

Coopératives d'habitation soutenues par le Canton

Pages 2-3

Photo SP

18 millions pour passer de
2 à 5 % du marché 2

Projet "Ensemble Gouttes
d'Or" : 175 logements 3

Nouveau service : baux
électroniques 4

Une manière d'habiter autrement

Dans un contexte cantonal qui voit le marché du logement se trouver en pénurie pour la 14e année consécutive, le développement de nouvelles sociétés coopératives d'habitations apporte une solution intéressante et complémentaire aux constructions de nouveaux immeubles locatifs en marché libre ou de bâtiments en copropriété.



✘Le Grand Conseil neuchâtelois a envoyé un signal politique fort en votant dernièrement un crédit cadre de 18 millions pour les quatre prochaines années en vue de soutenir le financement de nouvelles coopératives d'habitation avec comme objectif que les logements d'utilité publique atteignent 5 % du marché locatif de notre République, contre 2% actuellement.

✘La coopérative a pour but de fournir à ses membres des logements sûrs à des loyers

modérés, sur le principe du loyer basé sur les coûts, qui passe par la mise à disposition de terrains en droit de superficie. L'activité de la coopérative est d'utilité publique et ne poursuit aucun but lucratif. Ainsi, le bénéfice n'est pas distribué à des tiers mais sert à alimenter les fonds de réserve de la coopérative. Ce mode de fonctionnement permet à terme d'obtenir des loyers de 25 % à 30 % inférieurs à ceux du marché tout en assurant un très bon entretien.

✘Le capital social forme les fonds propres nécessaires et est indispensables lors de la construction de nouveaux bâtiments. Dans le canton, il faut compter environ 1'500 CHF de part sociale par pièce d'habitation. C'est ainsi qu'un appartement de 4 pièces nécessitera le versement de 6'000 CHF de part sociale. Obligatoire pour conclure un bail, ce versement peut s'assimiler à une garantie de loyer mais apporte bien plus de droits et d'avantages.

✘On peut dire que la situation du locataire-coopérateur se situe entre celle du locataire traditionnel et celle du propriétaire d'un appartement en

copropriété. En effet, le statut de coopérateur donne le droit de participer et de voter à l'assemblée générale et ainsi de prendre part aux décisions découlant de tous les points portés à l'ordre du jour de ladite assemblée.

✘Les coopératives d'habitation ouvrent des pistes quant aux manières de concevoir, construire, financer et administrer l'habitat collectif.

Dans un pays où les deux tiers de la population sont locataires, les règles qui régissent la location des appartements et immeubles ne permettent presque aucune intervention des habitants dans leur cadre de vie.

Les coopératives d'habitation offrent ainsi une possibilité "d'habiter autrement" en s'impliquant dans la gestion des immeubles et en privilégiant l'intérêt commun.

laurent.carminati@cininfo.ch





18 millions pour passer de 2 à 5 % du marché

Pour Nicole Decker, dynamique cheffe de l'Office cantonal du logement, il était nécessaire que le Grand Conseil accepte le crédit-cadre de 18 millions pour la réalisation de la politique voulue par le Conseil d'Etat. Objectif : faire passer la proportion de logements d'utilité publique de 2 à 5 % du marché. Interview.

- Le Grand Conseil a voté à l'unanimité un crédit-cadre de 18 millions pour la réalisation de la politique du logement. Quelles étaient les raisons qui ont motivé le Conseil d'Etat à présenter cette proposition ?

- En plus des enjeux liés au maintien de l'attractivité du canton de Neuchâtel pour les investisseurs et promoteurs immobiliers, le double défi de la politique du logement de notre canton est la pénurie de logement et le vieillissement de la population. De plus, nous allons assister à l'extinction du régime de subventionnement pour



Nicole Decker, cheffe de l'Office cantonal du logement.

Photo Forum Fribourg

les immeubles LCAP (aide à la personne). Par ce crédit-cadre, le canton, avec la collaboration des communes, pourra continuer à encourager la réalisation et la rénovation de logements d'utilité publique (LUP) pour les familles, seniors, étudiants et personnes handicapées à revenu modeste. L'objectif de cette politique est d'augmenter puis maintenir la proportion de logements d'utilité publique sur le marché et de passer de 2 à 5 %.

- Quel sera le mécanisme de fonctionnement de ce crédit-cadre ?

- Nous encourageons les maîtres d'ouvrages d'utilité publique (coopérative d'habitation, fondation d'utilité publique ou les

communes) à construire ou rénover des logements d'utilité publique dont le principe est simple : les loyers couvrent les coûts et les rendements éventuels sont réinvestis dans l'immeuble ou peuvent servir de fonds propres pour construire un nouvel immeuble. Il s'agit principalement de prêts à taux d'intérêt favorable ainsi que d'acquisitions de parts sociales pour les coopératives. Les droits de superficie sont aussi vivement encouragés. Les projets de quartier durable, à l'intérieur des agglomérations, privilégiant la mixité sociale et intergénérationnelle avec des lieux verts ouverts à tous seront particulièrement favorisés.

