

# FORUM du LUP

## Exploitions les potentiels

Mendrisio, le 13 septembre 2024

**Nicole Decker**

chefe de l'office cantonal neuchâtelois du logement

Pénurie de logements, vieillissement et plan climat

# **LE TRIPLÉ DÉFI DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT**

# Politique du logement du canton de Neuchâtel

## Un triple défi:

- Atténuer la pénurie de logements vacants
- Faire face au vieillissement de la population
- Adapter le parc immobilier aux défis climatiques

Acteurs et bases légales

# CADRE GÉNÉRAL

# 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. 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.***

Les LUP comme facteurs  
de dynamisme financier, environnemental et social

**BÉNÉFICES**

# Bénéfices financiers pour les communes

- Investissements réduits en terme d'infrastructure :
  - Amenées d'eau
  - Réseau électrique
  - Évacuation des eaux usées
  - Routes
  - Desserte en transports publiques
- 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).

**-> politique de stratégie foncière active !!!!!!!!!!!!!**

# Bénéfices en terme environnementaux et de durabilité des Quartiers Durables

- Mixité sociale et des revenus (LUP et PPE)
- Mixité intergénérationnelle
- Mixité fonctionnelle (→ mobilité)
- Frein au mitage du territoire
- Haut niveau énergétique (Minergie)
- Bénéfique au niveau de la cohésion sociale !



## **Construire des logements pour seniors = créer du logements abordables !**

- Prend moins de place que les logements pour famille (ou, on peut en construire le double !)
- Libère de grands logements très rapidement rénovables et encore à prix abordables
- Taux de rotation : 16 ans / 2 à 5 ans
- Ex : neuchâtelois : 600 appartements avec encadrement = minimum 1800 nouveaux logements abordables sur le marché !!!

L'Etat 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

*Au niveau du canton de Neuchâtel*

- Crédit-cadre sur 8 ans de 18 millions de francs adopté **à l'unanimité** par le Grand Conseil en 2018 pour soutenir la construction de LUP par l'octroi de prêts et l'acquisition de parts sociales !

*Dans le futur*

- Nous préparons un nouveau rapport pour demander 20 millions sur 8 ans...

Pour plus de Logement d'Utilité Publique

# MODE D'EMPLOI

# Véritable travail collaboratif

## Mode d'emploi

### en collaboration étroite avec la commune

- Trouver un terrain, si possible en DDP
- Trouver les acteurs du privé (MOUP, notaire, etc...)
- Le MOUP devient mb de l'ARMOUP ou de Wohnenschweiz
- Organiser un concours d'architecture si besoin
- Préavis de l'OFL (SEL) – normes SIA 500
- Mettre les banques en concurrence
- Séances d'information à la population, aux politiques

## Exemple de DDP

De 0 – 15 ans :	0% du 75% du prix du terrain
de 16 – 20 ans :	1% du 75% du prix du terrain
de 21 – 25 ans :	2% du 75% du prix du terrain
de 26 – 30 ans :	3% du 75% du prix du terrain
de 31 – 35 ans :	4% du 75% du prix du terrain
de 36 – 70 ans :	5% du 75% du prix du terrain

Le canton et les communes offrent des DDP aux MOUP. Il faudrait aussi convaincre les privés de mettre à disposition leur terrain en DDP...

# 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'Etat** 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

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



# Rôle des communes/cantons

- Les citoyens ont besoin de vous, les autorités, pour répondre à leurs besoins.
- La révision des PAL permettront d'imposer une part de LUP/AE sur les terrains privés proches des Transports Publics.  
(art. 59 LCAT : LUP + AE + LUPAE)
- Les communes peuvent aussi imposer une part de LUP/AE dans les PS/PQ !

Une politique du logement adaptée  
à l'évolution des besoins

# UN EXEMPLE

# Quartier Ensemble Gouttes d'Or



Plus de 150 logements  
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel  
Parts sociales + Prêts  
Demande de permis déposé

Une politique du logement adaptée  
à l'évolution des besoins

# CONCLUSIONS

# Conclusions

- La pénurie de logements, la croissance démographique et l'adaptation au climat 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.***
- **Comme le 80% de la ville du futur est déjà construite, **battons-nous pour** des quartiers durables avec **un max de LUP** !**

**Merci de votre attention...**

**Questions ?**

**Réponses !**

032 889 44 75

[nicole.decker@ne.ch](mailto:nicole.decker@ne.ch)