



NEWS

# immobilier.ch

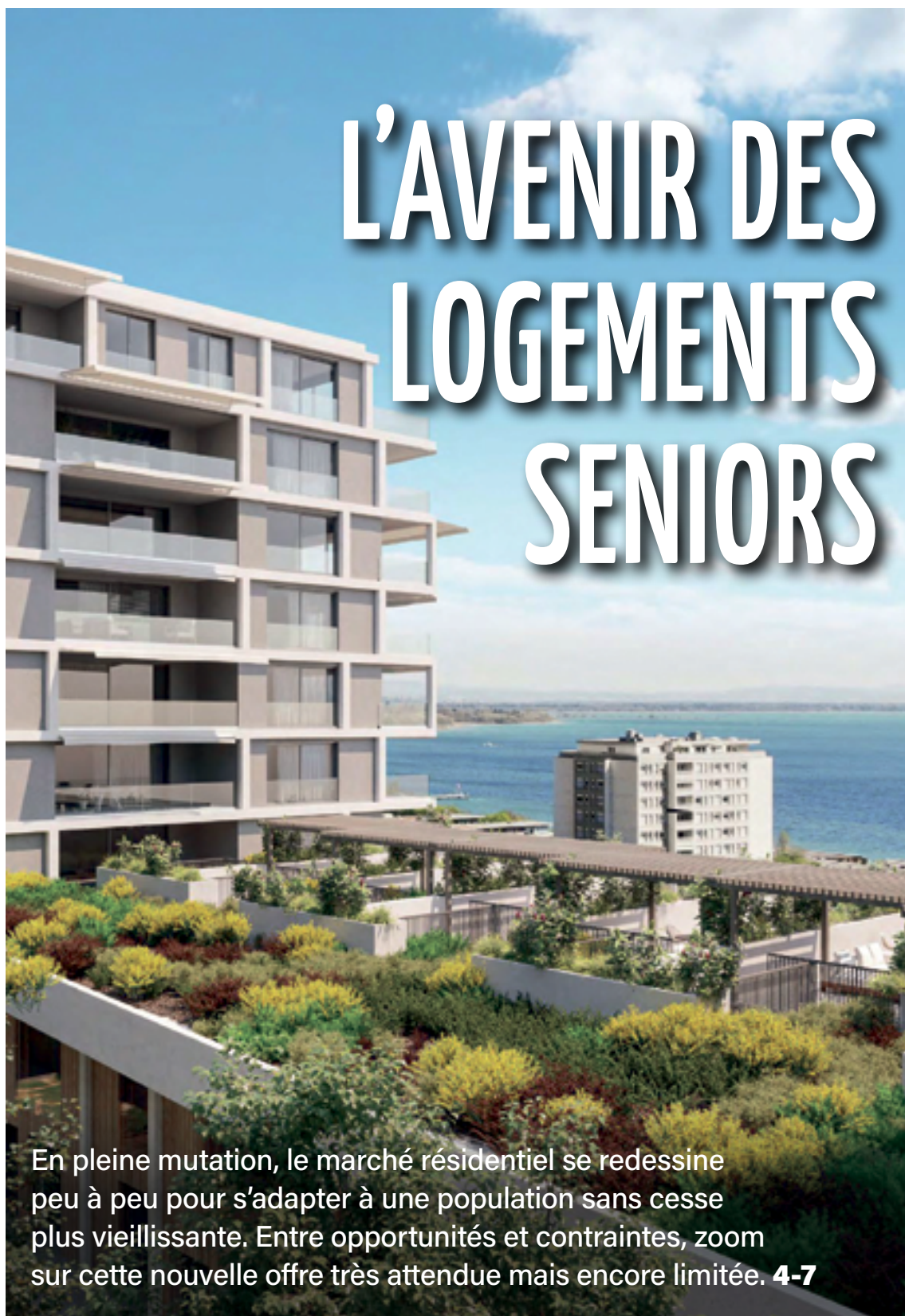
Le journal du site d'annonces n°1 en Suisse romande



