

Service de la santé publique - NE

Office cantonal du logement - NE

Stratégie économique pour les AE

Rapport final

Mai 2021



Numéro de projet	120221
Mandant	Office cantonal du logement Rue de Tivoli 22 2000 Neuchâtel
Contact	Nicole Decker
Traitement	Wüest Partner SA Rue du Stand 60-62 CH-1204 Genève Tél. + 41 22 319 30 00 Fax. +41 22 319 30 01 www.wuestpartner.com
Direction de projet	Hervé Froidevaux, Partner
Team	Julien Thiney, Consultant
Période	Mai 2021

Wüest Partner est une société de conseil indépendante, dont les dirigeants sont aussi les actionnaires. Depuis 1985, nous élaborons, en tant qu'experts neutres, de remarquables bases de décision pour les acteurs de l'immobilier. Nous accompagnons nos clients en Suisse et à l'étranger avec une large offre de services: conseil, évaluations, données, applications, publications et formation. Nos connaissances créent de la transparence et ouvrent de nouvelles voies pour le développement immobilier et territorial.

Composée d'une équipe pluridisciplinaire de quelque 280 personnes, notre société dispose de compétences pointues et de longues années d'expérience. Nos collaborateurs sont des professionnels de l'économie, de l'architecture, de l'informatique, de l'ingénierie mais aussi des sciences sociales et naturelles. Depuis Zurich, Genève, Berne, Lugano, Francfort, Berlin, Hambourg, Munich, Dusseldorf et Paris nos équipes de conseillers peuvent en outre solliciter un réseau international d'entreprises partenaires et de spécialistes bien implantés sur leurs marchés locaux respectifs.

Les 23 associés de Wüest Partner SA, tous détenteurs d'une partie du capital, garantissent la continuité, la pérennité et l'indépendance de nos prestations: Andreas Ammann, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller, Karsten Jungk, Ivan Anton, Fabio Guerra, Alain Chaney, Christine Eugster, Matthias Weber, Jörg Lamster, John-Guy Park, Julia Selberherr, Daniel Meister et Andreas Pörschke.

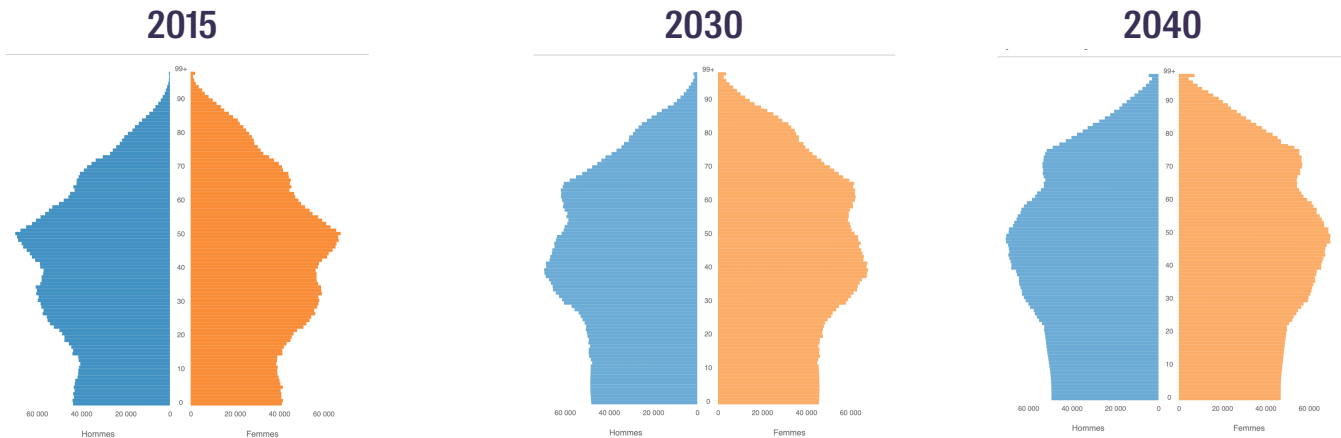
Dynamique démographique

Evolution de la population suisse

D'ici 2050, les estimations prévoient une augmentation de 20% de la population en Suisse

Pyramides de la population suisse

Scénario de référence A-00-2015



Seniors
2015 : **18%**
2040 : **25%**

- Avec des indicateurs démographiques en baisse (accroissement naturel, fécondité, etc.) la population suisse devrait connaître un changement dans la structure de sa pyramide des âges.
- La part des personnes âgées de 65 ans et plus devrait croître au détriment des populations plus jeunes. On attend 25% de seniors en 2040.

Source : OFS SCENARIO

Dynamique démographique

Evolution de la population

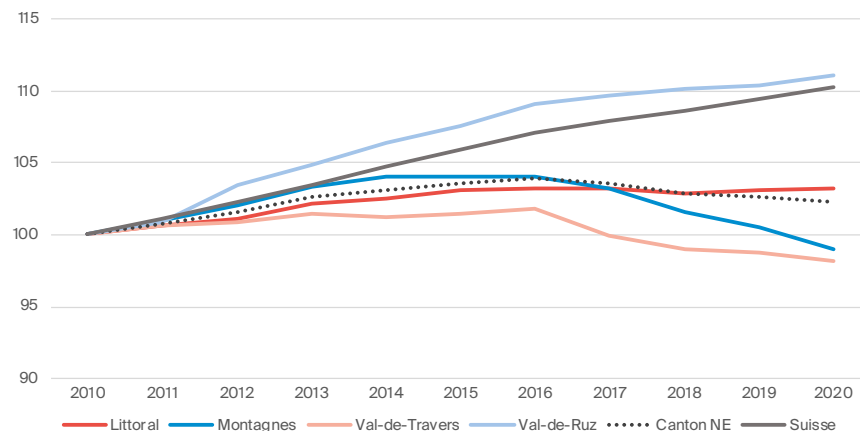
Le canton de Neuchâtel se caractérise par une stagnation voire une baisse démographique depuis 2016.

Canton de Neuchâtel

- Population résidente : **176'498**
- Nombre de ménages : **81'535**
- Nombre de personnes par ménage : **2.16** (CH = 2.26)
- Part d'étrangers : **25.3 %** (CH = 25.3%)

Evolution indexée de la population

Base 100 en 2010



- Seule la région du Val-de-Ruz connaît une évolution positive de sa population depuis 2010. A l'inverse, les régions des Montagnes et du Val-de-Travers connaissent un certain ralentissement.

