Neuchâtel en quatrième vitesse

Autor(en): **Borcard, Vincent**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **89 (2017)**

Heft 2

PDF erstellt am: **04.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-737611

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Neuchâtel en quatrième vitesse

A Neuchâtel, la cheffe de l'Office du logement Nicole Decker a pour mission de faciliter la construction de 1000 «logements avec encadrement», dont 40% de LUP, d'ici 2022. Les immeubles commencent à peine à sortir de terre, mais l'important travail consenti en amont, et l'énergie de la responsable poussent à l'optimisme.

Il y a le feu au lac, mais cette fois-ci, il s'agit de celui de Neuchâtel. «C'est un tsunami qui se prépare!», préfère Nicole Decker, l'enthousiaste cheffe de l'Office cantonal du logement. La phrase est énoncée avec un grand sourire, et la voix ne véhicule pas une once de panique, ni même d'inquiétude. Mais alarme il y a, elle focalise sur la démographie et le logement adapté. A Neuchâtel comme partout, la population vieillit, et les maîtres d'ouvrage l'ignorent encore un peu trop. «En Suisse, en 2015, les personnes vivant avec des mineurs occupaient 32% des logements, contre 18% aux personnes de plus de 65 ans. En 2030, ce sera respectivement 29% et 25%», illustre la responsable. En réaction, en 2015 (déjà), le Conseil d'État avait émis un règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement. Le texte mentionne la nécessité de construire, pour une population au bénéfice de l'AVS ou de l'AI, des logements respectant les normes SIA 500 pour personnes à mobilité réduite, «dotés d'équipements qui favorisent le bien-être et la sécurité des locataires», dans des immeubles qui «comprennent en principe des espaces ou locaux communs pour des repas et des activités». Il y a une vie avant le home: à Neuchâtel ce sera dans des «appartements avec encadrement».

Selon la planification cantonale, 1000 logements doivent être réalisés d'ici 2022, dont 40% de LUP. Un premier immeuble a été réalisé à Chézard-Saint-Martin au Val-de-Ruz. Fin avril, Nicole Decker était présente à sa labélisation. Un deuxième a été construit à La Chaux-de-Fonds, dans le quartier durable du Corbusier. Un troisième doit suivre cet été à Neuchâtel… Deux autres ouvertures sont prévues, à La Chaux-de-Fonds en 2019, et à Couvet en 2020. Si le résultat (provisoire) peut paraître modeste, il atteste surtout que cette politique partait de loin. En 2012, date du premier rapport sur la planification médico-sociale au Grand Conseil, il n'y avait pas grand-chose. Un petit tour par le site de l'Office du logement permet d'appréhender le chemin parcouru. La page dédiée[1] fourmille désormais d'informations et propose des brochures téléchargeables. A l'attention des futurs bénéficiaires. Mais aussi les données techniques et réglementaires à l'attention des maîtres d'ouvrage et promoteurs intéressés. Avec notamment mention des aides et subventions dont peut bénéficier le promoteur de logements d'utilité publique (LUP).

La Chaux-de-Fonds, l'élève modèle

La Ville de la Chaux-de-Fonds, avec une réalisation dans l'écoquartier Le Corbusier, et un projet en cours aux Forges, a déjà pris le virage du logement avec encadrement. Yanick Stauffer, délégué au marketing urbain, commerce et immobilier, témoigne de la situation: «Les promoteurs sont encore inégalement conscients de cette demande. Mais, globalement, les architectes le sont, grâce notamment à l'activité dont fait preuve Mme Decker. Pour notre part, nous agissons en facilitateur. Nous avons encore la maîtrise de terrains importants, notamment 17 000 m² du côté de la scierie des Eplatures. Actuellement, trois projets sont en discussion.» La commune entend aider au montage des dossiers, qui seront portés par des privés, des institutions ou des coopératives. L'implantation de ces dernières à La Chaux-de-Fonds fait que la Ville ne s'inquiète pas pour la part de 40% de LUP mentionnée par la loi.

