Etat de Vaud, la Ville de Lausanne et le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL).

- **Cahier des charges du projet**

Pour tout projet de quartier durable, il est nécessaire d'élaborer un cahier des charges entre propriétaires et promoteurs, commune et services concernés. Les enjeux de la durabilité sociale, économique et environnementale méritent en effet d'être précisés dans chaque situation, notamment sous l'angle de la mixité fonctionnelle et sociale qui doit être ancrée à une échelle locale.