- Certains pensent qu'il n'appartient pas à l'Etat de se substituer

à l'initiative privée. Que leur répondez-vous ?

- Les constitutions suisse et neuchâteloise imposent que les autorités prennent des mesures pour que chacun puisse trouver à se loger. La pénurie de logements, la croissance démographique et les évolutions sociales (divorces par exemple) génèrent de nouvelles pressions dans un domaine relevant des besoins primaires et grevant une part importante du budget des ménages. L'aide à la pierre contribue à freiner l'inflation et la spéculation sur les loyers avec un fort effet de levier au niveau économique. Les jeunes qui quittent le foyer familial ont aussi le droit de trouver des logements à loyer abordable dans la région.



Le Grand Conseil a voté les 18 millions à l'unanimité.

Projets déjà réalisés

- Quelles sont concrètement les réalisations qu'a permises le fonds d'aide au logement, qui sera remplacé par le crédit-cadre quadriennal de 18 millions ?

- Il s'agit de projets tels que : Les Héliotropes à Cernier (56 LUP), Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds (36 LUP), Arc-en-Ciel à Fontainemelon (27 LUP), 15 appartements pour senior aux Lilas de Chézard, Vieux-Châtel (18 LUP), la rénovation de 30 LUP à La Chaux-de-Fonds et, bientôt, le projet de quartier durable des Gouttes d'Or à Monruz (lire ci-contre).



Projet des Gouttes-d'Or : 175 logements

L'aide de l'Etat bénéficiera à la coopérative, à la fondation et à la société anonyme qui construiront cinq des bâtiments "Ensemble Gouttes d'Or", qu'il est envisagé d'aménager dans le quartier de Monruz, à l'est de Neuchâtel. Basé sur la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle, le projet comprend 175 logements, dont 150 d'utilité publique.

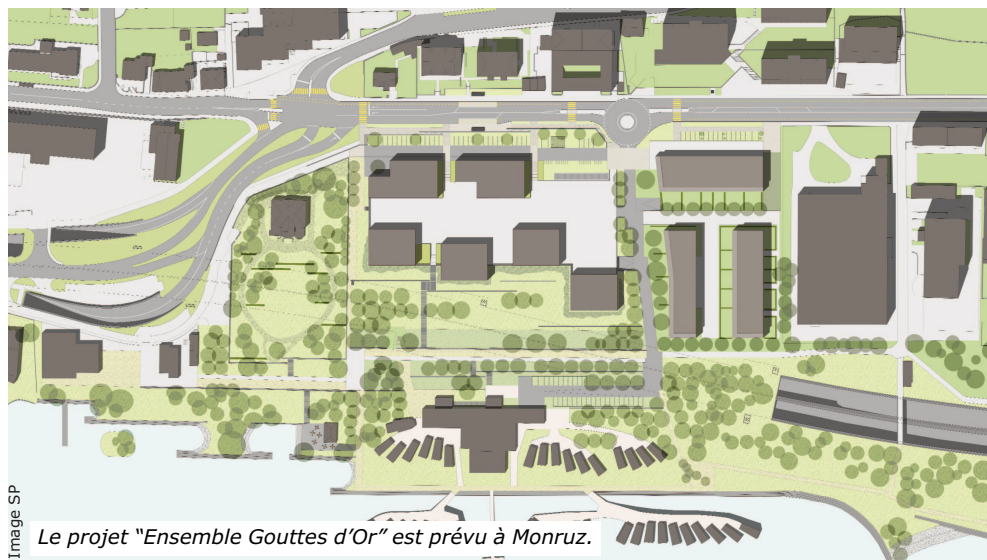


Image SP

Le projet "Ensemble Gouttes d'Or" est prévu à Monruz.

"Ensemble Gouttes d'Or" nécessite la collaboration étroite des différents partenaires engagés dans le projet (lire notre encadré "Six bâtiments différents"). Parmi eux figure l'hôtel Palafitte, propriété de la Fondation Sandoz. "Dès lors qu'il contribue indiscutablement au

rayonnement international de la ville et du canton", le Palafitte bénéficie d'un plan spécial autorisant le maintien prolongé de l'hôtel au bord des rives du lac, cela de manière concertée entre l'Etat et la Ville de Neuchâtel.