Spécial Neuchâtel - Jura

Été 2024

## L'AVENIR DES LOGEMENTS SENIORS



En pleine mutation, le marché résidentiel se redessine peu à peu pour s'adapter à une population sans cesse plus vieillissante. Entre opportunités et contraintes, zoom sur cette nouvelle offre très attendue mais encore limitée. **4-7**

COHE

Exposition

### La Maison Totale ouvre à Bôle

8-9



Pierre Broquet

Écoconception

### Qu'est-ce que l'architecture bioclimatique?

10-12

Rénovation

### Le bain de jouvence du Pertuis

13-15



Lutz Architectes: Corinne Cuendet, Clarens

## SOMMAIRE

**4-7**

Quel avenir pour les logements seniors?

**8-9**

La Maison Totale ouvre ses portes à Bôle

**10-12**

Zoom sur l'architecture bioclimatique

**13-15**

Le bain de jouvence de la maison du Pertuis

**16-18**

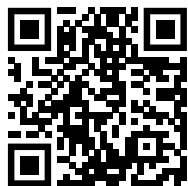
Le Building peine à faire peau neuve

**Dès la page 19**

Notre cahier: 5 pages d'annonces immobilières

Ce numéro consacré aux cantons de Neuchâtel et du Jura est une édition spéciale encartée dans le journal Arc Info, à retrouver chaque saison.

Retrouvez tous nos articles sur [immobilier.ch](https://www.immobilier.ch)



Editeur: immobilier.ch SA

Directeur de la publication: Claude-Alain Paschoud

Rédacteur en chef: Serge Guertchakoff

Rédactrice en chef adjointe: Julie Müller

Directeur artistique: Pierre Broquet

Tirage: 49'700 exemplaires / 4 fois par an

Envoi emails: 15'000 exemplaires

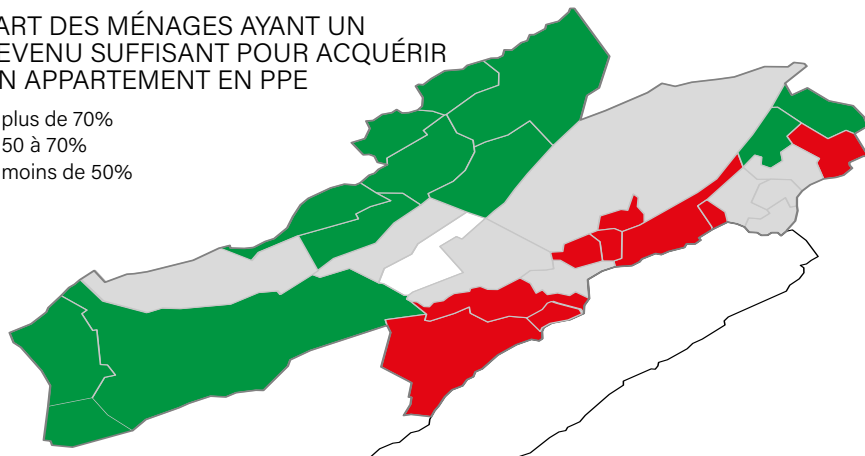
Publicité: [info@immobilier.ch](mailto:info@immobilier.ch) Tél +41 22 307 02 20

Toutes les éditions sont disponibles sur [immobilier.ch](https://www.immobilier.ch)

## IMMO BRÈVES

PART DES MÉNAGES AYANT UN REVENU SUFFISANT POUR ACQUÉRIR UN APPARTEMENT EN PPE

■ plus de 70%  
■ 50 à 70%  
■ moins de 50%



Sources: BCN - Wüest Partner.