Avec Les Vignes du Clos, la FECPA proposera dès cet été 15 appartements avec encadrement. Au deuxième plan, le home médicalisé Le Clos, qui assurera les prestations aux locataires. Borcard/DR

La salle commune figure au programme de tout immeuble de logements avec encadrement. Aux Lilas, elle dope la convivialité. Ailleurs aussi! Les Lilas/DR

Depuis son bureau, à la tête de son office et de ses 1,7 équivalents plein-temps (!), Nicole Decker fait feu de tout bois. «Un architecte est venu me présenter un projet d'immeuble qui prévoyait massivement des appartements pour familles à Bôle. J'ai réussi à le convaincre d'intégrer des appartements avec encadrement. La localisation est d'autant plus favorable qu'un home, situé à proximité, pourrait contribuer à l'encadrement. Dans la pratique, des promoteurs arrivent encore avec des projets d'immeubles en priorité à l'attention de familles. Ils ignorent les chiffres que je vous ai communiqués. Ensuite, ils écoutent et ils comprennent assez rapidement qu'ils trouveront plus facilement preneurs pour de plus petits logements. Intégrer des appartements avec encadrement dans leurs projets est dans leur intérêt. La première brique a été posée, des questions se posent encore sur l'encadrement. Mais nous aurons une belle réalisation de mixité intergénérationnelle!»

Une référente contre l'isolement

Le modèle neuchâtelois s'inspire des exemples vaudois et genevois, et tend à développer des logements pratiques qui facilitent l'accès aux services médicaux et sociaux. Il affirme sa spécificité avec la possibilité pour les bénéficiaires de disposer, pour Fr. 200.– par mois, d'une référente. «Les problèmes principaux des personnes âgées sont l'isolement et le sentiment d'insécurité. La référente est une assistante socio-éducative, qui devra aider les nouveaux arrivants à intégrer l'immeuble et son environnement, aider les locataires à nouer des liens. Puis passer deux fois par mois pour discuter et identifier les éventuelles difficultés. Le besoin d'une aide pour les démarches administratives ou proposer d'essayer un déambulateur en cas de problème de mobilité, pour prendre deux exemples très parlants.»

Des communes motivées

La loi oblige les communes à réaliser ou à faire réaliser de telles structures. Organisées par région, elles doivent faire émerger, toujours d'ici 2022, 42,6 appartements pour 1000 habitants en âge de bénéficier de l'AVS. Nicole Decker veut convaincre les élus. Sur le terrain, des fondations communales sont réactivées et des coopératives font leurs offres de services.

Il arrive que les voyants soient au vert, comme aux Brenets, où la commune dispose d'un terrain et d'un plan spécial déjà validé. Mais ce n'est – et de loin – pas toujours le cas. Nicole Decker mentionne des situations emberlificotées. Par exemple celle d'une commune qui pensait pouvoir construire un ensemble sur un terrain placé en zone d'utilité publique (ZUP). Mais comme ceux-ci sont réservés aux infrastructures publiques (école, parc, cimetière…), il fallait d'abord dézoner. Or, en Suisse, nul n'ignore qu'en pareil cas, la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) oblige à transférer une zone à bâtir (ZAB) d'une surface équivalente en zone agricole, car la commune avait déjà atteint son quota de ZAB. Faute de ZAB, la commune a donc dû se tourner vers un de ses voisins, pour procéder à un échange. Une démarche qui risque de prendre un certain temps. «En résumé, faute de ZAB, il est impossible de construire des LUP sur une ZUP. L'aménagement du territoire s'y oppose absolument!», s'exclame Nicole Decker, dont plus personne ne peut ignorer le sens de l'humour.

La directrice de l'Office du logement a quelques histoires de ce type dans ses tiroirs. Mais elle ne désarme pas et continue de faire valoir auprès des communes les avantages du DDP. «Il leur permet de conserver la maîtrise du foncier. Et de faire valider par acte notarié que ce sont bien des appartements avec encadrement dédiés aux seniors qui seront réalisés. Une commune a vendu un terrain: le promoteur avait promis, avant de construire de la PPE!» Le cas ne devrait pas se reproduire. Les communes sont en effet très réceptives. La question du maintien des aînés dans leur quartier ou leur village est déjà d'actualité. «J'ai des dossiers et des séances avec plus d'une demi-douzaine d'entre elles.» Les contacts se multiplient aussi avec les promoteurs privés, toujours intéressés à construire, jamais désespérés lorsque les besoins se comptent en centaines de logements. Le tsunami peut venir, il ne fera pas de victimes: Nicole Decker veille.

Vincent Borcard