

Droit de superficie entre État et coopératives

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

JRC2_LUP ARMOUP
Yverdon, le 14 septembre 2017

Pénurie de logements et vieillissement

LE DOUBLE DÉFI DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

Politique du logement du canton de Neuchâtel

Un double défi:

- Atténuer la **pénurie** de logements vacants
- Faire face au **vieillissement** de la population

Taux de logements vacants du canton de Neuchâtel en 2017

Malgré l'équilibre retrouvé (depuis l'an 2000), les disparités géographiques perdurent et il reste compliqué de trouver des logements à prix abordable et/ou adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite.

Neuchâtel	1.17%	Val-de-Ruz	0.90%	Boudry	0.99%
La Chaux-de-Fonds	1.98%	Val-de-Travers	1.15%	Le Locle	3.96%
<i>Seuil de pénurie</i>	1.50%	<i>Moyenne CH</i>	1.47%	<i>Moyenne cantonale 2016</i>	1.53%

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%

Objectif de la planification médico-sociale sur 10 ans :
1'000 appartements pour personnes âgées à créer,
dont 400 à loyers modérés
selon les normes des prestations complémentaires.

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

Selon ACE PMS de septembre 2015	
Objectif 2022	1000
Objectif 2030	1400
Disponibles dès 2019 (6 immeubles)	200
En nb d'immeubles*	Entre 50 et 70 !

*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

Avantages des seniors 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...

Vie des ménages et taille des logements

Facteurs à l'origine des tensions entre l'offre et la demande de logement

- Augmentation du nombre de ménages (divorces, immigration, vieillissement de la population)
- Après le départ des enfants, couples restant dans de grands logements aux loyers moins élevés que les prix du marché
- Changements d'habitudes: 25m² par personne dans les années 70 contre 45m² selon la tendance actuelle

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 !**

Atténuer la pénurie de logements vacants

Dans une région en pénurie, trouver un logement à loyer abordable est de plus en plus difficile !

-> Objectif de la politique cantonale du logement

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

➔ passer de 2 à 5%

Acteurs et bases légales

CADRE GÉNÉRAL

Les dispositions et instruments fédéraux

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

- 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

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

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

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 publiques
- Les habitants des LUP sont obligatoirement en résidence principale et n'ont pas d'hypothèque
=> **reentrées 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

Exemple 1 : Les Héliotropes à Cernier



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

Exemple de DDP Les Héliotropes

Le droit de superficie prend effet par son inscription au Registre foncier...

... et se termine le 31 décembre 2079

 *70 ans à compter du 1^{er} janvier 2010*

Exemple de DDP Les Héliotropes

1^{ère} à 15^{ème} année : rente CHF 0.-

De 2010 à 2024

16^{ème} à 20^{ème} année : rente 2 % = CHF. 40'000.-

(2% de 2 mios) **De 2025 à 2029**

21^{ème} à 25^{ème} année : rente 3 % = CHF. 60'000.-

(3% de 2 mios) **De 2030 à 2034**

26^{ème} à 30^{ème} année : rente 4 % = CHF. 80'000.-

(4% de 2 mios) **De 2035 à 2039**

31^{ème} à 70^{ème} année : rente 5 % = CHF.100'000.-

(5% de 2 mios) **De 2040 à 2079 (31.12)**

Exemple de DDP Les Héliotropes

La valeur de ce terrain de 10.808 m² est fixée à 2 millions de francs par l'État de Neuchâtel.

En octroyant un droit de superficie sur une durée de 70 ans, avec gratuité pendant 15 ans et indexation de la rente tous les 5 ans jusqu'à concurrence de 5%, la somme totale que l'État encaisse au terme du droit de superficie est de 4,9 millions de francs.

La plus-value pour l'Etat est par conséquent de 2,9 millions de francs (hors indexation à l'IPC).

La rente du DDP Les Héliotropes

Adaptation au renchérissement de la rente-----

1La rente superficière est adaptée tous les trois ans à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, pour la première fois le 1^{er} janvier de l'année qui suit l'inscription au Registre foncier du transfert de propriété du droit de superficie.-----

2La nouvelle rente superficière est calculée comme suit :-----

(ancienne rente superficière / indice ancien) x indice nouveau = nouvelle rente superficière)

3La rente superficière initiale est établie sur la base de l'indice 103.1 points (septembre 2009 ; Base 100: décembre 2005) et est adaptée de façon continue jusqu'à l'échéance du droit de superficie.-----

4Le nouvel indice se fonde sur celui du mois de novembre de l'année qui précède l'entrée en vigueur de la nouvelle rente.-----

Fin du DDP Les Héliotropes - 1

En tout temps, mais au plus tard à l'échéance de 70 ans, le contrat du droit de superficie peut être prolongé ou renouvelé, moyennant pourparlers et acte notarié.