## LA PROPRIÉTÉ EST-ELLE ABORDABLE POUR LES MÉNAGES NEUCHÂTELOIS?

Selon la dernière étude publiée par la Banque Cantonale Neuchâteloise (BCN) en collaboration avec le cabinet Wüest Partner, la propriété par étage (PPE) serait plutôt accessible dans le canton de Neuchâtel. En effet, même si le coût des logements en comparaison avec les revenus des ménages a fortement augmenté depuis 2000, les prix des appartements en PPE restent abordables dans une majorité de communes du canton de Neuchâtel. Concrètement, plus de la moitié des ménages du groupe cible disposerait d'un revenu suffisant pour acquérir ce type de bien au prix du marché médian actuel (revenu minimum de 122'000 francs pour Neuchâtel, contre 142'000 francs dans le canton de Berne et 207'000 francs dans le canton de Vaud). **JM**

## 750'000 CHF POUR ENCOURAGER L'UTILISATION DU BOIS NEUCHÂTELOIS

Depuis le 1<sup>er</sup> juin dernier, des subventions pour un montant total de 750'000 francs sont mises à la disposition des propriétaires qui prévoient d'utiliser du bois neuchâtelois dans leur projet de construction. Le formulaire pour déposer une demande de subvention peut directement être téléchargé sur le site du Service cantonal de la faune, des forêts et de la nature (SFFN). **JM**



Freepik

## LE SITE NEUCHÂTEL-UN-CANTON-A-VIVRE.CH EST NÉ

Dans le cadre de sa stratégie visant à renforcer son attractivité résidentielle, le canton de Neuchâtel a dévoilé le jeudi 6 juin son nouveau site internet dédié à la domiciliation. Cet outil phare vise à faciliter l'installation des nouveaux habitants et à soutenir les entreprises dans leurs processus de recrutement. Que l'on soit à la recherche d'un logement, d'un accueil pré- et/ou parascolaire ou encore d'activités de loisirs à faire en famille, ce site portail guidera les visiteurs vers les pages internet dédiées. En mettant en avant les atouts de la région, il facilitera donc l'intégration rapide des personnes récemment arrivées en terres neuchâteloises. **JM**

## Neuchâtel



# QUEL AVENIR POUR LES LOGEMENTS SENIORS?

En pleine mutation, le marché résidentiel se redessine peu à peu pour s'adapter à une population sans cesse plus vieillissante. Entre opportunités et contraintes, zoom sur cette nouvelle offre très attendue mais encore limitée.

**H**uguette a 94 ans et vit seule dans un appartement du centre-ville mais ne peut plus monter les trois marches de son allée depuis qu'elle a besoin d'un déambulateur. Josette et George, tous deux 80 bougies à leur actif, doivent quant à eux se dépêcher de vendre leur maison familiale, la vue altérée de Monsieur ne leur permettant plus de conduire et d'accéder aux commodités. Citons encore le cas de Michel, 89 ans, dont l'immeuble est en rénovation, l'ascenseur hors-service, alors qu'il habite au sixième étage et ne peut plus compter sur ses genoux comme autrefois...

Une poignée d'exemples parmi tant d'autres qui illustrent la situation dans laquelle se trouvent nos aînés aujourd'hui: contraints d'habiter des logements inadaptés à leur âge avancé et d'avoir pour seules alternatives des biens hors de prix sur un marché asséché ou des établissements médico-sociaux (EMS) peu attractifs comme dernière adresse. En résumé, rien de réjouissant.