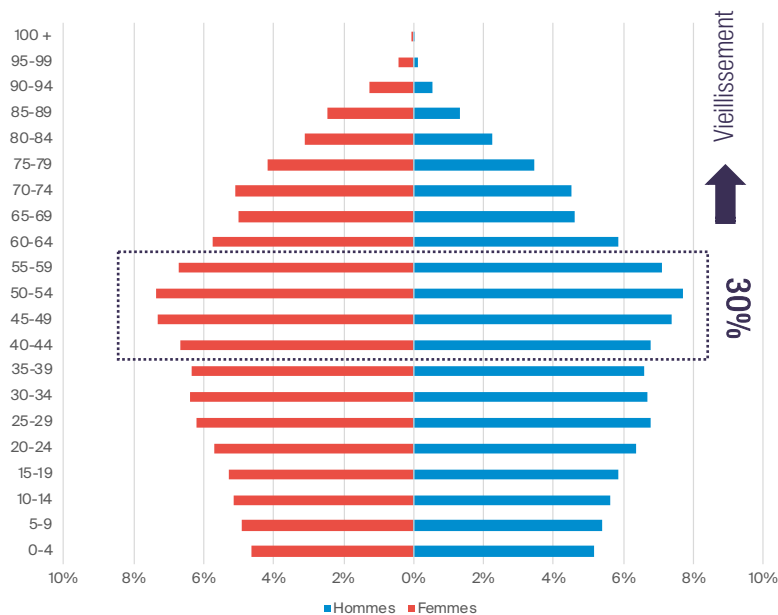
Source : OFS STATPOP

Dynamique démographique

Une population amenée à vieillir : canton NE

Structure par groupes d'âges, canton de Neuchâtel

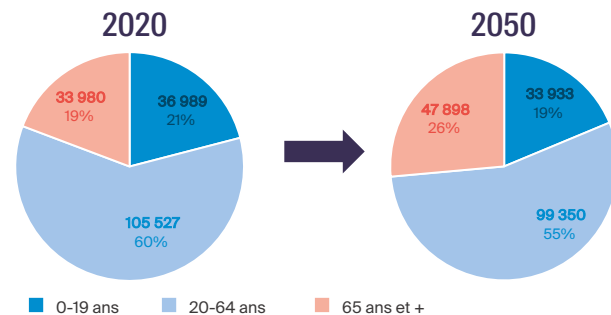
En %



Source : OFS STATPOP

Poids et projection des groupes d'âges, canton de Neuchâtel

Selon le scénario de référence OFS (en %)



- Les adultes de 40 à 59 ans représentent un tiers de la population du canton (30%).
- Ces adultes sont amenés à vieillir dans les prochaines années. Le groupe des 65 ans et plus représentera 26% de la population d'ici 2050.

Source : OFS SCENARIO

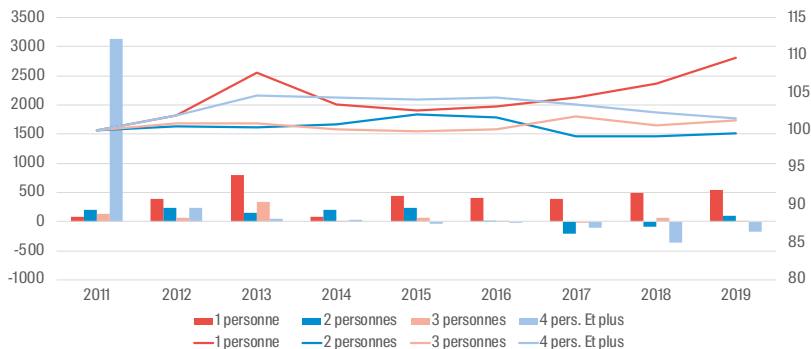
Dynamique démographique

Une croissance des petits ménages

Avec 14'000 personnes de 65 ans et plus supplémentaires en 2050, ce sont environ 10'000 logements qui seront nécessaires sur le canton. Ces logements prendront différentes formes (appartements, villas, rénovations, etc.)

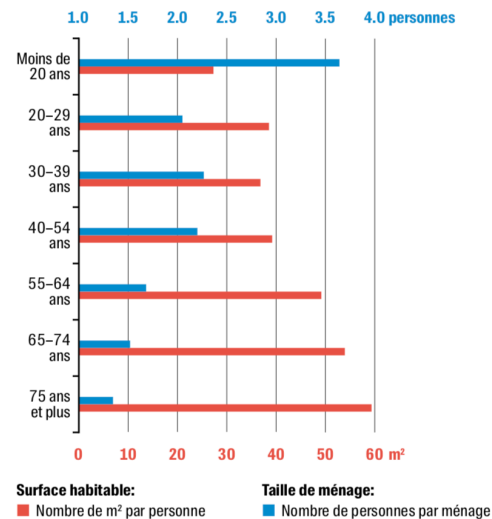
Evolution des nouveaux ménages, canton de Neuchâtel

En %



- Les ménages d'une personne représentent 40% des ménages du canton. Ces dernières années, c'est principalement ce type de ménage qui a connu une évolution positive de nouveaux ménages.
- Caractérisé par de petits ménages, le vieillissement démographique devrait entraîner une croissance des besoins en logements (de différentes formes).

Surface habitable et taille des ménages, par catégorie d'âge, Suisse



Surface habitable: Nombre de m² par personne
Taille de ménage: Nombre de personnes par ménage
Sources: OFS; Wüest Partner