C'est souvent le cas dans ce genre de transaction, en particulier avec des coopératives d'habitation qui prennent soin de leurs immeubles et les rénovent régulièrement.

Si le contrat n'est pas prolongé, les ouvrages bâtis sur le bien-fonds sont considérés comme partie intégrante de celui-ci, moyennant une indemnité équitable représentant 70% de leur valeur vénale.

Fin du DDP Les Héliotropes - 2

En cas de litige au sujet du montant de l'indemnité, une expertise est demandée.

En effet, s'il est prouvé que les frais inhérents à des rénovations coûtent plus cher que les revenus que l'on peut tirer des immeubles, la coopérative est obligée de rétablir l'état primitif du bien-fonds à ses frais et sans indemnité.

Exemple 2 : Arc-En-Ciel à Fontainemelon



27 logements d'utilité publique
Droit de superficie accordé par la commune
Parts sociales 174'500.-
Terminé en octobre 2015

Exemple 3 : Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds



36 logements d'utilité publique
Droit de superficie accordé par la commune
Parts sociales + Prêt
Terminé en octobre 2016

Exemple de DDP Le Corbusier

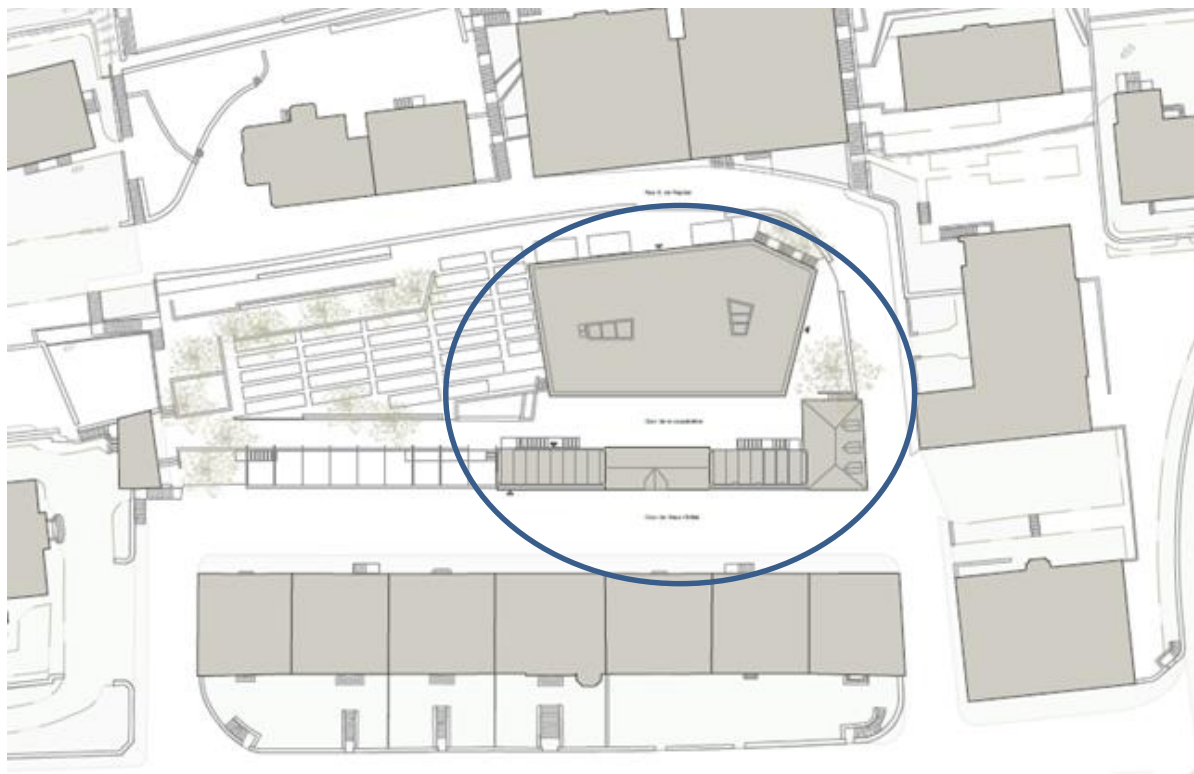
De 0 – 15 ans :	0% du 75% du prix du terrain
de 16 – 20 ans :	1% du 75% du prix du terrain
de 21 – 25 ans :	2% du 75% du prix du terrain
de 26 – 30 ans :	3% du 75% du prix du terrain
de 31 – 35 ans :	4% du 75% du prix du terrain
de 36 – 70 ans :	5% du 75% du prix du terrain

