

JRCLUP'23

Des logements dédiés aux seniors, est-ce vraiment nécessaire ?

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

Yverdon, le 5 mai 2023

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% !
- Plus du 2/3 des ménages = 1 ou 2 personnes !
- Plus de 40% des neuchâtelois vivent seuls...
- Marché neuchâtelois : 54% des logements sont des 4 pièces ou plus...

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

➔ Planification médico-sociale (PMS)

Planification médico-sociale

Mesures existantes :

- des soins à domicile,
- les services de repas à domicile,
- des moyens de transport individualisés,
- des systèmes d'alarme et de sécurité, etc.

A mettre en place :

- des unités d'accueil de jour et de nuit ou temporaire,
- le soutien aux proches aidants,
- le renforcement du bénévolat,
- **des appartements avec encadrements (ae) :**

Nb d'appartement avec encadrement à réaliser (4.26 % +65 ans)

Selon ACE PMS de septembre 2015

Objectif 2030

1800

Entre 2016/2023 env.

400

En nb d'immeubles*

Entre **50 et 70**

*si 20 app. en moyenne par
immeuble

Dont 40% aux prix PC

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

2 ou 3 pièces de 50 à 70m²

Salle commune de minimum 20m²

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

- **Animation**
- **Visite de courtoisie**
- **Alarme 24/24**

Le forfait des Prestations d'encadrement figure dans le bail à loyer (env. 200.-/mois) !

Un ou une référente à 50% pour 30 ae

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...

Nouveaux comportements des chercheurs de logement

- Les locataires deviennent plus exigeants

 **Nécessité de rénover !**

- Les demandes ont évolués depuis le COVID (télétravail / extérieur / luminosité / etc...)
- Hausse des prix du mazout/gaz = new = moins gourmands
- Hausse du taux hypothécaire de référence prévue en juin 2023
- Hausse des prix de l'essence = transfert modal ?
- Prise de conscience des besoins du grand âge (éviter ou retarder l'entrée en EMS)

La prise de décision

A QUEL MOMENT DÉMÉNAGER ?

Quelles sont les causes actuellement ?

- Isolement du logement et/ou de la personne
- Logement impossible à adapter
- Trop fragile pour rester dans son ancien logement, pas assez pour entrer à l'EMS !

Et si on se projette ?

- État de santé du conjoint
- Petites alertes au niveau de la santé

**Si vous savez que vous devez
déménager tôt ou tard,
faites le tôt,
avant qu'il ne soit trop tard !!!**

Quels bénéfices ?

Habiter un appartement avec encadrement, c'est agir sur :

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

C'est un nouveau projet de vie !

Politique du logement et projets terminés et en cours

ÉTAT DE SITUATION POUR LE CANTON DE NEUCHÂTEL

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

Les Forges à La Chaux-de-Fonds



CORAD 33 LUP et La Fondation Rencontre 51 AE
Minergie-P / Parts sociales + Prêts
Terminé en avril et juillet 2019

Les Châtelots à La Chaux-de-Fonds



Construction d'un immeuble et rénovation complète du site
Labélisation des 53 appartements avec encadrement

Bel Air aux Brenets



Coopérative Arc-en-Ciel - Résidence Bel Air aux Brenets :
18 appartements avec encadrements, Prix PC – 1^{er} juin 2023
PO 23 mai 2023

Les Montagnes :

Les Charrières 69 à La Chaux-de-Fonds

31 ae à prix PC
Juillet 2021

Av. de la Gare 10 à La Chaux-de-Fonds :
9 ae labélisés, pris libres – courant 2021

CAP Martin

Hôtel + AE + lgt prix libres
2026 ?

Les Tours Bournot au Locle :

Env. 120 appartements
à rénover dont des ae,
dont prix PC, en cours...

Le Littoral : à Neuchâtel



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

Jâmes Paris à Peseux :
10 appartements avec
encadrements, Prix libres
Terminés en 2021

Avenue des Alpes 10 :
appartements avec
encadrements, Prix libres
Terminés en avril 2022

Le Littoral ouest :



Les Près à Corcelles :
18 appartements avec
encadrements,
Prix libre – avril 2019

**La Capitane
Grande-Béroche :**
36 appartements avec
encadrements, Prix PC
Terminés en juin 2021



Littoral Est:

Les Sansfoin à Cressier :
16 appartements avec
encadrements, Prix libres
Terminés en avril 2018



Cornaux

EMS AE en prévision avec logement
standard : 2026 ?

