

# **Politique du logement**

## Impacts sur les perspectives de construction

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

1<sup>er</sup> Forum du Logement NE  
SINE, le 25 avril 2018



Logements et vieillissement de la population

# LE DÉFI DE LA TRANSITION DÉMOGRAPHIQUE

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

- En 2030, 25% de la population aura plus de 65 ans
- Les familles représentent 32%. En 2030 : 29% !
- Marché neuchâtelois : 54% des logements sont des 4 pièces ou plus...
- **Environ 70% des ménages = 1 ou 2 personnes !**

# Évolution du vieillissement de la population neuchâteloise

Classes d'âges	Variations de 2011 à 2021	Variations de 2011 à 2031	variations de 2011 à 2040
0 à 65 ans	2%	1%	-1%
65 à 80 ans	18%	37%	49%
> 80 ans	12%	51%	80%

Et même si dans les prochaines années, l'espérance de vie devait baisser, le nombre de seniors lui restera très élevé !

## Le défi de la transition démographique

- Hausse conséquente future du nombre de seniors
- Structures de santé non adaptées à cette hausse
- Volonté des seniors et des spécialistes de santé :

### **Rester à domicile le plus longtemps possible**

- Logements actuels pas forcément adaptés
- Besoin de lutter contre l'isolement des seniors

**➔ Appartements avec Encadrement (AE)**

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

**2 ou 3 pièces de 50 à 75m<sup>2</sup>**

**Salle commune de minimum 20m<sup>2</sup>**

**Normes SIA 500**

Service d'alarme 24/24h

**Proche des transports publics**

Proche des commodités

**Déclivité de moins de 6%**

# Les prestations d'encadrement, une réelle plus-value

## **Un ou une référente à 50% pour 30 ae**

- une aide à la transition fournie avant et après l'emménagement
  - l'organisation d'activités sociales de groupe (animations)
  - une présence régulière dans l'immeuble
  - des visites de courtoisie dans chaque appartement
  - un relai vers des ressources externes en cas de difficultés
- > *Intégrées dans le loyer par un forfait d'environ 200.-/mois*



# Avantages des ae dans un Quartier

- Moins de véhicules et de bruit
- Sécurité accrue
- Soutien à l'économie résidentielle
- Mieux vivre ensemble  
(salle commune)
- L'encadrement peut s'activer  
aux alentours par la suite...

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

## Selon ACE PMS de septembre 2015

Objectif 2022	1000
Objectif 2030	1400
Entre 2016/2020 (6 immeubles)	<b>200</b>
<b>En nb d'immeubles*</b>	Entre <b>50 et 70</b>

\*si 20 app. en moyenne par  
immeuble

**Dont 40% aux prix PC**

# Prestations complémentaires

## Directives de loyer selon normes PC

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

Acteurs et bases légales

# CADRE GÉNÉRAL

# Les dispositions et instruments fédéraux

La loi fédérale sur le logement (LOG) prévoit le soutien à la construction/rénovation de LUP sous forme de prêts ou de cautionnement pour les maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP):

- Instruments:
  - Fonds de roulement
  - Fonds de solidarité de l'ARMOUP
  - Emissions de la Centrale d'émission (CCL)
  - Cautionnements de la coopérative de cautionnement hypothécaire (HBG)

# La base légale neuchâteloise

- Loi cantonale d'aide au logement (LAL2) de 2008:
  - fin du régime de subventionnement aux logements pour les immeubles LCAP
  - objectif central de la LAL2: encourager la réalisation et la rénovation de logement d'utilité publique (LUP) pour les familles, seniors, étudiants et personnes handicapées à revenu modeste par les MOUP **et les Communes !**

# Une transition initiée en 2008

<b>Avant 2008</b>	<b>Dès 2008 (LAL 2)</b>
<b>Politique de la demande</b>	<b>Politique de l'offre</b>
Aide à la personne	Aide à la pierre
En situation de pénurie, hausse des loyers	Stabilisation des loyers, détente du marché

# Atténuer la pénurie de logements vacants

**Dans une région en pénurie, trouver un logement à loyer raisonnable est toujours difficile pour certains !**

-> Objectif de la politique cantonale du logement

**Augmenter puis maintenir la part de logements d'utilité publique sur le marché immobilier**

**➔ passer de 2.8 à 5%**



Notions et principes fondamentaux

# LIGNES DIRECTRICES

# L'Etat comme garant du droit à se loger

## Constitution suisse:

- Article 41 e):

*La Confédération et les cantons s'engagent, en complément de la responsabilité individuelle et de l'initiative privée, à ce que toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement **approprié** à des conditions **supportables**.*

## Constitution neuchâteloise:

- Art. 5 i):

*L'Etat et les communes assument les tâches que la loi leur confie, notamment la politique du logement.*

- Art. 34 c):

*Dans les limites de leurs compétences et en complément de l'initiative et de la responsabilité des autres collectivités et des particuliers, l'Etat et les communes prennent des mesures permettant à toute personne de trouver un logement **convenable** à des conditions **raisonnables**.*

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

## Construire à l'intérieur des agglomérations

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

# Nouveaux projets de quartier

## Selon les principes du Quartier Durable

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

Est-ce vraiment si important ?