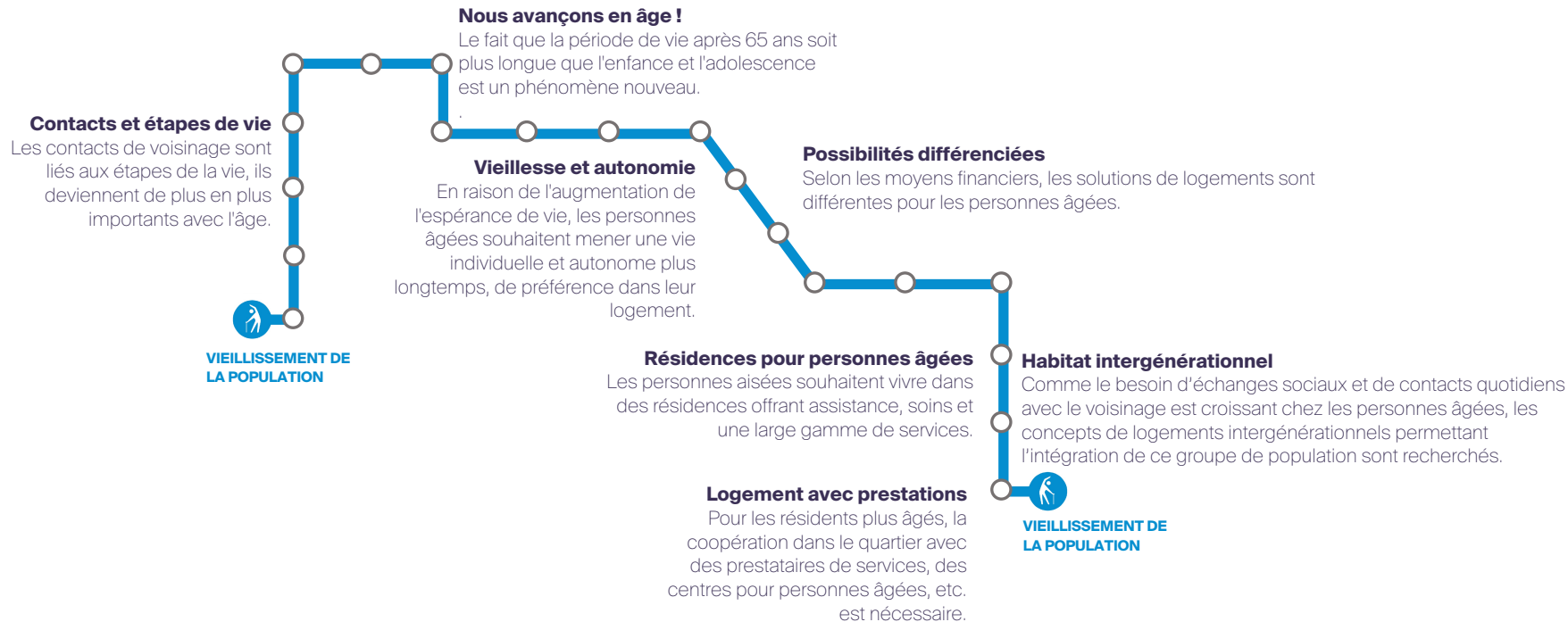
Enjeux pour le logement

Tendances sociales et changement générationnel



Enjeux pour le logement

Tendances sociales et changement générationnel



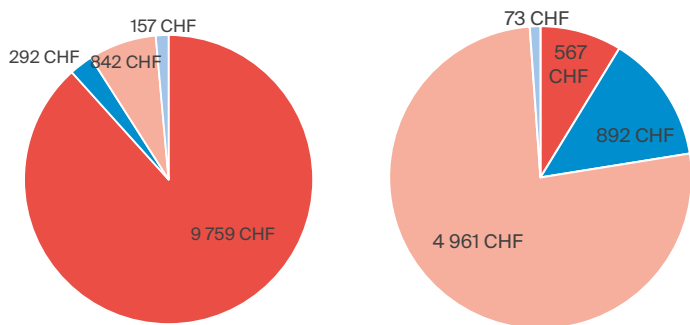
Enjeux pour le logement

Une population en capacité de planifier

Environ 40% des personnes des personnes de 65 ans et plus possèdent une fortune liquide supérieure à CHF 100'000.

Revenu brut moyen des ménages, Suisse

Selon la classe d'âge, entre 2015-2017



Avant 65 ans

Après 65 ans

- Revenus du travail
- Revenus de la fortune et de la location
- Rentes et transferts sociaux
- Autres transferts

Part des personnes disposant d'avoirs liquides

Selon la classe d'âge, en %, en 2014

	Part des personnes disposant d'une fortune liquide brute de plus de...					
	Fr. 10'000		Fr. 50'000		Fr. 100'000	
	en %	+/-	en %	+/-	en %	+/-
Population totale	67,8	1,5	39,4	1,4	24,1	1,2
0-17 ans	63,9	2,6	33,7	2,3	18,6	1,9
18-64 ans	66,1	1,8	36,8	1,6	22,1	1,3
65 ans et plus	79,5	2,0	56,3	2,3	38,6	2,2

- Malgré des revenus en baisse, les seniors ont pu constituer une fortune qui leur permet d'avoir un pouvoir d'achat correct et d'envisager des solutions de logements adéquates à leurs conditions de vie.

Sources : OFS, EBM, 2015-2017 ; OFS Pauvreté des personnes âgées 2014

Enjeux pour le logement

Répondre à des besoins spécifiques

Besoin de sécurité, baisse de mobilité, de vision : telles sont difficultés des seniors qui souhaitent tout de même conserver leur autonomie

Perte mobilité

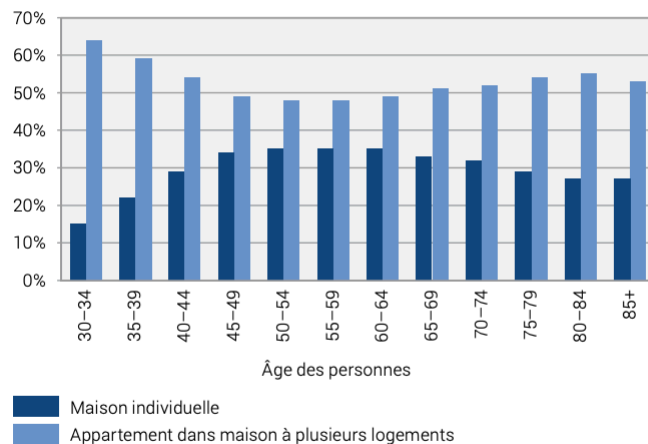
Baisse de la vue

Manque de force

Besoin de sécurité

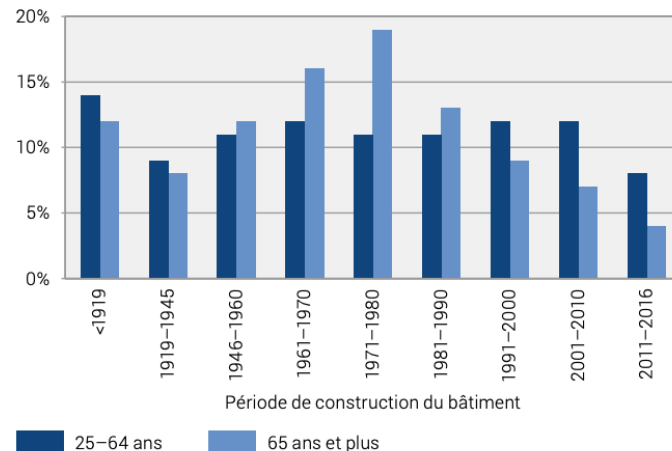
Répartition de la population suisse

Selon le type de bâtiment et l'âge (%)



Répartition de la population suisse

Selon la classe d'âge et la période de construction (%)



- La dégradation de certaines capacités physiques entraîne un retour en appartement lors de la retraite.
- Par ailleurs, les seniors ont une plus grande tendance à vivre dans des logements anciens qui ne sont pas toujours adaptés à leurs besoins. On estime que seulement 5% des logements suisses sont adaptés PMR.

Source : OFS, 2018

Enjeux pour le logement

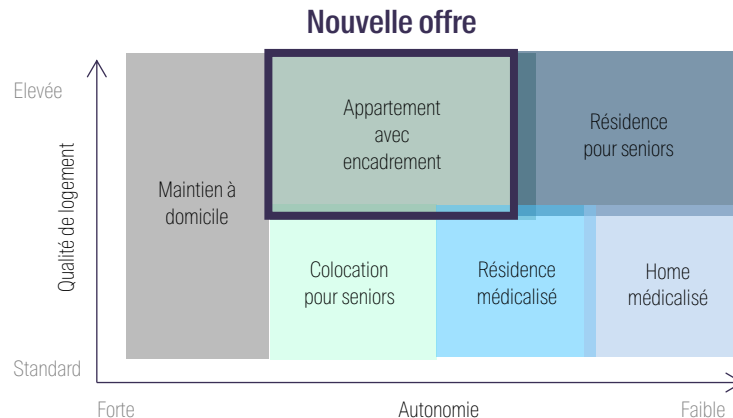
De nouveaux besoins de logements

Les appartements avec encadrement sont des structures intermédiaires qui répondent à de nouveaux enjeux

Vers l'aide à domicile



Face au **vieillesse démographique** et à la **hausse des coûts de santé**, les stratégies se tournent **vers le maintien à domicile des personnes** pour retarder l'entrée en EMS.



Vers de nouveaux besoins en logements



Vivant **plus vieux et en meilleure santé**, les personnes âgées souhaitent le plus longtemps possible **rester dans leur domicile** pour conserver une forme d'indépendance et de bien-être (lien social, habitudes, etc..).

Appartement avec prestations :

Adapté aux personnes fragilisées, à mobilité réduite ou en situation de handicap et ne présente pas de barrières architecturales. Un encadrement est proposé et se compose de prestations qui visent à garantir la sécurité (alarme) et le bien-être des résidents (animations, espaces communs, soutien dans des démarches, etc.). L'occupant bénéficie de son propre logement et d'un bail.

