

L'influence des pouvoirs publics sur le coût du logement, une loi cantonale spécifique suffit-elle ?



Granges, le 06.11.14

Madame Nicole Decker

Cheffe de l'office cantonal neuchâtelois du logement

Déroulement

1. Le double défi de la politique du logement
2. Cadre général
3. Lignes directrices
4. État de situation pour le canton de Neuchâtel
5. Mesures proposées
6. Financement
7. Une loi, est-ce suffisant ?
8. Conclusion

Pénurie de logements et vieillissement

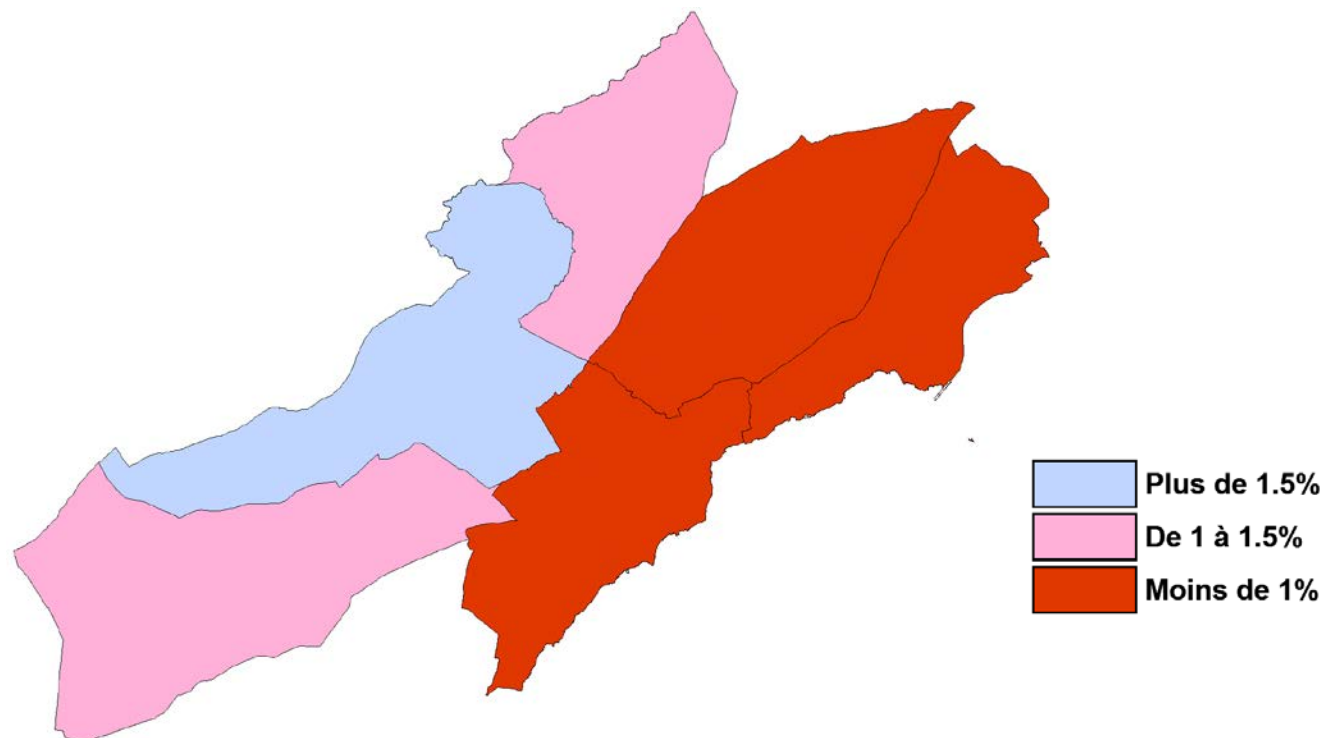
LE DOUBLE DÉFI DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