### **Toujours davantage de 65 ans et +**

Ce constat posé, parlons d'avenir. Puisque tout le monde aura tôt ou



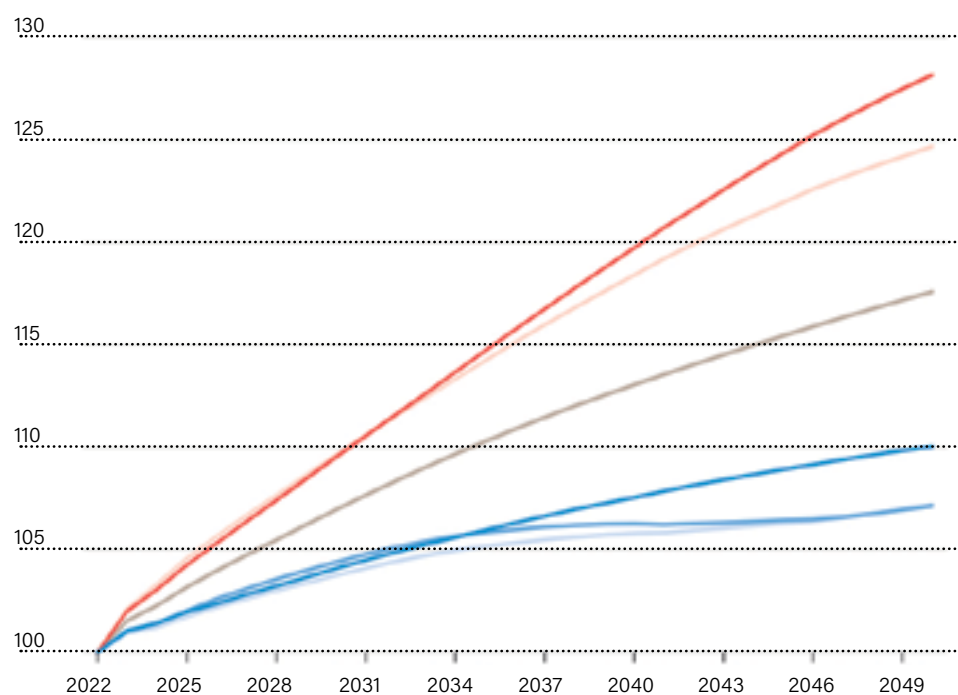
tard constaté que la population suisse est vieillissante et que le contexte ne va pas en s'arrangeant, les prévisions viennent toutefois encore appuyer les théories les plus alarmantes. En effet, si la Suisse compte à l'heure actuelle 1,7 million de personnes de plus de 65 ans, ce chiffre devrait monter à 2,7 millions d'ici 2050, voire doubler en ce qui concerne la population des seniors de plus de 80 ans. Mais alors, comment répondre à une telle demande dont les besoins sont si spécifiques sur le marché du logement ?

La question a été abordée lors d'un webcast organisé par le cabinet de conseil Wüest Partner mi-juin et la conclusion est sans appel: il faut offrir une nouvelle forme d'habitat aux seniors (abordable, adaptée, bien placée, avec des petites typologies de biens...), et vite. «Typiquement, plus l'âge avance, plus la taille du ménage diminue, et on estime que la part des ménages d'1 ou 2 personnes augmentera de 24% d'ici 2050, soit de 660'000 ménages.

## Évolution de la taille des ménages en Suisse

Indices, base 100 = 2022

■ 1 personne ■ 2 personnes ■ 3 personnes ■ 4 personnes ■ 5 personnes ■ population totale



Source Wüest Partner

75%

Augmentation prévue des ménages de 1 et 2 personnes d'ici 2050 (+24%), soit +660'000 ménages, ce qui représentera à l'avenir 75% des ménages helvétiques.

Il deviendra donc le type de ménage le plus représenté (75%) et nous devons, en réponse, construire des logements plus économes en m<sup>2</sup>», commente Alexandra Nievergelt, manager chez Wüest Partner. La demande est donc bel et bien là, claire et définie, reste à trouver l'offre.

### Des investisseurs se lancent enfin

Or, sur le marché immobilier, comme nous le disions en introduction, cette demande de logements pour seniors est pour l'heure plutôt sous-exploitée, voire négligée. Néanmoins, certains investisseurs commencent à sortir du bois et à se pencher sur ce segment de niche. À l'image du Groupe PP Holding (qui possède les marques Visilab et Pharmacie Principale) qui s'est décidé en 2020 à créer une filiale nommée RP Résidences Principales SA, dédiée exclusivement au développement et à l'exploitation de résidences seniors avec services.

«Pour développer notre concept, nous nous sommes inspirés des zones bleues sur la planète où il y a une concentration de centaines bien plus élevée que la moyenne et nous avons repris les caractéristiques de longévité qui leur sont communes (les interactions sociales, la nutrition et l'activité physique/cognitive). Nous travaillons avec cette base pour proposer des appartements à la croisée des chemins entre l'hôtellerie, la santé et le logement», témoigne François von Ernst, fondateur de la société. Leur premier projet suit son cours à Crans (VD) et ouvrira dès l'automne 2025.



