



R A P P O R T

du Conseil communal au Conseil général de la Ville et Commune de Boudry en réponse à la motion «Une politique du logement pour toutes et tous»

Résumé

Ce rapport répond à la motion présentée par le PS le 28 juin 2021.

Rapport n° : CG-7900.100-5

Date : 14.11.2022

Dicastère : Aménagement du territoire

Monsieur le Président du Conseil général,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil général,

1. Contexte cantonal et législatif

Appartements avec encadrement

Un appartement avec encadrement (AE) est un logement adapté aux personnes fragilisées, à mobilité réduite ou en situation de handicap. L'encadrement inclut un ensemble de prestations, définies à l'avance et fournies de manière régulière, intégré au bail à loyer de manière forfaitaire et garanti par l'exploitant-e.

Un règlement sur la planification et la reconnaissance des AE (REPRIA) a été adopté par le Conseil d'Etat le 16 septembre 2015. Il définit les conditions de reconnaissance des AE. La reconnaissance (labélisation) permet d'octroyer des soutiens financiers ponctuels, de durée limitée, aux exploitant-e-s lors du démarrage de l'exploitation et/ou lors de l'inclusion des prestations d'encadrement dans le cadre du bail à loyer.

Les AE labélisés sont réservés aux personnes en âge AVS ou au bénéfice de l'AI.

Un arrêté du Conseil d'Etat du 5 juillet 2021¹ fixe pour Boudry (et toutes les communes neuchâteloises) le nombre d'AE à atteindre aux horizons 2030 et 2040. Boudry doit prendre les mesures nécessaires pour atteindre d'ici 2030 le nombre de 60 AE, et de 70 d'ici 2040.

Actuellement, 19 AE sont en construction aux Adoz (projet *Carpe Diem*) et 23 AE sont prévus dans le plan spécial *Ilot de la Poste* récemment adopté par le législatif². A minima, 18 AE devront encore être planifiés à Boudry d'ici à 2030 et 28 d'ici à 2040.

Logements à loyers abordables et LAL2³

Les logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique selon la LAL 2 doivent :

- faire partie d'un immeuble de min. 4 logements ;
- être destinés à la location à long terme ;
- respecter, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par le Conseil d'Etat.

Un appartement avec encadrement pourrait être considéré comme logement à loyer abordable s'il respecte les points susmentionnés.

En outre, la LAL2 définit les trois types de logement d'utilité publique, pour lesquels des mesures d'encouragement sont prévues (mise à disposition de terrains, cautionnement d'emprunts, octroi de prêts,...) :

- les logements à prix coûtant construits par les maîtres d'ouvrages d'utilité publique ;
- les appartements avec encadrement, labélisés tels que définis par la législation spécifique, dédiés aux rentiers AVS/AI, à prix coûtant, construits par les maîtres d'ouvrages d'utilité publique ;
- les logements à loyers abordables reconnus d'utilité publique.

La loi considère comme maître d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) toute personne morale à but non lucratif, comme les coopératives d'habitation ou les fondations d'utilité publique.

2. Compétence communale en matière de politique du logement

¹ [Arrêté fixant les objectifs relatifs aux appartements avec encadrement d'ici 2030 et 2040](#)

² Ce chiffre pourrait être amené à évoluer légèrement, le plan spécial prévoit que min. 30% des appartements doivent être des AE, le nombre peut donc évoluer en fonction du nombre total.

³ [Loi sur l'aide au logement](#)

La commune, afin de diriger la production de logements, peut axer sa politique sur :

1. Mettre à disposition des terrains à des maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP) ;
2. Obliger un pourcentage d'AE ou de logements à loyers abordables dans sa réglementation.

Dans tous les cas, il n'appartient pas à une commune de construire elle-même ce genre de projet, si ce n'est par le biais de la création d'une fondation dédiée (ce qui revient au point 1), car elle ne dispose pas des compétences ni des ressources pour les mener à bien.