1. Tendances

- a. Dynamique démographique
- b. Enjeux pour le logement

2. Appartements avec encadrement (NE)

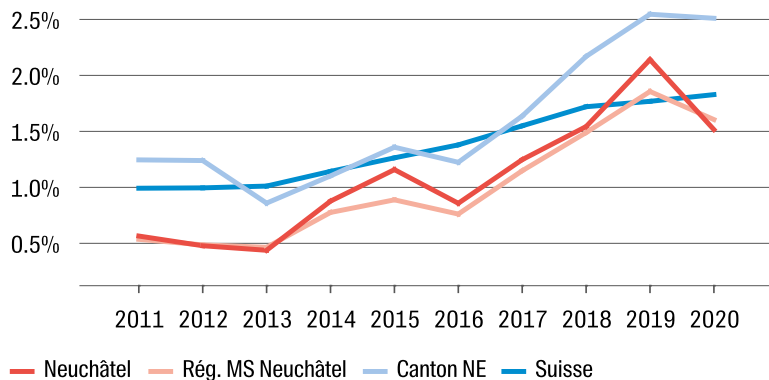
- a. Liquidité du marché résidentiel
- b. Offre et potentiels AE
- c. Les incitatifs
- d. Coûts-risques

Liquidité du marché

Evolution des logements vacants

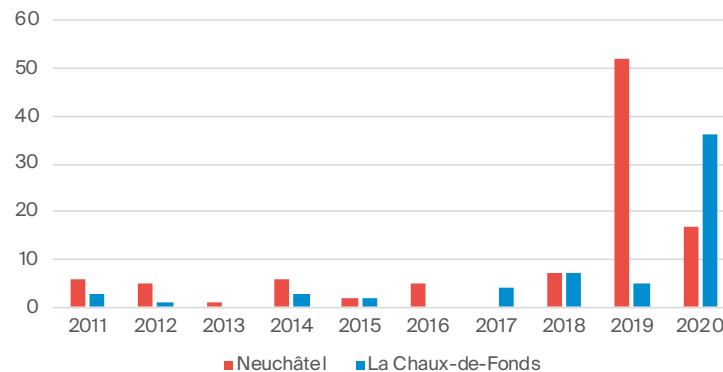
A l'avenir, il sera important de se démarquer afin de diversifier l'offre et limiter le risque de vacance (**bon potentiel pour des logements avec encadrement avec des projets qui connaissent une très bonne absorption sur le marché**).

Evolution du taux de logements vacants (total logements)



Source: Dénombrement des logements vacants de l'OFS

Nombre de logements neufs vacants à Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds

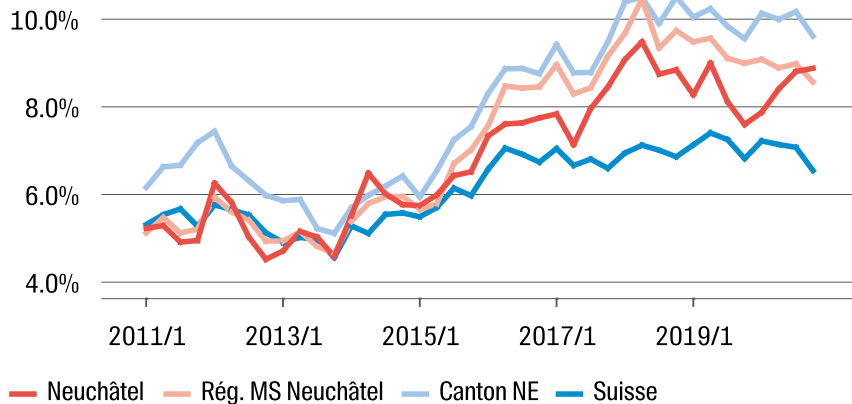


- Depuis 2016, le taux de logements vacants sur du canton est en forte hausse. Ce taux a dépassé la moyenne suisse en 2017 et atteint 2.5% en 2020.
- Les nouveaux projets immobiliers ont aujourd'hui plus de peine à se commercialiser. Ceci se retrouve dans les logements vacants neufs qui sont plus importants en 2019 et 2020 que durant les années précédentes.

Liquidité du marché

Evolution de l'offre

Appartements locatifs : taux de l'offre (annonces en % du stock)



- Sur le marché locatif, le taux de l'offre du canton a suivi une tendance à la hausse entre 2013 et 2018. Depuis, il connaît une stabilisation et s'établit à un haut niveau, environ 9,5% au dernier trimestre 2020.

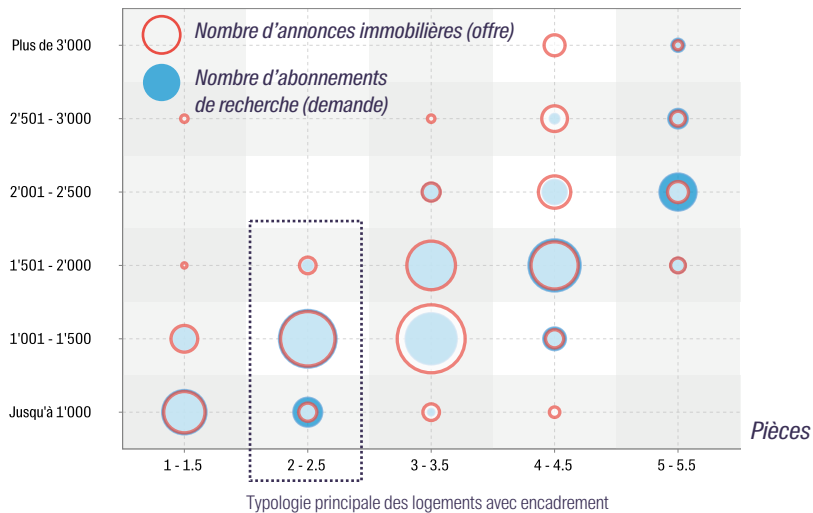
Source: Modèle des logements de Wüest Partner, OFS Statistique de la construction et du logement, Wüest Partner

Tension du marché

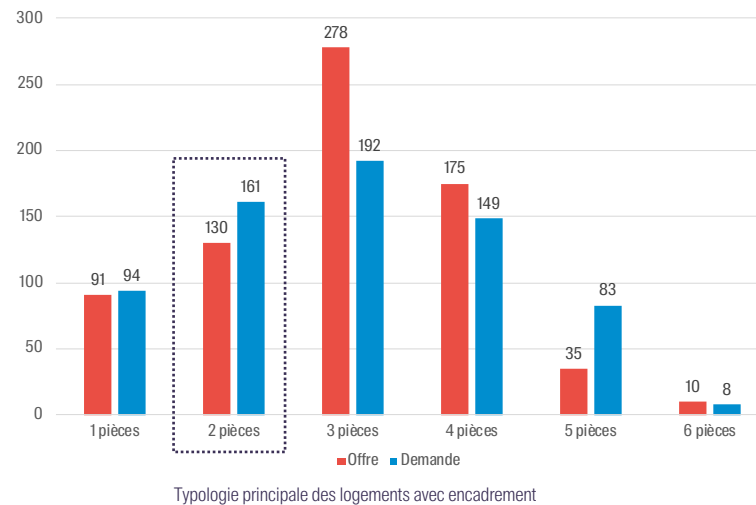
Offre VS Demande sur la commune de Neuchâtel (mars 2021)

Avec 687 demandes pour 759 offres, le marché est relativement équilibré.

CHF/mois **Appartements locatifs**



Répartition des typologies sur l'offre et la demande



- On dénombre plus de demandes que d'offres pour les 2 et 5 pièces. A l'inverse l'offre est largement supérieure à la demande pour les logements de 3 pièces. Au sein de la demande, les logements de 2 et 3 pièces restent les plus demandés (161 et 192 recherches).

