



Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE

2^e Forum neuchâtelois du logement
Plaidoyer en faveur de la modularité
Parkings et mobilité partagée

91^e année | n° 1 | mars 2019

Neuchâtel organise son 2^e Forum du logement le 2 mai 2019

Le succès du 1^{er} Forum neuchâtois du logement nous a convaincus de mettre sur pied une deuxième édition, qui permettra au monde de l'immobilier d'évoquer les besoins futurs en termes de construction et de rénovation sur sol neuchâtois tout en intensifiant les synergies avec les services de l'Etat.

Un public composé de professionnels de l'immobilier, constructeurs, architectes, notaires, fondations, propriétaires d'immeubles ou de terrains, mais aussi banquiers, caisses de pension, fiduciaires, représentants politiques et associations ont assisté au premier Forum du logement en avril 2018. Preuve de son intérêt, le nombre d'inscriptions maximal a été atteint en 48 heures. Il nous a donc semblé évident d'organiser un 2^e forum le 2 mai 2019, toujours dans le cadre du Salon immobilier (SINE), organisé comme chaque année aux Patinoires du Littoral, à Neuchâtel.

Quelles thématiques pour cette deuxième édition? Force est de constater que la pénurie de logements a tendance à baisser. Il est donc temps de s'interroger sur l'opportunité de se lancer dans la rénovation et pourquoi pas, si les conditions de l'immeuble le permettent, de transformer ces logements en appartements avec encadrement dédiés aux bénéficiaires AVS et AI. En effet, l'évolution des besoins d'une population vieillissante, mais aussi des étudiants, des familles ainsi que les possibilités offertes par les changements de législation au niveau fiscal, vont influencer les choix des acteurs de l'immobilier pour le futur.

Au niveau démographique, les projections annoncent qu'à moyen terme, le nombre des seniors de plus de 80 ans va pratiquement doubler, celui des personnes dépendantes aussi. L'organisation des logements de demain doit non seulement tenir compte du fait que la population âgée sera plus nombreuse, mais également que les seniors ont des besoins spécifiques. Les objectifs quantitatifs sont particulièrement élevés avec un besoin estimé de 1800 appartements avec encadrement d'ici 2030! Comme il ne s'agit pas de bétonner à tout prix, il faut profiter du besoin en rénovation de nos immeubles pour stimuler une approche intergénérationnelle: des logements rénovés en fonction des nouveaux besoins au sein d'immeubles où se côtoient des personnes de tous âges. L'emplacement idéal de ce type d'appartement est forcément à l'intérieur du tissu urbain, sans forte déclivité, proche des transports publics et des commodités. En effet, les bénéficiaires AVS et AI sont nombreux à avoir renoncé à un véhicule privé.

Garantir l'accessibilité des logements adaptés aux seniors, rénover des logements vacants en répondant à leurs besoins et stimuler la solidarité intergénérationnelle et le lien social sont autant d'objectifs de la politique du logement. Il est donc particulièrement pertinent de s'en inquiéter aujourd'hui afin d'adapter notre territoire (logements, espaces publics, transports, structures stimulant les liens sociaux, soins, etc.) à cette vague grise, corollaire de l'amélioration de la santé de nos concitoyens. La catégorie des aînés représente donc un marché en croissance



La tour Bournot se transforme pour accueillir des appartements avec encadrement et des logements familiaux.

pour les acteurs de l'immobilier et suscite une nouvelle demande qui n'attend qu'à être satisfaite.

Se battre contre l'isolement des seniors passe aussi par le mieux vivre ensemble. De plus, l'application de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire va pousser à appliquer le principe de densification qualitative. Ainsi, nous éviterons le mitage du territoire afin d'optimiser les infrastructures existantes et d'atténuer la pendularité. Et pour éviter les ghettos, le concept de quartier durable sera privilégié pour sa triple mixité: sociale – appartements en PPE jouxtant des logements à prix coûtant ou abordable – intergénérationnelle – appartements avec encadrement et logements familiaux – et fonctionnelle – emplois ou commerces au rez-de-chaussée des immeubles par exemple.

Le programme riche et varié de ce 2^e forum apportera des clés au monde de l'immobilier pour construire et rénover de façon pertinente dans notre canton. Ensemble, nous serons encore meilleurs et surtout plus efficaces. C'est l'objectif principal de ce 2^e Forum neuchâtois du logement. Une occasion aussi d'intensifier les synergies avec les services de l'Etat!