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 2014



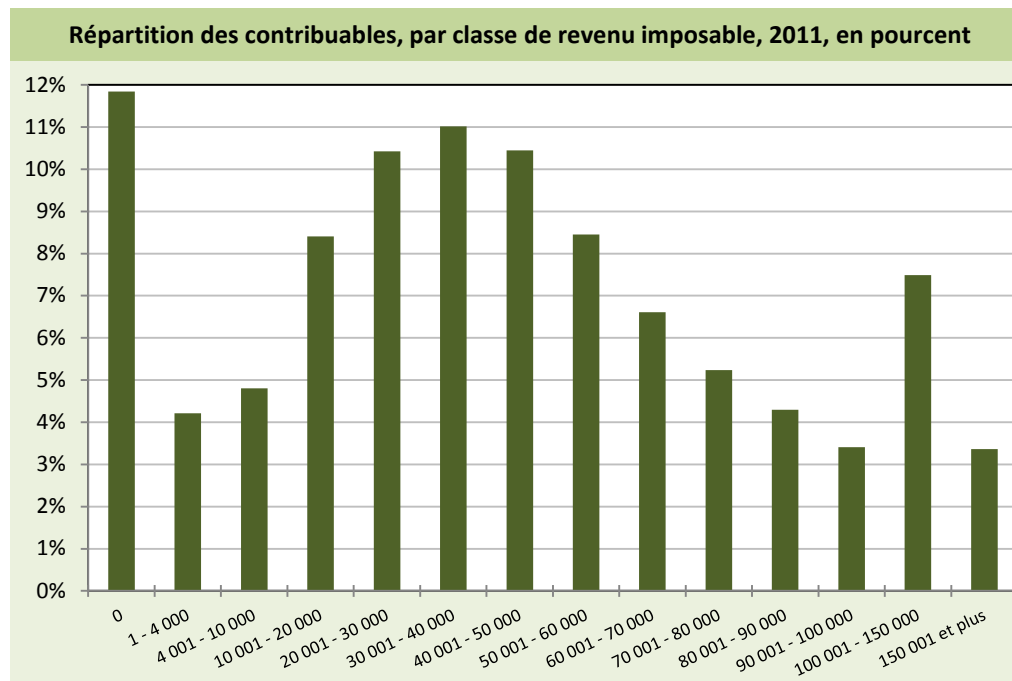
Neuchâtel	0.78%	Val-de-Ruz	0.44%	Boudry	0.77%
La Chaux-de-Fonds	1.19%	Val-de-Travers	1.24%	Le Locle	2.66%
<i>Seuil de pénurie:</i>	<i>1.50%</i>			<i>Moyenne cantonale</i>	<i>1.04%</i>

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: 1000 appartements pour personnes âgées à créer, dont 400 en logement à loyers modérés aux normes PC par mois: *1'100.- par personne ou 1250.- couple, ch. comprises*

Niveau socio-économique des ménages dans le canton de Neuchâtel



Environ 63% des ménages sont taxés sur un revenu imposable IFD inférieur à 50.000 francs

Atténuer la pénurie de logements vacants

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

- Objectifs de la politique cantonale du logement:
 - augmenter puis maintenir la proportion de logements d'utilité publique sur le marché (passer de 2 à 5%)
 - rattraper le retard du canton de Neuchâtel:
 - Zurich: 25% de logements d'utilité publique
 - Vaud: 8%
 - Moyenne romande: environ 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
- 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 au logement 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

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

Lignes directrices

Utilité publique:

- Activité à but non lucratif servant à couvrir les besoins en logements à loyer modéré
- Règle de base: les loyers couvrent les coûts et les éventuels rendements sont intégralement réinvestis dans les logements (frein à l'inflation et à la spéculation sur les loyers).

Coopérative d'habitation:

- Organismes privés sans but lucratif; occupants-coopérateurs propriétaires collectivement (parts sociales, voix à l'AG)
- Absence de rendement
- Affectation des recettes à la rénovation et au maintien des loyers 15-20% sous les inférieurs aux prix du marché

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
- Optimiser les infrastructures existantes, p. ex. mobilité et écoles
- Encourager les quartiers durables (mixité sociale et intergénérationnelle)

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.