# LA COHÉSION SOCIALE

# C'est quoi la cohésion sociale ?

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

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

**➔ du mieux vivre ensemble !**

# Sans cohésion sociale, quelles sont les risques ?

## **Ne pas avoir de lien avec les autres =**

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

➡ Risques élevés en terme de démocratie

## Quels bénéfices ?

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

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

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



# Bénéfices **pour les communes**

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

Politique du logement et projets en cours

# ÉTAT DE SITUATION POUR LE CANTON DE NEUCHÂTEL

# Scop Les Héliotropes à Cernier



56 logements d'utilité publique  
Droit de superficie accordé par le canton  
Parts sociales + Cautionnement  
Terminé en juillet 2014

# Quartier Durable Le Corbusier



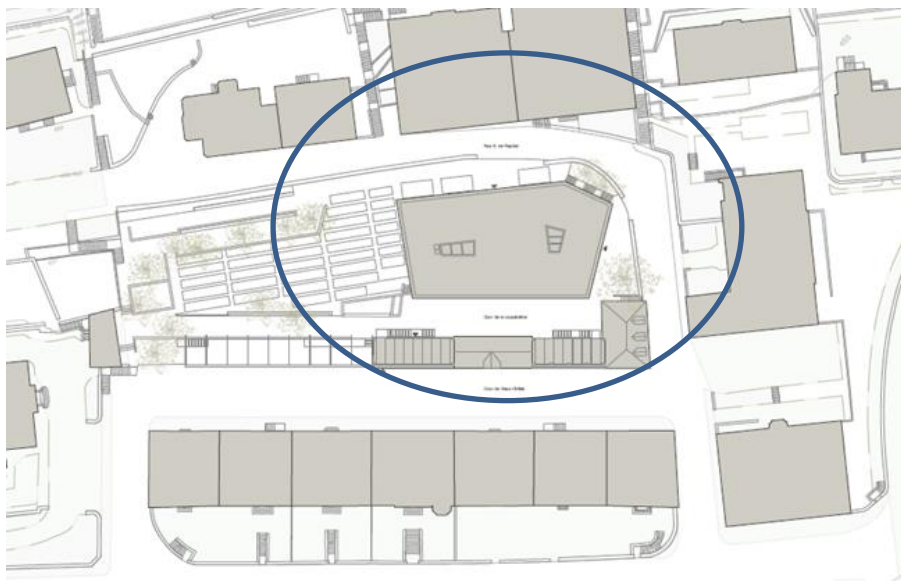
36 logements d'utilité publique  
Droit de superficie accordé par La Chaux-de-Fonds  
Parts sociales + Prêt  
Terminé en octobre 2016

# Coopérative La Renouvelle



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

# Vieux-Châtel à Neuchâtel



21 logements d'utilité publique en coopérative d'habitants  
Par la Coopérative d'en Face (sans voitures)  
Parts sociales + Prêts + Pechd'int.  
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel  
Sera terminé fin 2019

# Les Forges à La Chaux-de-Fonds



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

# Projet Ensemble Gouttes d'Or



Plus de 150 logements  
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel  
Parts sociales + Prêts  
Échéance: 2020



# Le Littoral : à Neuchâtel



**Le Clos de Serrières :**  
15 appartements avec  
encadrements,  
Prix PC – Mi-2017

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



# Les Montagnes : à La Chaux-de-Fonds



**Le Corbusier :**  
21 appartements  
avec encadrements,  
Prix libres – oct. 2016

**Fondation Rencontre :**  
51 appartements avec  
encadrements, Prix PC  
Première pierre en 2017  
– mi-2019





# Le Val-de-Ruz et de Travers



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

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



# Projets en gestation

## **Fondation La Brévine :**

13 appartements avec encadrements, Prix PC  
A l'étude – fin 2019 ?

## **FECPA aux Charmettes :**

Env. 55 appartements avec encadrements, Prix PC, à l'étude – 2022 ?

## **Bella Vista aux Portes-rouges :**

20% d'appartements avec encadrements et de LUP, Prix libres et LLA, en cours– 2020 ?

## **La Prairie à Bôle :**

20 à 30 d'appartements avec encadrements en mixité, Prix libres - en construction – mi-2018

## **Clos Soleil à Cornaux :**

Env. 30 appartements avec encadrements, Prix PC  
A l'étude – 2021 ?