**Nicole Decker, cheffe de l'Office du logement,
Département des finances et de la santé**

2^e Forum neuchâtois du logement

Salon de l'immobilier neuchâtois (SINE)

Patinoires du Littoral, Neuchâtel

Judi 2 mai 2019 de 11 h à 14 h 30

Plus d'info: nicole.decker@ne.ch

Attractivité du canton: une action globale

Le canton de Neuchâtel est reconnu pour son dynamisme en termes de développement économique. Il est maintenant face au défi d'exploiter l'important potentiel dont il dispose en matière résidentielle. Cela passe par le développement et la valorisation de ses atouts.

L'image qu'offre le canton de Neuchâtel peut sembler ambivalente. D'un côté, il présente le visage d'une place économique diversifiée, dynamique, productive et exportatrice, disposant de surcroît d'un savoir-faire séculaire en microtechnique et d'un pôle d'innovation majeur. Une place particulièrement attractive en termes d'implantations et d'emploi. D'un autre côté, la médiatisation des difficultés rencontrées dans la recherche d'équilibres régionaux et sociaux occulte trop souvent les atouts du canton en matière résidentielle, reflétant ainsi une image non conforme à la réalité.

Pourtant, le potentiel du canton de Neuchâtel dans ce domaine est réel. Son positionnement géographique bénéficiant de connexions rapides avec l'ensemble du pays et du monde; sa tradition d'ouverture et d'accueil; son offre solide de formation académique et professionnelle; ses larges prestations en matière d'accueil pré et parascolaire; le soin porté à ses espaces naturels, des

rives du lac au Creux-du-Van et aux parcs régionaux du Doubs et du Chasseral; son patrimoine architectural et historique (avec deux sites UNESCO); la diversité et le rayonnement de son offre culturelle et sportive; autant d'atouts qui offrent des perspectives intéressantes pour quiconque souhaite s'établir sur le territoire neuchâtelois.

Il s'agit maintenant de faire correspondre l'image à la réalité! L'exploitation du potentiel d'attractivité résidentielle du canton passe ainsi nécessairement par la mise en place d'un plan d'action global. Il s'agit de travailler sur l'image et les équilibres évoqués, mais aussi sur la mise en œuvre de politiques publiques visant à renforcer les atouts et gommer les faiblesses du canton afin d'améliorer son attractivité pour la population neuchâteloise comme pour tout futur résident.

Le Conseil d'Etat a fait de ces enjeux le fil rouge de son programme de législature 2018-2021, et un moteur pour élaborer un programme d'impulsion de 70 millions de francs dont l'objectif est d'améliorer l'attractivité et la santé financière du canton en stimulant la démographie et l'activité économique et en accélérant les réformes.

Les moyens et les orientations dégagés dans ce cadre visent à mettre en œuvre de véritables actions renforçant l'attractivité. Outre les projets majeurs de mobilité ou les réformes fiscales qui sont des pièces essentielles de ce plan, c'est bien la mise en cohérence de toutes les politiques publiques et le travail commun des acteurs institutionnels comme privés qui aura un impact. Le rôle tant de la politique du logement que de l'aménagement du territoire, thématiques centrales du Forum du logement, est ainsi primordial. La promotion et le développement d'un habitat de qualité et durable, proche des moyens de communication, sont des éléments clés sur lesquels il convient de progresser, en partenariat entre canton, régions et professionnels/es de la branche.

Silvia Locatelli, chargée de missions, secrétariat général du Département de l'économie et de l'action sociale

Fiscalité: des réformes en marche!

Le canton de Neuchâtel a initié dès 2011 de vastes réformes pour rendre sa fiscalité plus attractive, tant pour les entreprises que pour les particuliers. Le barème d'imposition a été abaissé pour tous en 2012 et un nouvel abaissement général est prévu en 2020. De plus, d'importantes réductions d'impôt ont été introduites pour les familles avec enfant/s. D'autres suivront dès 2020 et seront élargies en faveur des couples mariés et des propriétaires.

Par ailleurs, afin de réduire encore la charge des familles, mais aussi pour encourager l'employabilité des parents, les frais de garde des enfants peuvent désormais être déduits intégralement par les parents actifs. Les familles neuchâteloises sont les seules de Suisse, avec celles du canton d'Uri, à bénéficier de ce régime!

Ces réformes fiscales participent aux dynamiques initiées dans les domaines de l'aménagement du territoire et de la mobilité et aux politiques communales en faveur de la qualité de vie, renforçant la position du canton de Neuchâtel comme lieu de résidence privilégié.

