

GRAND CONSEIL NEUCHÂTELOIS – MOTION

À compléter par le secrétariat général du Grand Conseil lors de la réception du document déposé

Département(s)

DSJS

Date

31 octobre 2025

Numéro

25.174

Heure

11h41

Auteur-e(-s) : Député-e-s interpartis

Lié à (facultatif) :

Titre : Et si le canton promouvait davantage les coopératives ?

Contenu :

Le Grand Conseil demande au Conseil d'État de lui soumettre un rapport accompagné de modifications législatives nécessaires au renforcement de la promotion de l'habitat à utilité publique en coopérative dans le canton de Neuchâtel.

Ce rapport devra inclure :

1. La définition d'un plan cantonal de développement de l'habitat d'utilité publique coopératif, en collaboration avec les communes, les coopératives d'habitant-es et les actrices et acteurs de l'aménagement, visant à :
 - atteindre une proportion cible de 10% de logements en coopérative dans les zones de pénurie du parc immobilier cantonal d'ici à 2040 ;
 - reconnaître explicitement le rôle social et environnemental de ces coopératives, notamment celles où les habitants et habitants sont impliqués dès la conception, la gouvernance, la construction et la durée de vie du bâtiment.
2. Des mesures pour faciliter l'accès au foncier, incluant :
 - la mobilisation du sol public, via le droit de superficie (DDP) déjà en usage, et l'encouragement aux communes à céder ou à mettre à disposition des terrains à des conditions favorables à des coopératives ;
 - une priorisation aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) comme acheteurs lors d'une la vente ou le transfert de propriété de biens immobiliers (bâtiments ou terrains) appartenant à une entité publique d'immeubles (bâtiments ou bien-fonds) par des collectivités publiques (État, communes ou syndicats), des établissements publics décentralisés ou d'autres entités publiques décentralisée ;
 - la modification des règles cantonales d'aménagement du territoire afin d'intégrer explicitement les objectifs de développement de l'habitat coopératif dans les instruments de planification à tous les niveaux, avec, par exemple, dans les plans d'affectation du sol, la création de zones réservées ou affectées prioritairement au logement d'utilité publique (comme cela se fait à Bâle ou à Zurich) ;
 - dans les zones de pénurie et dans les localités où le prix du foncier ou des loyers est en hausse sur ces quinze dernières années (ou autre critère objectif), une base légale explicite pour prévoir que les projets constructifs qui atteignent quatre appartements comprennent une proportion déterminée de 25% de logement d'utilité publique (LUP), et que ceux qui atteignent une certaine importance (par exemple, 2'000 m² de surface de plancher) comprennent 25% de MOUP ;
 - le soutien à la mise en place d'une stratégie foncière active de la part des communes pour pouvoir développer une stratégie du logement à utilité publique.
3. Des propositions de soutien fiscal et administratif, comprenant :
 - en tant que projet d'utilité publique, des exonérations totales ou partielles des droits de mutation (lods) à l'achat du bien-fonds, de l'impôt foncier et de l'impôt sur le bénéfice et sur le capital pour les projets coopératifs à but non lucratif, en particulier pour les coopératives participatives (il existe une double imposition sur ce dernier par l'imposition à la fois de la coopérative et des prêts chirographaires des coopérateurs et coopératrices) ;
 - un accompagnement administratif dédié pour lever les obstacles liés aux autorisations, à la gouvernance participative, à la conception typologique innovante, et au montage économique.
4. L'Office du logement devrait mettre plus l'accent sur les actions suivantes :
 - sensibiliser et accompagner les communes, qui jouent un rôle central dans la planification, le zonage et l'allocation du foncier ;

- soutenir les groupes d'habitant-e-s dans leurs démarches de projet coopératif participatif (conception, financement, construction, gestion) ;
- promouvoir l'innovation typologique, sociale et écologique, et encourager les instances de qualité de vie (espaces communs, aménagements collectifs, lien social) ;
- soutenir la fédéralisation des coopératives d'habitation, en particulier celles qui sont participatives et innovantes ;
- renforcer l'implication de la commission cantonale du logement dans une politique de soutien à l'habitat coopératif participatif ;
- acquérir des terrains en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) grâce à un fonds qui leur serait attribué.

5. Un mécanisme de suivi, sous la forme d'un rapport quadriennal du Conseil d'État au Grand Conseil, avec :

- des indicateurs quantitatifs (nombre de logements coopératifs, part participative, durée de projet, coûts, loyers) ;
- des indicateurs qualitatifs (innovation, mixité sociale, durabilité, implication des habitant-es dans la vie du quartier) ;
- une évaluation des obstacles rencontrés et des modifications législatives nécessaires pour atteindre les objectifs.

