

Place aux appartements avec encadrement



Un nouveau concept de logements a vu le jour dans le canton de Neuchâtel pour faire face à la transition démographique et améliorer le bien vivre ensemble. En plus de l'accessibilité architecturale, le lien social y est privilégié.

© CCHE

Par **Nicole Decker**, cheffe de l'Office du logement, Département des finances et de la santé, République et Canton de Neuchâtel

Gouverner c'est prévoir. Au niveau démographique, il n'est pas compliqué de se rendre compte que la plus grande partie de la population a aujourd'hui 50 ans. Ce qui signifie que la population de moins de 65 ans devrait augmenter (entre 2015 et 2040) de manière sensible, qu'à moyen terme, la progression des plus de 80 ans va bondir jusqu'à 20 fois plus que celle des 0 à 64 ans ! En d'autres termes, il est particulièrement pertinent de s'en inquiéter aujourd'hui afin d'adapter notre territoire, respectivement les infrastructures (logements, espaces publics, transports, etc.) à ce tsunami gris qui a aussi des côtés réjouissants de par le fait que la santé de nos concitoyens ne cesse de s'améliorer. Les besoins des aînés d'aujourd'hui et de demain représentent un marché en croissance pour les acteurs de l'immobilier et suscite une nouvelle demande qui n'attend qu'à être satisfaite.

La politique du logement neuchâteloise s'illustre par des exemples récents et à venir de densification qualitative constitués entre autres de logements d'utilité publique qui ont contribué à maintenir un marché du logement sain dans le canton. En effet, la clé du succès des grands projets se trouve dans la notion de quartier durable, privilégiant densité, mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, le tout au sein des agglomérations afin d'éviter le mitage du territoire et donc de permettre d'optimiser les infrastructures existantes.

Le logement représente un bien essentiel et consomme une part importante du revenu des ménages. Malgré la fin relative, en 2017, de la pénurie de logements dans le canton de Neuchâtel, trouver un logement décent à loyer abordable reste un défi pour certaines catégories de la population. La politique du logement est un mandat constitutionnel [1] qui a pour but de répondre aux besoins de la population en tenant compte en particulier des besoins des familles, des étudiants, des personnes âgées, handicapées ou des ménages à revenu modeste. Elle

contribue aussi à structurer la composition sociodémographique de la collectivité neuchâteloise et à stabiliser le marché du logement. De plus, la transition démographique implique la prise de mesures particulières pour satisfaire aux meilleures conditions le souhait des aînés de vieillir à domicile tout en conservant un réseau vivant de relations sociales. Selon les rapports sur la planification médico-sociale adoptés par le Grand Conseil en 2012 et 2015, l'axe stratégique retenu tient en effet dans le maintien à domicile. Cette volonté correspond aux vœux exprimés par les personnes âgées elles-mêmes et aux conseils des professionnels de la santé.

Architecture adaptée et marché privé

L'Office du logement est chargé de soutenir la création de structures intermédiaires sous forme d'appartements avec encadrement dédiés aux bénéficiaires AVS et AI. Plus la durée de vie s'allonge, plus un environnement architectural adapté aux limitations physiques, sensorielles et cognitives liées au vieillissement prend de l'importance. Des logements et un environnement adaptés aux besoins des aînés sont donc indispensables à une vie autonome au même titre que des bonnes relations sociales et une prise en charge médicale à domicile. La tendance actuelle consiste à développer les services et soins à domicile au lieu des soins en institution, afin de prévenir une situation de pénurie de soins et l'explosion des coûts. Ce constat est aussi valable pour les bénéficiaires AI. En effet, ces appartements avec encadrement sont dédiés aux personnes fragilisées, soit par l'âge soit par une situation de handicap.

De plus, les seniors qui se logent dans des appartements mieux adaptés à leur situation libèrent souvent des logements plus spacieux, représentant une réponse adéquate pour des familles et donnant lieu à un important potentiel de rénovations. Les objectifs quantitatifs étant particulièrement élevés (besoin de 1800 appartements avec encadrement d'ici 2030 !), il est important de proposer un nouveau type de logements en stimulant le marché privé dans ce sens et ainsi, anticiper et accompagner le vieillissement de la population. C'est la raison pour laquelle nous avons développé un nouveau concept de logement, les appartements avec encadrement !

Les prestations de la personne référente

Mais quelles sont les caractéristiques de ce nouveau concept appelé «appartement protégé» dans certains cantons ? Dans le canton de Neuchâtel, les «appartements avec encadrement» sont pourvus d'équipements qui favorisent le bien-être et la sécurité, comme par exemple des portes et stores automatiques ou encore la mise à disposition d'un bracelet-montre pour les appels d'urgence. Mais la plus-value se situe au niveau des prestations dites d'encadrement pour favoriser le lien social et apporter de l'aide en cas de difficultés. À son arrivée, le locataire est accompagné dans les démarches administratives et dans l'intégration de son nouvel habitat. De manière régulière, une présence est assurée dans l'immeuble et différentes activités sont proposées pour dynamiser la vie communautaire même lorsque la référente n'est pas là. Les appartements sans seuils architecturaux (normes SIA500) mais avec encadrement, c'est-à-dire en ajoutant une salle commune et les prestations d'une référente, deviennent des solutions intermédiaires, alternatives temporaires ou définitives au séjour en EMS.