Fabien Burgat, chargé de missions, secrétariat général du Département des finances et de la santé



Les mesures prises attireront de nouveaux résidents dans le canton!

Quels sont les avantages d'une labellisation?

Le canton de Neuchâtel a pour objectif de mettre à disposition de ses aînés environ 1800 appartements avec encadrement d'ici 2030. Au-delà des aspects purement constructifs, la labellisation de ce type d'appartements est le fruit d'un partenariat gagnant entre les acteurs de l'immobilier et de la santé.



La résidence des Prés, appartements avec encadrement dédiés aux seniors, disponibles au printemps 2019, crédit: Fahmy Architectes SA

L'offre de tels logements fait partie des mesures prévues par la planification médico-sociale neuchâteloise pour faire face au vieillissement de la population. Tout le monde sera irrémédiablement concerné par le «tsunami gris» annoncé. Il est essentiel de bien s'y préparer et de nombreux acteurs immobiliers se disent prêts à relever ce défi.

Véritable offre intermédiaire, entre le domicile «lambda» et l'établissement médico-social, l'appartement avec encadrement se compose de deux principaux ingrédients: un habitat adéquat pour les personnes âgées et des prestations d'encadrement. D'une part, il est intégré dans la communauté et conçu sans obstacles (normes SIA 500), pour permettre à ses occupants de rester chez eux le plus longtemps possible. D'autre part, les prestations d'encadrement qui y sont proposées, outre leur caractère pratique, visent à créer des liens sociaux et de l'entraide. Ces prestations sont définies à l'avance, fournies de manière régulière et leur financement intégré dans le bail. A vocation essentiellement sociale, elles apportent également un soutien aux locataires lorsqu'ils emménagent pour les aspects administratifs ou encore facilitent leur intégration dans leur nouvel habitat. Une présence régulière dans l'immeuble est aussi assurée par une personne référente ainsi que la mise à disposition de moyens de sécurité.

Alors, quels sont les avantages de faire labelliser ce genre d'appartements? Cette question est régulièrement posée par les propriétaires immobiliers pour des nouvelles constructions ou des projets de rénovation. Indubitablement, la reconnaissance octroyée par le service de la santé publique est un gage de qualité pour les locataires.

Elle garantit que l'environnement architectural est bien adapté aux besoins de locataires âgés et/ou en situation de handicap et que l'encadrement est délivré conformément à ce que prévoit le règlement sur les appartements avec encadrement en vigueur depuis 2015. Mais la plus-value ne s'arrête pas là. Dans la majorité des situations, les appartements labellisés trouvent rapidement preneur lors de leur mise en exploitation ou lorsqu'ils sont vacants. Plusieurs canaux de communication et actions de promotion sont mis en place pour faciliter les relations entre futurs/es locataires et propriétaires. L'un des principaux avantages réside aussi dans l'accompagnement que peut apporter le service de la santé publique face aux besoins particuliers de la personne âgée, notamment au moment de l'élaboration et de la mise à disposition de l'encadrement. Il est également un relais bienvenu lorsque se présentent certaines situations parfois délicates ou complexes. Un réseau entre les propriétaires d'immeubles labellisés, les personnes référentes et le service de la santé publique s'est aussi construit au fil des années. Du point de vue économique, cette reconnaissance ouvre aussi la possibilité d'obtenir une aide financière lorsque l'encadrement est mis à disposition dans un bâtiment, qu'il soit existant ou nouvellement construit.

Si les démarches en vue d'une labellisation sont relativement simples et interviennent en général à la fin des travaux, il est vivement conseillé de prendre contact avec le service de la santé publique dès la conception du projet. Des contacts en amont permettent en effet une intégration optimale au cahier des charges de la philosophie et des spécificités des appartements avec encadrement. La demande de reconnaissance se fait via un formulaire en ligne et certains documents sont à fournir comme le concept global des prestations et l'organisation de la vie communautaire. Une visite de l'immeuble est ensuite organisée par le service de la santé publique.

A ce jour, il existe environ 600 appartements pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite avec quelques services partiels, comme la présence d'un concierge qui joue en partie le rôle de personne de référence. On dénombre en plus une cinquantaine d'appartements avec encadrement répartis dans trois immeubles labellisés. Deux demandes sont en cours pour une trentaine d'appartements supplémentaires. La tâche reste donc importante alors que les besoins sont bien réels!