Vie des ménages et taille des logements

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

- Vieillesse de la population
- Augmentation du nombre de ménages (divorces, seniors)
- 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 !
- *Besoins estimés dans les 10 prochaines années : 3000 logements au total (dont 1000 PMS)*

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 !

C'est quoi la cohésion sociale ?

- Interactions entre les individus
- Intensité du lien entre les gens
- Apprendre à connaître l'autre
- Permettre l'intégration, le respect
- Profiter d'échanges, etc...

La cohésion sociale favorise l'intégration des individus, leur **attachement au groupe** et leur **participation à la vie sociale**. Les membres partagent un même ensemble de valeurs et des règles de vie qui sont acceptées par chacun

= du mieux vivre ensemble !

Sans cohésion sociale, quelles sont les risques ?

Ne pas avoir de lien avec les autres =

- se sentir seul(e)
- nourrir des préjugés
- ne pas comprendre leurs problèmes
- en avoir peur

➤ Risques élevés en terme de démocratie

Quels bénéfices ?

Avoir des interactions sociales dans son quartier, c'est agir sur :

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

Donc, le mieux-vivre ensemble permet des économies pour tous et une plus grande stabilité démocratique !

Politique du logement et projets en cours

ÉTAT DE SITUATION POUR LE CANTON DE NEUCHÂTEL

Exemple 1: Arc-En-Ciel à Fontainemelon



27 logements d'utilité publique
Droit de superficie accordé par la commune
Parts sociales 174'500.-
Échéance: fin 2015

Exemple 2: Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds



36 logements d'utilité publique
Droit de superficie accordé par la commune
Parts sociales + Prêt
Échéance : mi-2016

Exemple 3: Les Héliotropes à Cernier



56 logements d'utilité publique
Droit de superficie accordé par le canton
Parts sociales + Cautionnement
Échéance: mi-2014

Exemple 4: 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: 2018/19

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 2.9.2014 pour soutenir la construction de LUP par l'octroi de prêts et l'acquisition de parts sociales !

Au niveau fédéral

- Le Conseil fédéral va demander pour la CCL 1.9 milliards aux chambres
- Le fonds de roulement dispose de 30 millions par an

Pour plus de Logement d'Utilité Publique

**UNE LOI,
EST-CE SUFFISANT ?**

Les acteurs du partenariat public-privé

- Communes
- Maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP):
 - coopératives de logement
 - fondations d'utilité publique
 - sociétés sans but lucratif
- Acteurs cantonaux et supra-cantonaux:
 - Office fédéral du logement
 - Association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) ou Wohnen Schweiz
 - Commission cantonale neuchâtelois du logement
- Autres acteurs du domaine privé: notaires, architectes, entrepreneurs, gérances, etc.

Véritable travail collaboratif

Mode d'emploi

- Trouver un terrain, si possible en DDP
- Impliquer la commune
- Trouver les acteurs du privé (MOUP, notaire, etc...)
- Vérifier auprès de l'ARMOUP ou de Wohnen Schweiz si bien un MOUP
- Organiser un concours d'architecture si besoin
- Préavis de l'OFL (SEL)
- Mettre les banques en concurrence
- Séances d'information à la population, aux politiques

Motiver – Motiver – Motiver – Motiver – Motiver !

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^{ER} RANG !!

Nouvelles opportunités

- Accès à la propriété encore plus difficile
= report sur la demande en locatif
- Jusqu'aux élections fédérales de 2015 :
thème du logement
- Besoins enfin reconnus partout :
pénurie (principe des enfants du village)
et vieillissement de la population
- Nouvelle LAT
= nouveaux plans directeurs régionaux

Réflexion à mener dans le futur

Comment convaincre les coopératives, aidées par les autorités, à réinvestir dans les LUP à terme ?

- Par le biais des statuts (ARMOUP – OFL) :
une part des bénéfices seraient affectés à la création d'un fonds pour de futures constructions de LUP *défisalisable* (sur 20 ans par ex.)
- Si pas de nouvelles constructions dans les délais :
retour aux fonds dédiés au niveau des autorités

Une politique du logement
adaptée à l'évolution des besoins

CONCLUSION

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 de l'Etat 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