Des appartements avec encadrement comme celui du Bella Vista vont fleurir à Neuchâtel. CCHE

### Neuchâtel prend les devants

Dans le canton de Neuchâtel, les autorités ont décidé elles aussi de mettre les bouchées doubles comme l'indique Nicole Decker, cheffe de l'office cantonal du logement de Neuchâtel: «Nous avons réalisé

une planification médico-sociale avec une liste de mesures à mettre en place dans le canton et l'une d'elles concerne les appartements avec encadrement.» Autrement dit, des appartements de 2 ou 3 pièces (50 à 70 m<sup>2</sup>), possédant une salle commune de 20 m<sup>2</sup> minimum, respectant les normes SIA 500, dotés d'un service d'alarme 24h/24, proches des transports publics comme des commodités et dont la déclivité à l'extérieur de l'immeuble est de moins de 6%.

60m<sup>2</sup>

La catégorie d'âge des + de 75 ans a la plus grande consommation d'espace dans les logements (60 m<sup>2</sup>) alors qu'elle représente les plus petits ménages (1,5 personne par ménage) en Suisse.

Des critères précis (et surtout nombreux) qui répondent enfin aux besoins des seniors et sont assortis de prestations telles que des animations et des visites de courtoisie chez l'habitant. «Sur cette base, nous avons établi avec les communes des objectifs à atteindre d'ici 2030-40 et l'idée serait que 4,2% des seniors puissent facilement trouver un appartement avec encadrement (les



# +53%

Le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans en Suisse devrait grimper de 1,75 million (2023) à 2,7 millions (2050), soit +53%.

bâtiments reçoivent un label par l'office compétent). 1800 devraient voir le jour d'ici là et nous en sommes à 555 pour le moment», souligne Nicole Decker.

Parmi les exemples déjà présents dans le canton, on retrouve notamment les

immeubles de La Charrière à la Chaux-de-Fonds, Jâmes Paris à Peseux, Les Vignes du Clos à côté d'un petit EMS, La Capitane à la Grande-Béroche, La Fleur d'Eau à St-Aubin-Sauges ou encore le cœur de Bella Vista à Neuchâtel. D'autres sont en attente de labellisation car encore au stade de projet, tels que les Petits-Clos à Fleurier ou Technicum 11 au Locle.

En résumé, 720 appartements avec encadrement sont attendus à Neuchâtel ces prochaines années. «Même si le fossé pour arriver à une offre suffisante est encore énorme» a avoué la responsable de l'office du logement, au moins les choses bougent sur un marché immobilier pourtant en pleine pénurie. Une bonne nouvelle pour Huguette, Josette, George et Michel...

**Julie Müller**

## Nombre d'appartements avec encadrement à créer dans chaque commune neuchâteloise.

Commune	D'ici 2030	D'ici 2040
Boudry	60	70
Brot-Plamboz	0	0
Cornaux	14	17
Cortailod	38	45
Cressier	15	18
Enges	7	7
Hauterive	24	28
La Brévine	14	17
Le Cerneux-Péquignot	0	0
La Chaux-de-Fonds	360	409
La Chaux-du-Milieu	0	0
La Côte-aux-Fées	6	7
La Grande-Béroche	97	113
La Sagne	12	13
La Tène	59	69
Le Landeron	53	63
Le Locle	116	132
Les Planchettes	0	0
Les Ponts-de-Martel	17	19
Les Verrières	7	8
Lignièrès	8	10
Milvignes	101	117
Neuchâtel	424	495
Rochefort	14	18
Saint-Blaise	33	38
Val-de-Ruz	159	206
Val-de-Travers	126	138



**La Chaux-de-Fonds ambitieuse d'offrir 409 logements de ce type.**

Jérémy Toma Wikimedia Commons