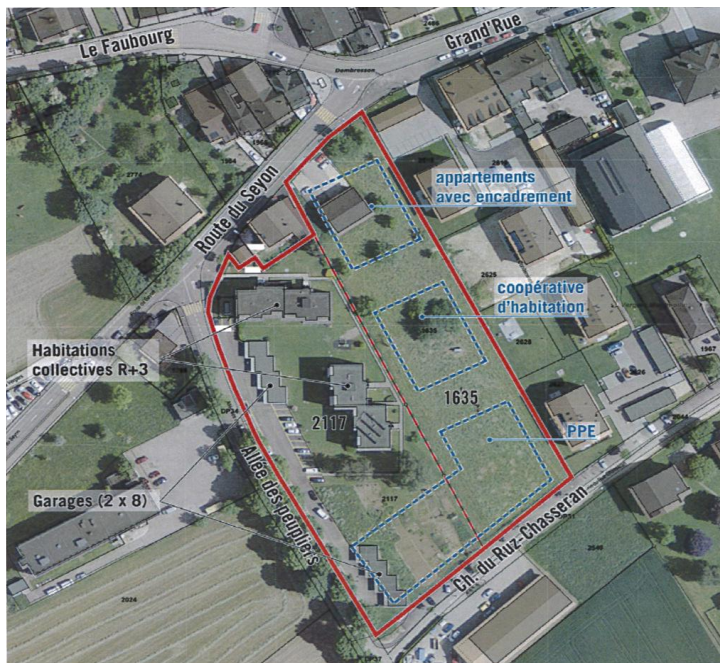
## **Fondation La Béroche :**

Env. 30 appartements avec encadrements, Prix PC  
Permis bientôt déposé – 2020 ?

## **Le Vanel Geneveys/Coffrane:**

Près de 80 appartements avec encadrements, Prix libres  
Permis déposé – 2020 ?

# Projet Landeyeux à Dombresson



Environ 60 logements  
Droit de superficie envisagé par la fondation  
Parts sociales + Prêts  
Échéance: ?

L'État comme acteur de la politique du logement

# MESURES PROPOSÉES ET FINANCEMENT

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

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



# Financement actuel

*Au niveau du canton de Neuchâtel*

- Crédit-cadre quadriennal de 18 millions de francs adopté **à l'unanimité** par le Grand Conseil en septembre 2014 pour soutenir la construction de LUP par l'octroi de prêts et l'acquisition de parts sociales !

*Au niveau fédéral*

- Le Conseil national a voté en mars 2015 une caution de 1.9 milliards pour la CCL (période de 2015 à 2021)
- Le fonds de roulement dispose de 20 millions par an

# Financement futur

*Au niveau du canton de Neuchâtel*

- Nouvelle demande de crédit-cadre sur 8 ans de 18 millions pour la période 2019-2026.
- Passage au Grand Conseil prévu fin 2018 pour soutenir la construction de LUP par l'octroi de prêts et l'acquisition de parts sociales !

*Au niveau fédéral*

- Le Conseil fédéral, par son message de mars 2018, soumet au parlement un crédit-cadre de 250 millions pour le fonds de roulement afin de maintenir à 5% le taux de LUP par rapport au marché.

# Modèle de plan financier des derniers projets neuchâtelois

- 5 à 10% de fonds propres
- 3 à 5% de parts sociales
- 10 à 20%
- Env. 10%
- Env. 30%
- Env. 30 à 40%

Apport du MOUP

Seulement si coopérative

**Prêt de l'État** de Neuchâtel,  
remboursable sur 25 ans

**Prêt du Fonds de Roulement**  
de la Confédération,  
remboursable en 18 ans

**Prêt de la CCL** sur 15 ans,  
sans amortis. - cautionné  
par la Confédération (AAA+)

**Prêt des instituts bancaires**  
EN 1<sup>er</sup> RANG !!

Pour répondre aux besoins de la population

# **QUELLES SONT LES AUTRES MESURES PROPOSÉES ?**

# Fiche S\_12

## S\_12 - Développer l'offre d'appartement avec encadrement

Cette fiche précise les besoins et contraintes.

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

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

# Fiche U\_14

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

Cette fiche précise les besoins et contraintes.