1. Tendances

- a. Dynamique démographique
- b. Enjeux pour le logement

2. Appartements avec encadrement (NE)

- a. Liquidité du marché résidentiel
- b. Offre AE et potentiels rénov.
- c. Les incitatifs
- d. Coûts-risques

Appartements avec encadrement

Principes

Conserver l'indépendance
des personnes âgées et
autonomes

- **But:** Offrir une réponse aux enjeux du vieillissement de la population en permettant aux personnes de rester le plus longtemps possible dans leur domicile et retarder l'entrée en EMS.
- **Idée:** Appartements sans obstacles proposant des services de bases (espaces communs dans l'immeuble, animation, référent social, alarme, etc.) facturés selon un montant forfaitaire, assurés généralement par un organisme tiers et inclus dans le loyer. D'autres services à la carte peuvent être ajoutés.
- **Publics-cibles:**
 - Personnes âgées mais encore indépendantes qui souhaitent préparer leurs vieux jours tout en continuant d'habiter dans un logement personnel.



Source : Les Vignes du Clos, Serrières

Appartements avec encadrement

Objectifs cantonaux

Face à une grande réussite, les exploitants AE souhaitent continuer à investir dans ce type de logements

Objectifs du canton

2'000 logements

objectif 2040

43 appartements

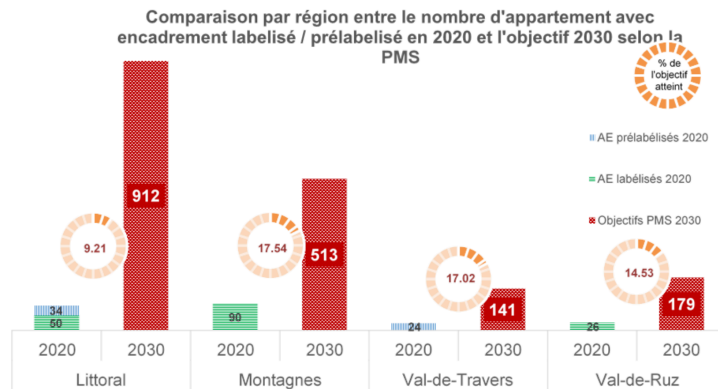
pour 1'000 pers. AVS

40%

loyers modérés

2030

2040



	2040
Littoral	1090
Montagnes	590
Val-de-Ruz	224
Val-de-Travers	153
Total	2057

- Les objectifs du canton témoignent du potentiel de ces logements et de la nécessité de faire face aux enjeux démographiques. Face à la rareté de terrains bien localisés et disponibles, les opérateurs privés auront un rôle important à jouer, en complément des MO publics. **Les communes seront ainsi plus intéressées à lever certaines oppositions.**

Source : Office du maintien à domicile et de l'hébergement NE

Appartements avec encadrement

Focus sur la région de Neuchâtel



ID	Nom	Nbr. Places
1	Les vignes du Clos	17
2	Résidence des Prés	18
3	La Coopérative les Sansfoin	16
Total		51
4	Fondation pour la construction de maisons locatives pour pers. Âgées	59
5	EREN	17
6	Fondation pour la construction de maisons locatives pour pers. Âgées	23
7	Fondation pour la construction de maisons locatives pour pers. Âgées	21
8	Fondation Chez Nous	15
9	Jardin de la Cure	15
10	Fondation Les Indiennes	44
Total		194

Appartements labélisés Appartements avec encadrement partiel

- Les logements avec encadrements sont encore peu présents dans la région neuchâteloise et une partie importante ne dispose pas d'une labellisation.

Source : Office du maintien à domicile et de l'hébergement NE

Appartements avec encadrement

Profiter du potentiel de rénovation

L'enjeu des rénovations du canton

Hausse des vacants : comme d'autres, le canton de Neuchâtel doit faire face à une augmentation du nombre de logements vacants depuis 2016. Cette hausse touche en particulier les logements anciens.

Démographie peu dynamique : avec une population en baisse depuis 2016, la démographie du canton n'incite pas à la construction de logements neufs.

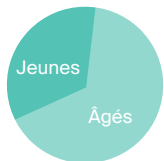
Rénovations énergétiques : face aux enjeux climatiques, le secteur immobilier a un rôle important à jouer. Avec des politiques de plus en plus ambitieuses, la rénovation du parc immobilier ancien est incontournable (systèmes de chauffage, isolation, etc.).

Densification (LAT) : la construction vers l'intérieur est un enjeu important pour les villes suisses. La révision de la loi invite à redéfinir le besoin des zones à bâtir, limitant les potentiels de nouvelles constructions.

Le parc immobilier ancien constitue un potentiel intéressant pour des appartements avec encadrement

Synthèse

Un potentiel d'offre face à une solide demande à venir



Tirer parti du vieillissement démographique

- Dans le canton, **les 65 ans et plus représenteront 26%** de la population en 2050 (19% en 2020)
- **10'000 nouveaux logements** devront répondre à l'enjeu du vieillissement de la population (petits ménages)
- Une classe d'âge avec un **bon pouvoir d'achat** issu de la fortune
- **Des besoins spécifiques** (perte d'autonomie graduelle mais souhait d'indépendance) qui s'accompagnent d'un **retour vers un logement en appartement**



Diversifier son offre dans un marché qui stagne

- Taux de **logements vacants en hausse** ces dernières années et des projets immobiliers qui commencent à éprouver des **difficultés de commercialisations**
- Un **taux de l'offre en hausse** et à un niveau élevé (9,5% au dernier trimestre 2020)
- Un **marché équilibré où l'offre répond à la demande** (exception des 2 pièces et 5 pièces avec une demande supérieure à l'offre)



Profiter d'une offre AE encore faible

- **Seulement 51 appartements labélisés** dans la région de Neuchâtel (194 au total, encadrement partiel compris)
- **Promotion active des AE par le canton avec l'objectif élevé de 2'000 AE en 2040**
- Une rareté des terrains disponibles qui favorise une **coopération avec le secteur privé**
- Une typologie de logements qui **répond aux enjeux de rénovation du canton**