Exemple 4 : Projet La Renouveau



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

Exemple 5 : Vieux-Châtel à Neuchâtel



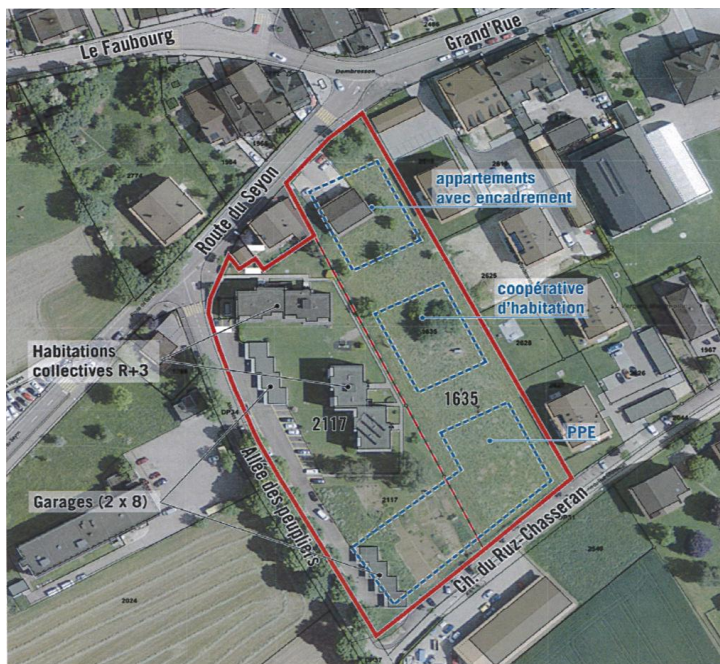
21 logements d'utilité publique en coopérative d'habitants
Par la Coopérative d'en Face (sans voitures)
Parts sociales + Prêts + Pechd'int.
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel
Échéance: 2019

Exemple 6 : Projet Ensemble Gouttes d'Or



150 logements d'utilité publique sur 175 !
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel
Parts sociales + Prêts
Échéance: 2020

Exemple 7 : Projet Landeyeux à Dombresson



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

Avantages du DDP – MOUP

- Moins d'impact sur le prix du loyer que l'achat du terrain (surtout si libéralités)
- Plus de fonds propres virtuels (libéralités)

Comme par principe, l'immeuble sort du marché spéculatif, le MOUP n'est pas préterité par un DDP.

Avantages du DDP – Commune

- Elle conserve la maîtrise de son foncier
- Elle peut imposer par acte notarié ce qu'elle veut voir construire sur son terrain
- Elle reçoit une rente annuelle pendant toute la durée (la vente = 1 fois !)
- Elle peut décider de l'avenir de son terrain à la fin du DDP

Avantages du DDP – Privé

- Il conserve la maîtrise de son foncier
- Il peut imposer par acte notarié ce qu'il veut voir construire sur son terrain
- Il reçoit une rente annuelle pendant toute la durée (la vente = 1 fois !)
- Il peut décider quoi faire de son terrain après les 70 ans
- Ce terrain reste dans son patrimoine, qu'il peut transmettre à ses descendants !

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 quadriennal de 18 millions de francs adopté **à l'unanimité** par le Grand Conseil le 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

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^{ER} RANG !!

Conditions

- Être reconnu en tant que MOUP (5% de fonds propres)
- Le loyer couvre les charges (pas de tantième distribué)
- Surveillance des loyers par inscription au RF
- Label Minergie-P pour les constructions et
Minergie pour les rénovations, SEL (OFL)
- **But : Sortir ces immeubles du marché spéculatif**
- Objectif prioritaire de la politique du logement du canton:

Augmenter puis maintenir la proportion de logements à loyer modéré par rapport à l'ensemble du marché

Application cantonale de

LA NOUVELLE LAT

PDR

Les plans directeurs régionaux ont tous une introduction rappelant les devoirs de chaque région en termes de besoin en appartement avec encadrement dédié aux seniors et en LUP.

Les PDR alimentent le PDC.

Ils sont préavisés par le SAT et seront adoptés par le CE à la fin 2017.

PDC

Le plan directeur cantonal doit tenir compte de la nouvelle LAT (accepté en votation le 3 mars 2013 à 63%).

Il est contraignant pour le canton et les communes.

Il est en **consultation** avec la révision de la LCAT jusqu'à fin septembre 2017.

En fin 2017, après adoption par le CE, le PDC sera soumis au CF pour approbation. Délai : mars 2019.

Ensuite, la révision des PAL pourra se concrétiser !

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 20 à 40% de la SUP prévoit des LUP ou des appartements avec encadrement.

Une politique du logement
adaptée à l'évolution des besoins

CONCLUSIONS

Conclusions

- La pénurie de logements, la croissance 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 de ces appartements avec encadrement libère de grands logements à loyer modéré !**

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 !

Merci de votre attention !

032 889 44 75

nicole.decker@ne.ch

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