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

# Comment accélérer la construction d'ae

- Fiches S\_12 et U\_14
- Nouveau crédit-cadre pour soutenir les MOUP qui construisent des LUP
- Accompagnement de projets privés de QD ou/et d'ae

**Est-ce suffisant pour atteindre les objectifs fixés ?**

# Nouveau concept (LAL2)

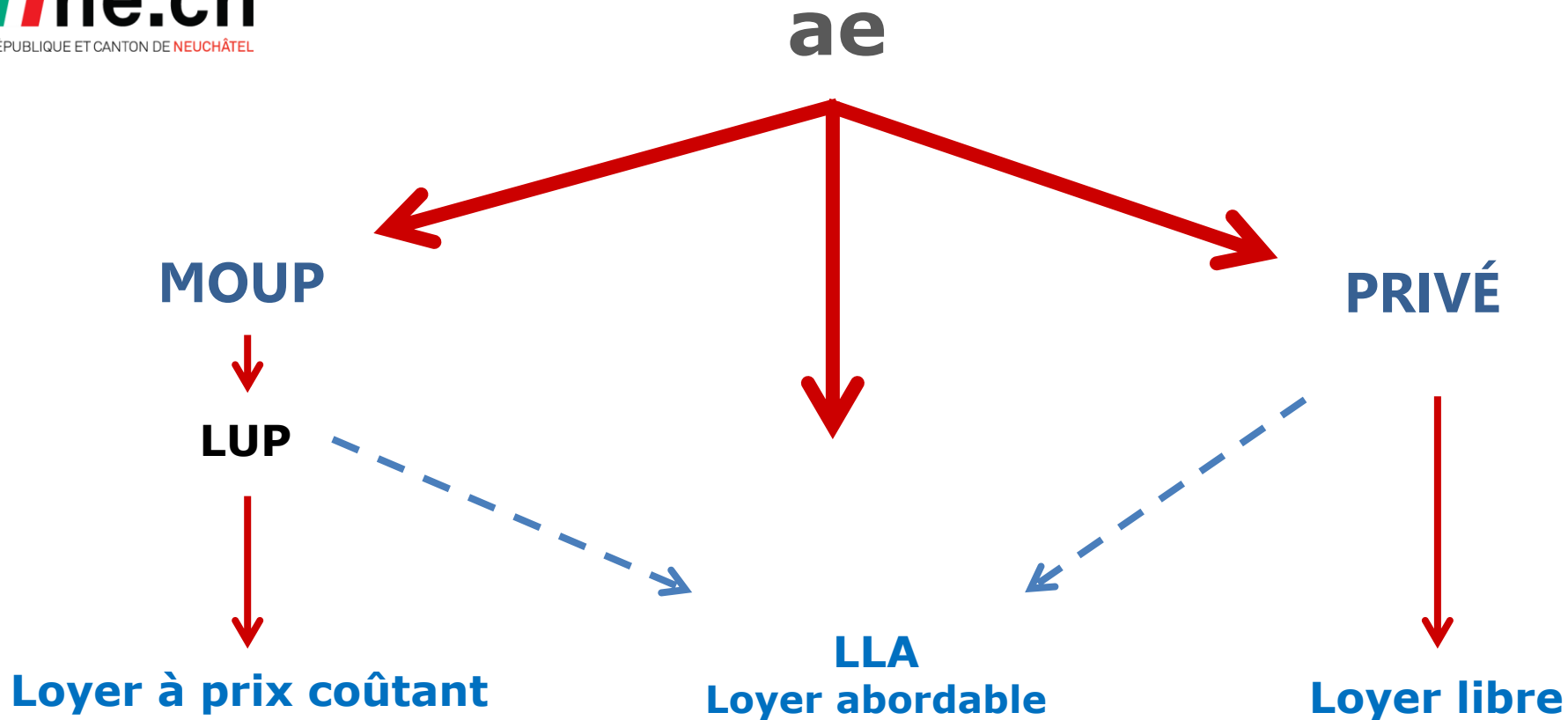
*Une mesure pour la classe moyenne*

- Nouvelle proposition dans le rapport POLOG 2018 :  
**Le Logement à Loyer Abordable**

*But*

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





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

# Avantages des LLA

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

Une politique du logement  
adaptée à l'évolution des besoins

# CONCLUSIONS

# Conclusions

- La pénurie de logements, la transition démographique et les évolutions sociales génèrent de nouvelles pressions dans un domaine relevant des besoins primaires et grevant une part importante du budget des ménages.
- Ces évolutions imposent une action des autorités dans le domaine du logement.
- **La création d'appartements avec encadrement libèrera de grands logements à loyer modique et stimulera la rénovation**

## Conclusions

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

- **Il est donc primordiale de se battre pour construire JUSTE dans les rares parcelles qui subsistent...**

**... pour le bien de tous !**

# Pour terminer

## Vidéo de Mme Llinarès, 84 ans



**Locataire du Clos de Serrières,  
Appartements avec encadrement labélisé par le  
SCSP, disponibles depuis juillet 2017**

**Merci de votre attention !**

**032 889 44 75**

**nicole.decker@ne.ch**

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