

Par courriel à : Office.Logement@ne.ch

Neuchâtel, le 25 juin 2026

POLITIQUE CANTONALE DU LOGEMENT Projet de rapport soumis à consultation

Monsieur le conseiller d'État,
Madame la cheffe d'office,

Nous nous référons à la consultation lancée le 27 avril 2026 par le Conseil d'État neuchâtelois, concernant le rapport de la politique du logement à l'appui d'un projet de loi portant modification de la loi sur l'aide au logement (LAL2), ainsi que d'un projet de décret portant octroi d'un crédit cadre sur huit ans de 24 millions de francs.

Le Parti socialiste neuchâtelois salue l'orientation générale du rapport à savoir de renforcer la lutte contre la pénurie de logements et le renforcement de l'offre de logements à loyers abordables, ainsi que de renforcer les moyens de l'Office du logement.

Plusieurs éléments ont toutefois retenu notre attention et demandent, selon nous, des compléments ou des ajouts. Pour commencer, le rapport définit l'objectif de 5 % de logements d'utilité publique sur l'ensemble du parc cantonal. Si le PSN comprend la logique pragmatique, de cet objectif, il redoute qu'il soit insuffisant pour réellement freiner la hausse des loyers. Il demande donc a minima que soit revue à la hausse la proportion de LUP dans les nouveaux quartiers, la faisant passer par exemple à 40%, à tout le moins dans les secteurs présentant un potentiel de développement important, au lieu des 25% prévus par ce rapport.

Il semble également nécessaire d'y intégrer pleinement la question de la gentrification. L'encouragement aux LUP, par des coopératives par exemple est positif, mais il ne faut pas perdre de vue le fait que l'accès à ces constructions est plus facile pour les classes plutôt aisées. Ceci alors que la reprise de baux dans des bâtiments anciens représente aujourd'hui la grande part des loyers véritablement bon marché. Il est donc primordial de réfléchir à la répartition des logements que nous souhaitons sur le territoire cantonal.

Le rapport fournit également des données précieuses sur les taux de vacance et les niveaux de loyers, mais reste lacunaire sur quelques points que nous jugeons essentiels, à savoir :

- La part du marché détenue par des institutions financières
- Les statistiques sur les mal-logés et les personnes sans logement stable dans le canton

Le PSN constate également l'absence, dans le décompte des LUP, des logements détenus par des collectivités publiques, qui présentent pourtant parfois des loyers très bas. Ce point mériterait d'être inclus dans les analyses.

Enfin nous constatons qu'une importante partie des leviers d'action émis par ce rapport se trouvent du côté du département de l'aménagement du territoire. Le PSN s'interroge donc

sur les mécanismes de coordination entre ces deux départements et sur la capacité effective de l'Office du logement à peser sur des décisions qui ne relèvent pas de sa hiérarchie directe.

Nous profitons également de cette consultation pour émettre une série de propositions concrètes afin de lutter efficacement contre la pénurie de logement. Une des premières consiste à développer une véritable politique foncière cantonale. En effet, le rapport reconnaît que la pénurie de terrains à bâtir constitue la principale difficulté pour atteindre les objectifs de LUP, notamment dans le bas du canton. Nous proposons donc :

- De développer les droits d'emption et de préemption en faveur des collectivités publiques
- De soutenir les communes dans le développement de leur propre stratégie foncière
- De mener une réflexion sur la constitution d'une réserve foncière cantonale

Nous estimons également que la lutte contre la pénurie de logement ne pourra se faire qu'avec des outils efficaces de contrôle des loyers. En cela, le PSN soutient pleinement l'initiative de l'ASLOCA pour un contrôle automatique des loyers au niveau fédéral et encourage le Conseil d'État à s'y associer activement dans toutes les mesures du possible. Par ailleurs, nous saluons la motion populaire déposée par l'ASLOCA Neuchâtel pour protéger les locataires en cas de rénovations et souhaitons que le Conseil d'État y soit ouvert.

Le PSN constate également que les procédures de recours, bien que nécessaires, peuvent considérablement allonger les délais de réalisation. Nous invitons donc le Conseil d'État à étudier la possibilité de simplifier voire supprimer certaines étapes procédurales au niveau cantonal, cela sans remettre en cause le droit de recours.

Une autre mesure pour encourager la création de LUP pourrait également être d'étendre le bonus d'utilisation au sol pour les coopératives.

Enfin, nous constatons qu'aujourd'hui nombre de locataires ne connaissent tout simplement pas leurs droits en matière de logement et ne sont pas en mesure, pour des raisons financières, de s'affilier à des organisations payantes. Le PSN propose donc que le Canton développe une offre d'information gratuite pour les locataires, offre qu'il pourrait développer en partenariat avec des organisations existantes et compétentes comme l'ASLOCA.

Ce questionnaire vous est envoyé à la demande de la commission Climat et énergie du Grand Conseil ; il est à traiter distinctement de la consultation menée en parallèle au sujet du rapport du Conseil d'Etat sur la politique cantonale du logement et n'engage pas celui-ci.

La commission Climat et énergie travaille actuellement sur un projet visant à taxer les logements et les locaux commerciaux vacants, dans le but de trouver des solutions au manque de logements sur le marché dans le canton de Neuchâtel (situation de pénurie) et de lutter contre la spéculation. Dans le cadre de ses travaux, elle souhaite poser les questions suivantes :

1. *Êtes-vous favorables à l'instauration dans le droit cantonal d'une possibilité pour les communes de taxer les logements vacants sur tout ou partie de leur territoire ? Si non, pourquoi et quelles alternatives proposeriez-vous ?*

Nous sommes favorables à l'instauration de cette possibilité.

2. *Êtes-vous favorables à l'instauration dans le droit cantonal d'une possibilité pour les communes de taxer les locaux commerciaux vacants sur tout ou partie de leur territoire ? Si non, pourquoi et quelles alternatives proposeriez-vous ?*

Nous sommes favorables à l'instauration de cette possibilité.

3. *Cas échéant, quelle devrait pour vous être la valeur de référence pour une taxation au sens des points 1 et 2 (valeur vénale, valeur locative, dernier loyer, etc.) ?*

Le PSN est convaincu que la commission sera plus à même d'arbitrer entre ces différentes options sur la base de chiffres et d'analyses techniques. Une possibilité pourrait être de calculer un loyer du marché (par exemple au niveau du quartier), de manière similaire à ce qui se fait dans le cadre des contestations de loyers.

4. *Cas échéant, quelle devraient pour vous être les cas d'exemption à cette taxe ?*

Les périodes de travaux de rénovation.

5. *Question uniquement pour les communes : quelles seraient selon vous les ressources (financières, humaines ou au niveau des infrastructures) supplémentaires nécessaires pour mettre en œuvre de telles propositions ? Envisageriez-vous d'utiliser ces outils s'ils existaient ?*

6. *Autres remarques en lien avec ces problématiques ?*

La commission parlementaire Climat et énergie