Le Service de la santé publique et l'Office du logement entendent développer ce type d'offres en soutenant différents projets comme celui de la Fondation des établissements cantonaux pour personnes âgées, propriétaire des Vignes du Clos qui offrent quinze appartements avec encadrement. Mais il faut savoir qu'il existe actuellement une liste d'attente de 100 personnes, ce qui rend particulièrement visible le besoin actuel de ce type de logement [2] dans notre région.

Un label et une série d'exemples

Le Service de la santé publique labellise les appartements avec encadrement garantissant la qualité en évitant un

lourd système bureaucratique. De son côté, l'Office du logement accompagne et soutient les projets tout au long de leur développement. À l'heure actuelle, seuls 51 appartements sont labellisés et donc avec encadrement. Il existe une trentaine de projets et environ 500 appartements avec encadrement en étude qui pourraient voir le jour ces 5 à 8 prochaines années. Néanmoins, si nous voulons atteindre les objectifs fixés, nous devons voir se développer entre 50 et 70 projets d'immeubles d'appartements avec encadrement dans les prochaines années ! Par contre, il ne s'agit pas de bétonner à tout prix. Il faut profiter du besoin en rénovation de nos immeubles pour créer du logement intergénérationnel. L'emplacement idéal de ce type d'appartement est forcément à l'intérieur du tissu urbain, proche des transports publics et des commodités. En effet, les bénéficiaires AVS et AI sont nombreux à ne plus posséder de véhicule privé.

D'ailleurs, force est de constater que les projets privés sont particulièrement nombreux, car les promoteurs ont compris que la demande était soutenue dans ce secteur. Néanmoins, même si la moitié des millionnaires ont plus de 65 ans, il en faut pour toutes les bourses et le nombre d'appartements avec encadrement à construire devra prévoir 40% de logements aux prix correspondant aux plafonds des prestations complémentaires (PC) ce qui représente 1'100 francs charges comprises pour une personne seule à l'AVS ou à l'AI, afin d'offrir ces structures intermédiaires à toutes les couches de la population.

Pour créer suffisamment d'appartements avec encadrement pour tous, la meilleure mesure consiste à encourager la construction de logements à loyer raisonnable (le loyer ne dépassant pas le tiers des revenus nets du ménage) par l'intermédiaire des maîtres d'ouvrages d'utilité publique ou d'investisseurs privés, par le biais de la politique du logement et l'implication des communes, si possible sous forme de quartier durable, afin d'encourager la mixité sociale et intergénérationnelle. Le bel exemple du quartier Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds vient illustrer cette vision. Et dans le futur, plusieurs autres magnifiques projets se profilent tels que Les Gouttes d'Or ou Bella Vista à Neuchâtel entre autres... Le projet des Forges de La Chaux-de-Fonds est en construction. Il prévoit 33 logements d'utilité publique pour des familles et 51 appartements avec encadrement pour bénéficiaires AVS ou AI. Partageant le même garage souterrain, les habitants de ce quartier pourront profiter des infrastructures collectives telles que des espaces publics de qualité ainsi qu'une salle commune.

18 millions prêtés, 60 millions investis

Un nouveau rapport du Conseil d'État, actuellement à l'étude au Grand Conseil, propose d'ouvrir un crédit-cadre de 18 millions, portant sur une période de huit ans. L'idée est de continuer d'affecter des moyens budgétaires à une politique de l'offre (aide à la pierre), qui contribue à stabiliser les prix, plutôt qu'à une politique de la demande (aide à la personne), qui participe, alors que la pénurie persiste en certaines régions dans notre canton, à l'augmentation des prix des loyers. Du point de vue économique, cet outil offre un fort effet de levier : 18 millions de prêts et de parts sociales vont provoquer plus de 60 millions d'investissements de la part des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Se battre contre l'isolement des seniors passe aussi par le mieux vivre ensemble et l'application de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire va nous pousser à appliquer le principe de densification qualitative. Ainsi, nous éviterons non seulement le mitage du territoire, mais nous optimiserons les infrastructures existantes tout en atténuant la pendularité: une piste sérieuse pour augmenter l'attractivité du canton tout en répondant aux besoins croissants de la population. N'oublions surtout pas que nous sommes les seniors de demain, si on a de la chance !

[1] Constitution du canton de Neuchâtel, art. 34; Constitution suisse, art. 41.

[2] En savoir plus à l'adresse Internet suivante : www.ne.ch/ae