1. Tendances

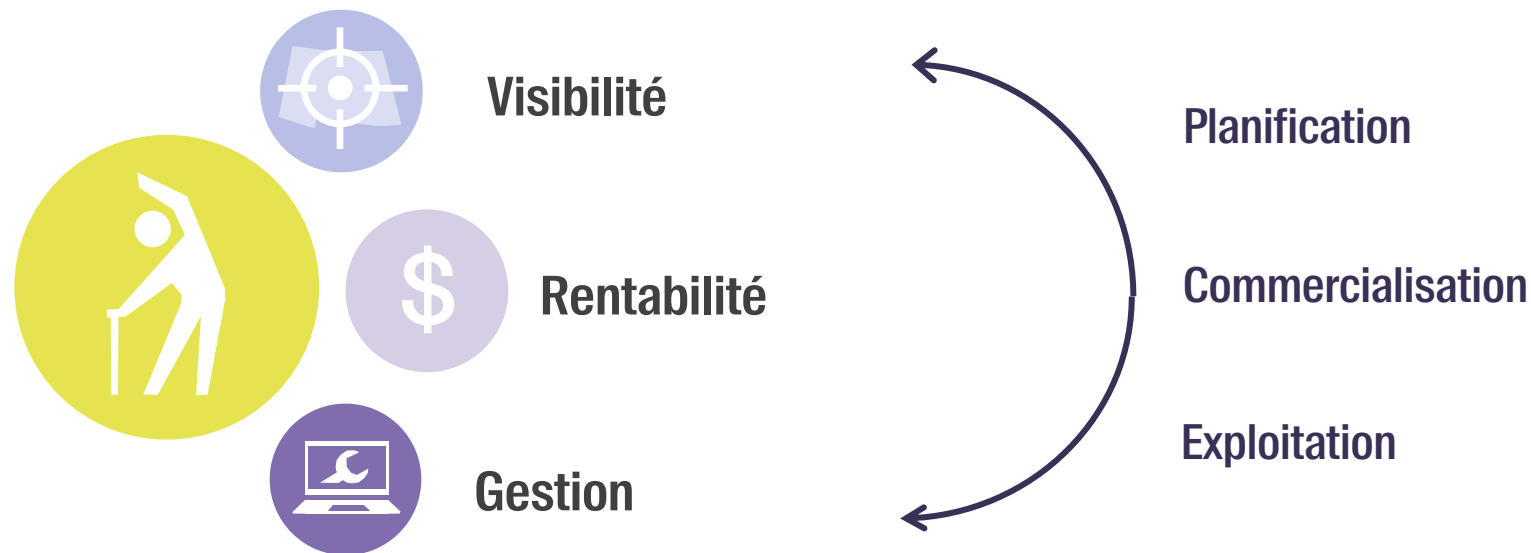
- a. Dynamique démographique
- b. Enjeux pour le logement

2. Appartements avec encadrement (NE)

- a. Liquidité du marché résidentiel
- b. Offre AE et potentiels rénov.
- c. Les incitatifs
- d. Coûts-risques

Les incitatifs

Des incitatifs à valoriser tout au long du projet



Les incitatifs

Label « Appartement avec encadrement »

Visibilité



Rentabilité



Label « Appartement avec encadrement »

Label délivré par le Service cantonal de la santé publique. Ce label garantit la qualité de l'environnement architectural et sécuritaire pour les personnes âgées ou en situation de handicap ainsi que la qualité des prestations fournies.

Quels avantages ?

- Valoriser le projet auprès du public et le rassurer sur la qualité des prestations
- Référencement du projet dans une liste publique et consultée par de nombreux acteurs de la santé
- Mise en valeur du projet par l'Office cantonal du logement au travers d'inaugurations et d'évènements
- Soutien dans les démarches d'obtention du permis de construire



Source : Office cantonal du logement, Neuchâtel

Les incitatifs

Prestations complémentaires

Une baisse de 10% est actuellement à l'étude
mais ne devrait pas concerner les appartements
avec encadrement

Visibilité



Rentabilité



Prestation complémentaire (PC)

Les appartements avec encadrements permettent aussi aux habitants d'accéder au droit aux prestations complémentaires. Pour bénéficier de ces aides, les dépenses reconnues doivent être plus élevées que les revenus déterminants. Ces dépenses sont constituées, entre autres, par un montant représentant le loyer effectif et les frais accessoires. Des montants maximaux de loyers sont pris en compte dans le calcul.



Quels avantages ?

- Elargir les publics cibles du projet et ainsi réduire le risque de logements vacants

Attention : les prestations d'encadrement ne sont prises en compte par les PC que lorsque le logement est labellisé.

Prise en compte des loyers pour les Prestations Complémentaires* Montants maximaux mensuels, selon la taille du ménage et la région (2021)

Ménage	Région 2	Région 3
1 personne	1325.-	1210.-
2 personnes	1575.-	1460.-
3 personnes	1725.-	1610.-
4 personnes et plus	1875.-	1740.-

*CHF/mois, charges et prestations d'encadrement compris

Tableau disponible [ici](#)

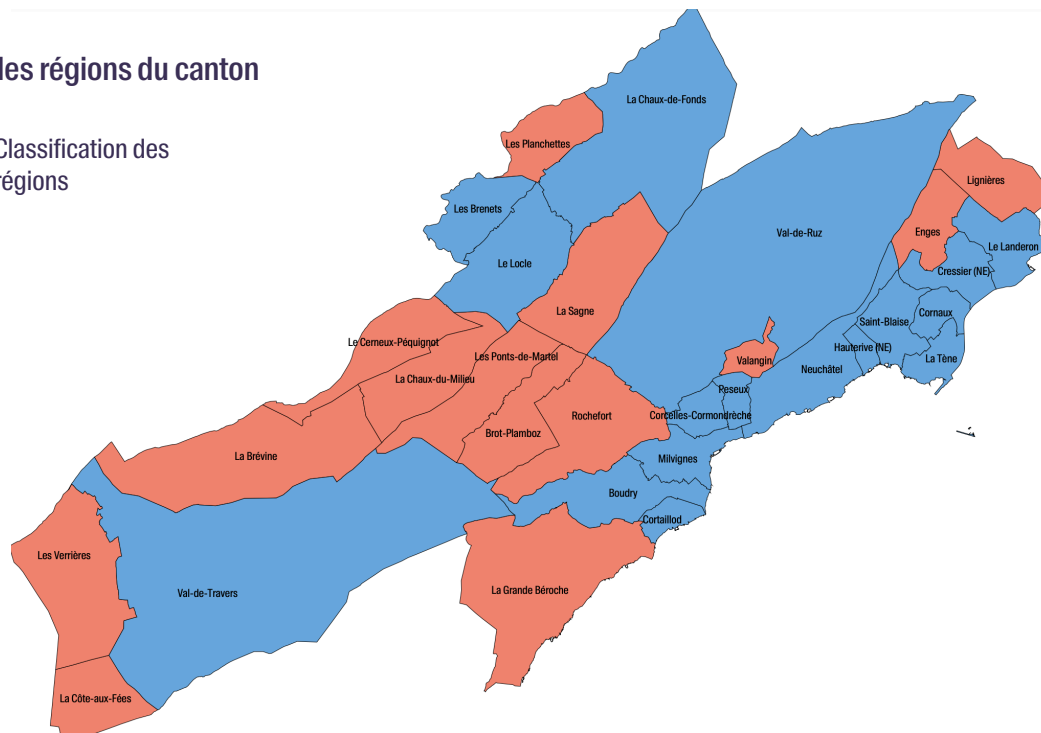
Source : Office fédéral des assurances sociales

Les incitatifs

Prestations complémentaires

Carte des régions du canton

- 2 Classification des régions
- 3 régions



Rappel des seuils de loyers

Ménage	Région 2	Région 3
1 personne	1325.-	1210.-
2 personnes	1575.-	1460.-
3 personnes	1725.-	1610.-
4 personnes et plus	1875.-	1740.-

Tableau disponible [ici](#)

Source : Office fédéral des assurances sociales

Les incitatifs

Bonus d'utilisation du sol

Rentabilité



Bonus d'utilisation du sol

Dans le cadre de la politique sur les logements d'utilité publique, les appartements avec encadrement inscrits dans des quartiers durables peuvent bénéficier d'un bonus de 20% lorsque :

- entre 25 % et 50% de la surface utile principale est réservée à des appartements avec encadrement pour personnes âgées ou d'autres offres permettant de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.

Principaux critères LUP : Plafonnement des loyer (LLA), exigences SEL (système d'évaluation des logements)

Quels avantages ?