Faisabilité du point 1 : mise à disposition de terrains à des MOUP

La commune de Boudry ne possède actuellement pas de terrains libres de constructions en zone adéquate à mettre à disposition de maîtres d'ouvrages d'utilité publique.

En cas d'acquisition future de terrains, cette possibilité devra être étudiée.

A noter que dans le cadre de l'affectation du plateau de la gare, s'agissant d'un secteur stratégique reconnu par le plan directeur cantonal, un droit d'emption légal et de préemption légal naîtront (art. 47b et 47c LCAT) pour ce secteur.

Dans les fait, ceci permet à notre commune d'acheter tout ou partie du secteur si :

- Celui-ci n'est pas construit ou utilisé conformément à son affectation dans un délai de 10 ans depuis l'affectation (entrée en vigueur)
- Celui-ci est vendu

Le canton dispose des mêmes droits d'emption et de préemption si la commune ne les exerce pas.

Faisabilité du point 2 : obliger un pourcentage d'AE ou de logements à loyers abordables

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire prévoit à son article 59, al.2, que le plan d'affectation des zones et son règlement (PAL) peut notamment contenir des dispositions sur la part minimale de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique et la part minimale d'appartements avec encadrement.

Il est prévu dans notre futur PAL d'avoir ce type de disposition pour les développements prévus sur le plateau de la gare (à l'image de ce qui a été réalisé pour le plan spécial *Ilot de la Poste*).

Les pourcentages n'ont pas encore été définis mais ils le seront dans la formalisation du règlement. Pour rappel, une commission suit les travaux de révision du PAL et celui-ci sera à adopter par le Conseil général.

A minima, le pourcentage concernant les AE devra permettre d'atteindre le solde du quota minimal pour Boudry (18 AE à 2030 et 28 AE à 2040).

Si l'affectation en zone à bâtir du secteur des Buchilles venait à être maintenue, des pourcentages minimaux d'AE et de logements à loyers abordables ou modérés y seront également prévus.

3. Conclusion

Ci-après les réponses point par point au texte de la motion.

1. La commune ne peut développer elle-même directement une offre d'appartement avec encadrement à des loyers abordables (voir point 2). Toutefois, en cas d'acquisition future de terrains aptes à ce genre de constructions, elle étudiera l'opportunité de les mettre à disposition de MOUP. En outre, il est prévu d'inscrire dans notre PAL révisé une part minimale d'AE et une part minimale de logements à loyers abordables dans les secteurs où des développements importants sont prévus.
2. La garantie de la mixité sociale et générationnelle dans tous les quartiers de la ville passe par une planification adéquate du territoire et des développements planifiés. Le PAL révisé

prendra cette thématique à cœur, ainsi que la planification du plateau de la gare. La mixité sociale et générationnelle a d'ailleurs été un aspect important lors de l'établissement du projet de territoire (qui vous a été présenté le 31.10.2022, et sera mis à votre disposition prochainement).

3. Une part de logements à loyer abordable sera fixée dans le PAL dans les secteurs où des développements importants sont prévus (voir point 2). S'agissant de l'augmentation du nombre de coopératives d'habitation, la commune ne peut avoir une réelle maîtrise de ceci qu'en ayant une maîtrise du foncier (voir point 2). Toutefois, dans les discussions avec les propriétaires du plateau de la gare et les éventuelles conventions qui seront signées avec ceux-ci, la commune soutiendra qu'elle souhaite qu'une partie de surfaces soit attribuée à des coopératives d'habitation.
4. Lors du développement du plateau de la gare, une étude de marché sera demandée lors de l'élaboration de la planification de détail (ultérieure au PAL) pour le secteur afin d'adapter la production de logements à la demande du moment (celle-ci évolue vite), afin d'assurer un taux d'occupation haut des futures constructions. Compte tenu du taux de vacances actuellement bas, il convient de supposer que la demande commence à exister.

Boudry, le 14 novembre 2022

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le président

La secrétaire

Luigi D'Andrea

Marisa Braghini