**Marie-France Vaucher, chargée de projets,
service de la santé publique,
Département des finances et de la santé**

Société coopérative La Renouveau

La société coopérative La Renouveau s'est constituée pour assumer dans un premier temps la réhabilitation de trente appartements, puis de transmettre dans un deuxième temps ses parts sociales aux locataires qui deviennent ainsi coopérateurs. Son objectif a été de mettre sur le marché des logements à loyer abordable avec la volonté d'appliquer les valeurs du développement durable.

Patrimoine et architecture

Inscrit dans le périmètre de la ville reconnu par l'UNESCO, cet immeuble construit en 1914, en trois groupes de dix appartements avec chacun sa cage d'escalier et sa porte d'entrée, se présente comme un bâtiment unique caractérisé d'un seul toit. La typologie rigoureuse de la composition du plan type empilé sur cinq étages, présente une richesse d'adaptation selon la localisation des appartements et leur orientation. Cette richesse s'exprime en façade et en toiture en abolissant la répétitivité et la banalité; elle se révèle notamment par l'alternance des balcons. La structure porteuse, la construction en général, atteinte en surface seulement par les rénovations successives, ont permis une réappropriation presque intégrale de ses composants, escaliers, couloirs, boiseries, portes et embrasures, parquets massifs en bois dur. La polychromie des façades développée à partir de l'analyse stratigraphique de celles-ci a permis de révéler la richesse de leur composition et de leur modénature (profil d'un ensemble de moulures dont les reliefs créent des jeux d'ombres et de lumière).

Les jardins potagers et l'allée commune en gravier complètent le dégagement extérieur au sud.

Par contre, l'obsolescence des techniques et de leur implication dans l'usage des sanitaires et des cuisines a justifié la transformation et la rénovation complète de ce secteur, sans néanmoins perturber la typologie d'origine.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (SIA 500)

Un ascenseur a pu s'intégrer dans chacun des groupes est et ouest sans altérer la typologie des appartements avec leur cage d'escalier. Le traitement du sol des couloirs a permis de limiter à un seul ressaut le passage des seuils; les chaises roulantes accèdent aux balcons et les salles de bains ont pu respecter les dimensions prescrites. L'équipement adéquat a permis d'éviter un suréquipement.

Aspects énergétiques

La qualité architecturale des façades et la reconnaissance de leur valeur patrimoniale ne pouvait autoriser l'emballage de celles-ci par une isolation périphérique. Les calculs en physique du bâtiment n'autorisaient l'injection de laine minérale derrière le doublage intérieur des murs de façade que de manière limitée. Néanmoins, l'isolation de l'enveloppe chauffée appliquée de manière adaptée systématiquement selon chaque situation a permis d'améliorer sensiblement les qualités thermiques de cet immeuble. Avec en plus le chauffage urbain de revalorisation des déchets et une ventilation mécanique contrôlée double-flux,



La coopérative de La Renouveau: rénovation complète au label Minergie, qui respecte le patrimoine UNESCO.

les conditions requises pour l'obtention du label Minergie ont pu être respectées. Avec des moyens mesurés et limités, le projet architectural a pu rassembler ces différents paramètres pour répondre aux défis actuels de l'habitat.

Pierre Minder, architecte SIA diplômé EPFL, MSBR Nouvelle Génération SA, La Chaux-de-Fonds

La Renouveau en chiffres

Il s'agit du premier projet de rénovation complète sous forme de coopérative, d'un bâti pratiquement insalubre de 30 logements d'utilité publique qui se veut exemplaire en matière d'environnement, d'énergie (label Minergie), de mobilité réduite et de préservation du patrimoine (UNESCO). La commune a octroyé un droit de superficie de 70 ans. Les travaux de rénovation ont commencé en automne 2015 et ont duré moins de deux ans. Le financement total se monte à un peu plus de 7 millions de francs.

Selon un arrêté adopté par le Conseil d'Etat, le canton a acquis des parts sociales (150 000 francs) et octroyé un prêt (550 000 francs) ainsi qu'une prise en charge d'intérêts (40 000 francs/an). Les coopérateurs locataires sont entrés en jouissance en septembre 2017.

Les prix des 2,5 pièces de 58 m² env. avec ou sans balcon s'échelonnent de 760 à 820.-/mois sans charges. Les 3,5 pièces de 82 à 84 m² avec ou sans balcon coûtent Fr. 1060.- à Fr. 1170.- par mois sans charges. Les charges sont inférieures à Fr. 200.-/mois.

Nicole Decker