- Densifier les projets et améliorer la rentabilité

Loyers plafonnés par zone géographique
CHF m2/an CHF

NE	VI	V	IV	III	II	I
1 pièce	220	215	209	204	199	194
2 pièces	214	209	203	198	193	187
3 pièces	211	206	201	195	190	185
4 pièces	209	203	198	193	187	182
5 pièces	206	201	195	190	185	180

Source : Office cantonal du logement, Neuchâtel

Tableau disponible [ici](#)

Lien avec la fiche [U_14](#) du Plan directeur cantonal

Les incitatifs

Répondre aux exigences des PAL

Visibilité



Répondre à l'obligation LUP

Dans le cadre de la politique sur les logements d'utilité publique, les appartements avec encadrement inscrits dans des quartiers durables peuvent répondre aux obligations de parts LUP énoncées dans les PAL révisés.

Principaux critères LUP : Plafonnement des loyer (LLA), exigences SEL (système d'évaluation des logements)

Quels avantages ?

- Créer des projets qui s'insèrent dans des périmètres de choix définis par les communes. Cadre urbain favorisant la qualité et la proximité

Loyers plafonnés par zone géographique
CHF m2/an CHF

NE	VI	V	IV	III	II	I
1 pièce	220	215	209	204	199	194
2 pièces	214	209	203	198	193	187
3 pièces	211	206	201	195	190	185
4 pièces	209	203	198	193	187	182
5 pièces	206	201	195	190	185	180

Source : Office cantonal du logement, Neuchâtel

Tableau disponible [ici](#)

Lien avec la fiche [S_12](#) du Plan directeur cantonal

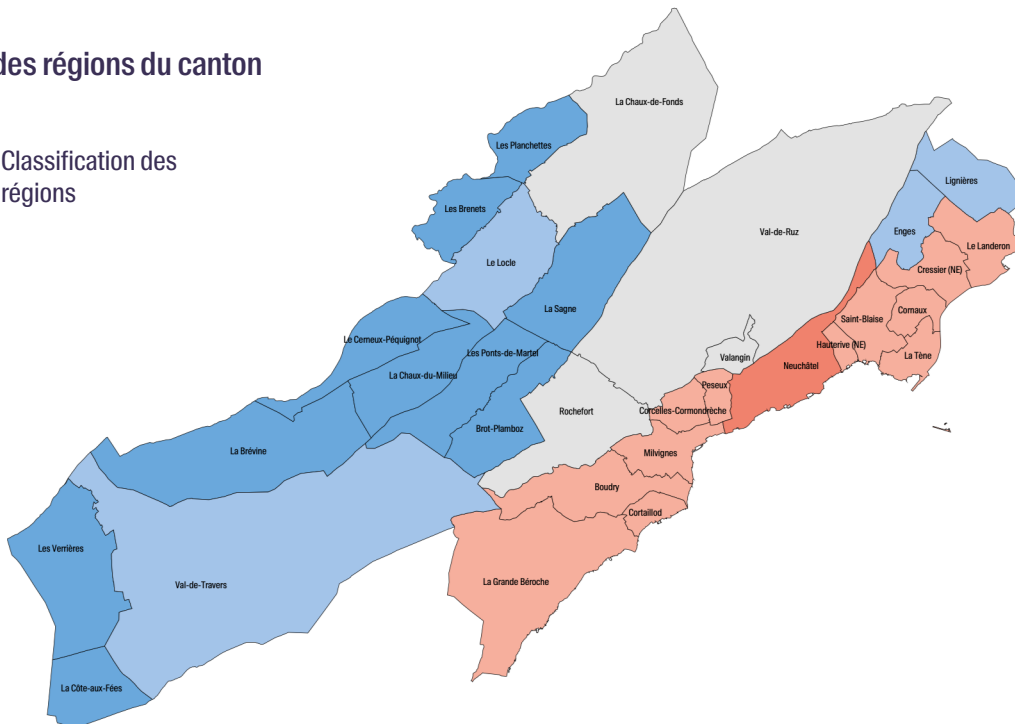
Les incitatifs

Répondre aux exigences PAL

Carte des régions du canton



Classification des régions



Rappel des seuils de loyers

	NE	VI	V	IV	III	II	I
1 pièce	220	215	209	204	199	194	
2 pièces	214	209	203	198	193	187	
3 pièces	211	206	201	195	190	185	
4 pièces	209	203	198	193	187	182	
5 pièces	206	201	195	190	185	180	

Source : Office cantonal du logement, Neuchâtel

Les incitatifs

Aides financières

Rentabilité



Aide financière au démarrage

- Soutien financier ponctuel et limité au démarrage de l'exploitation et/ou lors de l'inclusion des prestations d'encadrement dans le cadre du bail à loyer.

Condition : appartement labellisé selon exigences département des finances et de la santé.

Montant : CHF 50/mois/apt.libre.

Quels avantages ?

- Réduire les potentielles pertes liées au risque de vacance (peu probable)

Attention : cette aide n'est pas encore validée par le Conseil d'État

Les incitatifs

Prestations d'encadrement

Un fourchette de 15-20h de services par semaine est actuellement estimée pour 30 appartements. Le montant forfaitaire de base est d'environ CHF 200/mois/apt. D'autres services complémentaires peuvent être facturés à la carte.



Prestations d'encadrement

L'encadrement des logements est défini selon les propriétaires d'immeubles. Les prestations sont fournies par l'exploitant ou un organisme tiers (NOMAD, Althys) et font partie du loyer payé par l'occupant. La réglementation prévoit au minimum :

- une aide à la transition fournie avant l'emménagement
- l'organisation de visites de sécurité
- la mise à disposition de moyens techniques de sécurité
- une présence régulière dans l'immeuble, référent, (+activités sociales)
- la détection des difficultés des locataires

Quels avantages ?

- Accéder à la labellisation et valoriser le projet par des services spécifiques
- Limiter les problématiques quotidiennes qui impactent l'exploitation du projet

Attention : un minimum de 10 logements est en général requis pour assurer les prestations

Les incitatifs

Réponse à des enjeux actuels



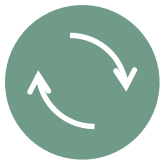
Réduire les places de stationnement

- Les personnes âgées ont une tendance plus faible à disposer d'un véhicule. Cela permet de **réduire les nuisances** de trafic mais aussi de **réduire le nombre de places nécessaires dans un projet** (mutualisation).
- Les appartements avec encadrement peuvent être envisagés comme une solution intéressante dans le cadre de la rénovation d'un **immeuble ne proposant pas de place de stationnements mais proche des commodités et transports**.



Soutenir l'économie du quartier

- Les personnes âgées ont tendance à **valoriser les commerces de proximité** et participent donc à l'économie résidentielle et à la rentabilité des rez-de-chaussée.



Assurer la flexibilité du cadre bâti

- Grâce à des normes de constructions similaires aux appartements classiques, les appartements avec encadrement peuvent facilement être transformés en logements standards et ainsi s'adapter à une demande changeante.

Synthèse

Mobilisation des aides

Je souhaite construire AE

Planification

- Je me rapproche de l'Office cantonal du logement pour bénéficier de conseils et de soutien. En parallèle, des contacts avec la commune et le service de la santé peuvent être entrepris.
- Je me renseigne sur la possibilité d'obtenir un bonus d'utilisation du sol.
- Elaboration du projet, de ses caractéristiques, du programme de prestations et demande de labélisation.