La Musinière à St-Blaise



Coopérative Arc-en-Ciel – La Musinière à St-Blaise :
18 appartements avec encadrements, Prix PC – mai 2022

Les Mosaïques à Marin



Quartier Les Mosaïques à Marin :

31 appartements avec encadrements, Prix PC
+ 65 logements pour familles – octobre 2023

PO le 23 juin 2023

Le Val-de-Ruz et de Travers



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

Fleurs du Van à Couvet :
26 appartements avec
encadrements,
Prix PC – juillet 2021



Claire-Vie à Chézard : 11 ae prix libres- été 2020

Projet Ensemble Gouttes d'Or



Plus de 150 logements
Droit de superficie accordé par la ville de Neuchâtel
Parts sociales + Prêts
Échéance: prévue dès 2027

Projet BellaVista à La Coudre



20% d'ae et de LUP sur environ 200 logements
Prix libres et LLA, en cours
Échéance: prévue dès mars 2024

Projet Tivoli Sud à Serrières



Des ae et de LUP sur environ 170 logements
Prix libres et LLA, en cours
Échéance: prévue dès 2026

Projets en gestation

Fondation La Brévine :

16 appartements avec
encadrements, Prix PC
Permis en cours – fin 2025 ?

Projet privé à Colombier :

18 appartements avec
encadrements en mixité, Prix libres
- en construction – oct. 2023

En vrac et en cours de labélisation ou de projet :

PPE Domotis à Savagnier / av de la Gare à
Bôle / SwissEvolife à Gde Béroche / etc ...

Portes Rouges à la Coudre :

12 ae en projet sur environ 60 logt
+ 44 ae Facchinetti Town

Autres gros projets sur le Littoral :

LLA – AE – QD : Boudry / Étang /
Bonhôte / Les Arniers / Possession /
/ AXA / Croix d'Or :
dès 2025/26/27 ?

L'Etat comme acteur de la politique du logement

MESURES PROPOSÉES ET FINANCEMENT MOUP

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**.*

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 2018 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 une caution de 1.7 milliards pour la CCL (période de 2021 à 2027)
- Le fonds de roulement dispose de 25 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%
 - Moins de 50%
- 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 22 ans
Prêt de la CCL sur 15 ans
(sans amortis.) cautionné
par la Confédération
Prêt des instituts bancaires
EN 1^{er} RANG !!

Une politique du logement
adaptée à l'évolution des besoins

CONCLUSIONS

Objectifs des AE

- Répondre aux besoins de la population (mission constitutionnelle)
- Détecter les difficultés et accompagner les seniors
- Éviter de doubler le nombre de lit en EMS
- Se battre contre l'isolement des seniors
- Optimiser les infrastructures existantes
- Augmenter la part de logement adapté à la mobilité réduite
- Libérer de grands logements anciens (stimuler la rénovation)
- Soutenir l'économie résidentielle
- Augmenter la mixité intergénérationnelle pour améliorer le «mieux-vivre ensemble»
- A terme, implanter des programmes type Quartier Solidaire à la vaudoise

Impact des QD avec AE sur les politiques publiques

- Mixité de l'offre pour répondre à tous les besoins (répondre à notre mission constitutionnelle)
- Utiles pour stimuler la rénovation aux alentours
- Mixité fonctionnelle pour éviter les cités dortoirs
- Extérieur de qualité (Nature en ville – biodiversité)
- Augmenter le «mieux vivre ensemble» : cohésion sociale
- Urbanisation vers l'intérieur afin d'éviter le mitage du territoire (LAT – LCAT / PDC - PAL)
- Stimuler le transfert modal (optimiser les infrastructures existantes) et la mobilité douce
- Utile à l'économie résidentielle (politique économique / emploi)
- Augmenter l'attractivité et donc encourage la domiciliation
- Impact fiscal intéressant
- Coûts d'aménagement réduits pour les communes (par rapport zone villa)
- Réhabilitation d'anciennes friches (Tivoli par exemple)

Objectifs des AE

**Vivre dans
un appartement avec encadrement,
c'est préparer l'avenir !**

... afin de retarder voir d'éviter
l'entrée dans un EMS
qui pourra rester réservé à ceux
qui en ont le plus besoin !

Conclusion

- Envisager les difficultés du grand âge et les anticiper, ce n'est pas les faire venir plus vite...
c'est éviter qu'elles nous prennent de cours !
- Il n'y aura pas de la place pour tout le monde en appartements avec encadrement...
- Y vivre, c'est ajouter des années de qualité à votre vie 😊

Merci de votre attention !

www.ne.ch/ae

032 889 44 75

nicole.decker@ne.ch

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