La Fondation Sandoz prendra "une part engagée aux investissements futurs", qui englobent une amélioration des abords de l'hôtel. A l'intérieur du parc public Nature en

Six bâtiments différents

Outre les trois bâtiments de la coopérative d'habitation dont les logements seront principalement destinés aux familles, le projet "Ensemble Gouttes d'Or" comprend un immeuble réservé à des personnes âgées. Celui-ci sera soutenu et géré par une fondation active dans ce domaine.

Le cinquième immeuble sera spécifiquement dévolu à des doctorants et des étudiants, les besoins ayant encore cru avec l'arrivée de l'EPFL et de Microcity. Société anonyme sans but lucratif, Alfen SA en sera le maître d'ouvrage d'utilité publique.

Enfin, le sixième bâtiment proposera quelque 25 appartements en PPE, sur la base d'un financement privé classique.

Satisfaction de la Ville

En charge de l'urbanisme, de l'économie et de l'environnement à Neuchâtel, le conseiller communal Olivier Arni (photo ci-dessous) se réjouit de la concrétisation prochaine de ce projet qui, souligne-t-il, figure parmi les six actions phares du programme politique 2014-2017 des autorités de la cité.



Photo Pluri-Médias

ville qui sera créé, ce dernier s'intéresse à exploiter la Villa Perret, qui accueillera séminaires, réceptions, fêtes privées, ainsi qu'un petit restaurant. L'accès au lac sera amélioré, de même que le cheminement le long des rives.

Renvoi au mois de mai | Un rapport devait primitivement être soumis au Conseil général de la Ville de Neuchâtel au mois de novembre dernier. Les discussions dans les

commissions ont toutefois montré la volonté de lancer un appel d'offres en vue de sélectionner la société coopérative appelée à construire les trois bâtiments pour les familles.

La décision du législatif a en conséquence été renvoyée au mois de mai prochain, afin d'aboutir à un consensus. Le début des travaux n'interviendra vraisemblablement pas avant le printemps 2016.

Dossier réuni par
jean-luc.vautravers@cininfo.ch



Nouveau service de la CIN : formulaires de baux électroniques

Dès le mois de février 2015, votre Chambre immobilière mettra en ligne sur son site www.cininfo.ch un outil qui permet d'établir un contrat de bail par internet.

✘ Il sera également possible d'établir la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail et d'imprimer les dispositions générales.

Cette prestation sera offerte à la fois aux membres et au public, avec un tarif différencié, comme c'est déjà le cas pour les formulaires en version papier.

✘ Dans un premier temps, la CIN a décidé de mettre en



Le nouveau formulaire de baux électroniques sera téléchargeable sur le site www.cininfo.ch

ligne le processus uniquement pour le contrat de bail d'habitation. Il n'est pas

exclu que, par la suite, d'autres formulaires puissent être accessibles en ligne.

Nous espérons que ce nouveau service sera apprécié par ses utilisateurs.

Calcul de surfaces

Un standard pour plus de clarté

L'USPI Suisse a édicté des recommandations relatives au mode standard de calcul des surfaces.

Celles-ci contiennent des définitions portant sur quelques termes courants tels que l'attique, le balcon, les combles, des schémas relatifs à différentes notions de surfaces et un exemple de calcul des surfaces de vente brute et nette.

Les réglementations et pratiques destinées à déterminer les surfaces des logements

mis en vente ne sont pas uniformes dans les différents cantons romands. En outre, les normes existantes, du fait de leur complexité et de leur orientation essentiellement technique, ne sont pas directement destinées au grand public.

Devant ce constat, et afin de faciliter la compréhension par le plus grand nombre, l'USPI Suisse a édicté des recommandations concernant un mode standard de calcul des surfaces, sous réserve de quelques spéci-

ficités cantonales.

Ces recommandations peuvent être obtenues auprès de la section de USPI Neuchâtel, à l'adresse www.uspi-neuchatel.ch.

L'USPI Suisse en recommande l'usage le plus large possible, tant pour la vente que pour l'estimation et préconise de mentionner « surfaces selon USPI Suisse » ainsi que de joindre copie de ces recommandations.

Editeur : Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2, Case postale, 2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90, Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch, info@cininfo.ch
Reproduction libre, justificatif souhaité
Tirage : 2'400 exemplaires

Rédaction, photos et mise en page (responsable de l'information de la CIN) : Bureau de journalisme
Jean-Luc Vautravers Pluri-Médias, 2017 Boudry
Tél. 032 841 17 77, Fax 032 841 56 77
pluri-medias@net2000.ch
Impression : Imprimerie Gasser SA, Le Locle

L'Assemblée générale 2015 de la Chambre immobilière neuchâteloise aura lieu le mercredi 15 avril à 18 h 30, dans le cadre du Salon de l'immobilier neuchâtelois.

JAB

2400 Le Locle

Changement d'adresse à communiquer à : Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

Pluri-Médias