Commercialisation

- Communication du projet avec le logo du label AE.
- Inauguration du projet avec le soutien de l'Office cantonal du logement.
- Visites et événements autour du projet et d'une thématique d'actualité.
- Référencement du projet sur la liste cantonale accessible publiquement.

Exploitation

- Je mobilise une aide financière au démarrage en cas de vacance (non validée à ce stade).
- Les prestations d'encadrement valorisent mon projet et en appuient le fonctionnement quotidien.

1. Tendances

- a. Dynamique démographique
- b. Enjeux pour le logement

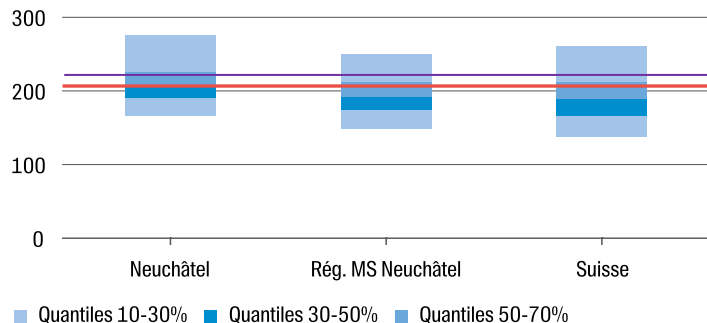
2. Appartements avec encadrement (NE)

- a. Liquidité du marché résidentiel
- b. Offre AE et potentiels rénov.
- c. Les avantages
- d. Coûts-risques

Coûts - risques

Des prix relativement proches du marché (cas ville Neuchâtel)

Appartements locatifs : spectre de prix (loyer net en CHF par m2 et par an)



Positionnement 2.5p. 55 m2 avec PC 1025 CHF hors charges pour une 1 personne : 223 CHF/m2 par an

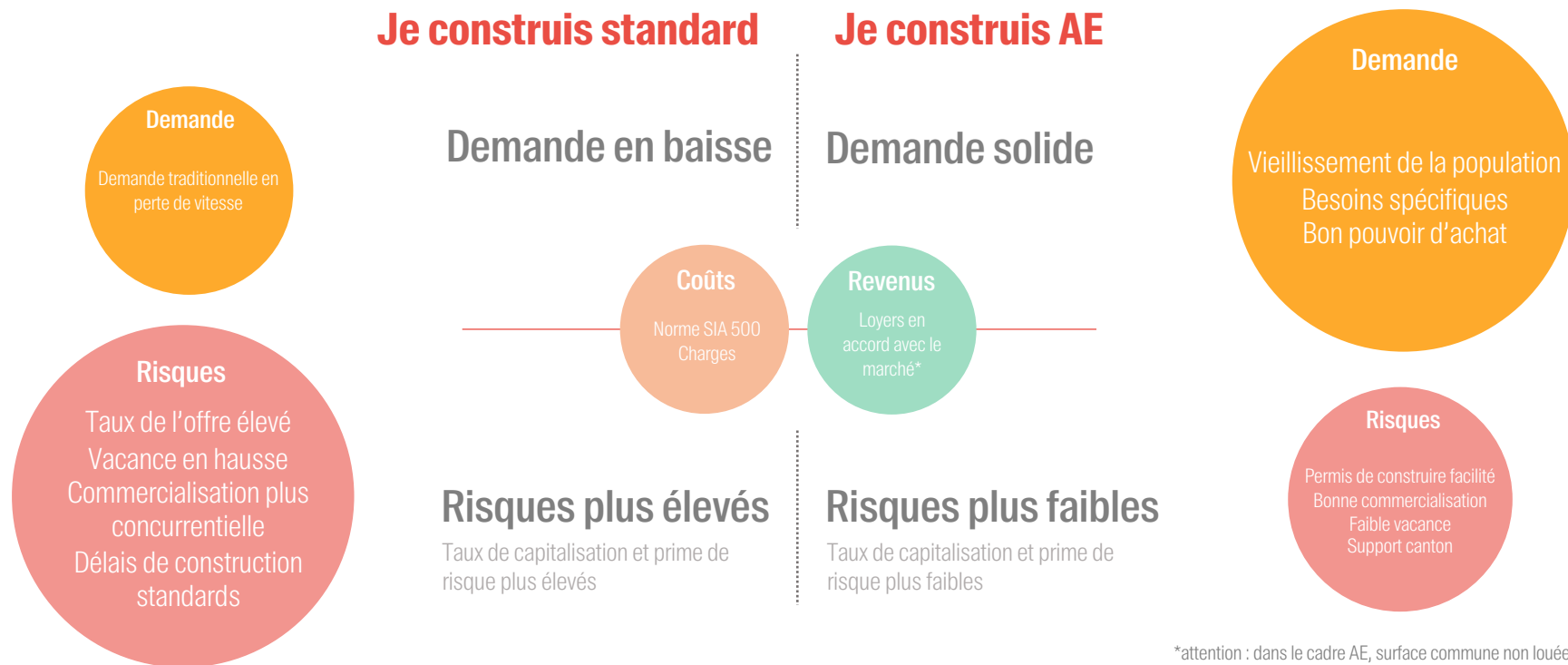
Positionnement LUP : 209 CHF/m2 (2p.)

	Neuchâtel	Rég. MS Neuchâtel	Suisse
Quantile 90%	275	249	261
Quantile 70%	226	212	213
Quantile 50%	206	192	189
Quantile 30%	190	175	167
Quantile 10%	166	149	138

Source: Wüest Partner

Synthèse

Coûts - risques



*attention : dans le cadre AE, surface commune non louée

Coûts-revenus

Valeur résiduelle d'un projet exemplaire

	Standard	AE	
Nombre de logements	25	25	
Surfaces brutes de plancher (SBP m2) BASE	2 150 m2	2 150 m2	
Surfaces utiles logement (SU m2) BASE	1 629 m2	1 629 m2	
Surfaces utiles autres (SU m2)	50 m2	50 m2	← AE : Obligation d'une salle commune
Surfaces totales (SU m2)	1 679 m2	1 679 m2	
Loyer par m2 (SU logement)	210 CHF	220 CHF	← AE : Prix PC (région2)
Loyer par m2 (SU autres)	200 CHF	0 CHF	← AE : Attention : espace commun non-loué
Loyer total brut p. a.	352 100 CHF	358 400 CHF	2%
Charges standard	70 400 CHF	71 700 CHF	← Exploitation, entretien, remise en état (20%)
Loyer total net p. a.	281 700 CHF	286 700 CHF	2%
Taux de capitalisation net	3,0%	2,9%	← Commercialisation, durabilité
Valeur à l'exploitation	9 388 600 CHF	9 886 300 CHF	5%
Coûts de construction (par m2)	4 000 CHF	4 100 CHF	2%
Coûts de construction totaux	6 715 700 CHF	6 883 900 CHF	3%
Prime de risque en %	12%	11%	-8%
Prime de risque en CHF	805 900 CHF	757 200 CHF	-6%
Durée du projet	5	4	← Autorisation, commercialisation
Valeur résiduelle du projet	1 867 100 CHF	2 245 200 CHF	20%
Valeur résiduelle par m2 SU	1 112 CHF	1 337 CHF	20%

N'hésitez pas à nous contacter pour tout complément:

Hervé Froidevaux (Partner)

T +41 22 319 30 02

herve.froidevaux@wuestpartner.com

Julien Thiney (Consultant)

T +41 22 319 30 03

julien.thiney@wuestpartner.com

Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62

1204 Genève

Suisse

wuestpartner.com