Développement (obligatoire) :

Le canton de Neuchâtel, comme de nombreux autres en Suisse, fait face à une pénurie persistante de logements abordables. Les loyers pèsent de plus en plus lourd sur le budget des ménages, en particulier des jeunes, des familles et des personnes âgées. Dans ce contexte, le modèle de l'habitat en coopérative – et en particulier celui des coopératives participatives – représente une réponse concrète, structurelle et durable à ces enjeux.

Les coopératives d'habitat sont des entités à but non lucratif, où les loyers servent exclusivement à couvrir les coûts réels de construction, de gestion et d'entretien. Elles permettent ainsi de proposer des logements jusqu'à 25% moins chers que ceux du marché privé. En plus de répondre à un besoin urgent d'accessibilité, elles favorisent la mixité sociale, la participation citoyenne, la solidarité de voisinage et des pratiques durables sur le plan environnemental. Un rapport de l'Office fédéral du logement¹ relève également que les logements d'utilité publique (LUP), dont font partie les coopératives d'habitat, assument une importante fonction stabilisatrice, en particulier dans les villes, étant donné que leurs loyers, fixés sur la base des coûts, sont nettement moins élevés que les prix du marché. Ce rapport relève aussi que ces coopératives d'habitation se distinguent par « *une densité d'occupation plus forte* », ce qui signifie une utilisation plus économe du sol.

Dans le canton de Genève, l'initiative populaire cantonale « Pour + de logements en coopérative » a été largement acceptée le 28 septembre 2024, avec 60% des voix. Ce texte vise à porter à 10% la part de logements en coopérative dans le parc immobilier genevois d'ici à 2030, en recourant aux outils fonciers publics, à des mesures fiscales incitatives et à un encadrement politique clair. À Zurich, cette part atteint déjà les 20%, et vise les 33% d'ici à 2050, preuve que ce modèle peut se développer avec succès dans un cadre économique libéral, sans nuire au dynamisme urbain, ni à la qualité architecturale.

Le canton de Neuchâtel, aujourd'hui en retard sur ce terrain, ne compte qu'environ 4% de logements en coopérative, d'après une estimation relayée par *ArchiInfo*. Sa loi sur l'aide au logement (LAL2), du 30 janvier 2008 ([RSN 841.00](#)) et son règlement d'exécution du 22 décembre 2008 ([RSN 841.010](#)) mettent pourtant déjà en place un système de promotion des maîtres d'ouvrage d'utilité publique relativement complet. Le dernier rapport sur la politique de logement, datant de 2018², visait 5% de logements d'utilité publique et l'octroi d'un crédit-cadre quadriennal de 18 millions de francs sur huit ans, de 2019 à 2026.

Ce socle juridique doit maintenant être renforcé par des mesures spécifiques et ciblées.

Les principaux obstacles rencontrés sont les suivants :

- Accès au foncier : Le processus de recherche de terrains constructibles et abordables financièrement constitue l'un des principaux obstacles auxquels les coopératives doivent faire face. Le canton ne disposant que de peu de terrains constructibles, c'est avant tout aux communes que revient le rôle de mise à disposition de terrains. Ces dernières ne disposent souvent pas des connaissances suffisantes en matière de droit de superficie (DDP). L'État peut alors jouer un rôle important à ce niveau, en diffusant les informations relatives aux avantages de la mise à disposition de DDP pour les communes et encourager les privés à en octroyer.
- Manque de coordination et soutien administratif : L'Office du logement neuchâtelois, qui ne comprend que 1,9 EPT, fait preuve d'un beau dynamisme, mais peut difficilement accompagner l'ensemble des projets coopératifs, d'autant plus si l'objectif quantitatif double. Des moyens supplémentaires doivent être mis à disposition pour soutenir l'habitat coopératif, en particulier participatif, ce qui permettrait de faciliter les relations entre collectivités publiques et sociétés coopératives, en coordonnant, par exemple, une plateforme

d'échanges et de rencontres, ou en accompagnant les projets. Le système de soutien aux coopératives est en effet complexe et imbriqué, nécessitant la combinaison de divers types de soutiens à des échelles différentes.

Au moment de lever ces obstacles, les coopératives participatives (parfois appelées coopératives d'habitant-e-s) doivent faire l'objet d'un soutien particulier. Même s'il n'existe pas encore de différenciation formelle entre les types de coopératives, la logique actuelle de rentabilité ou de volume favorise les structures plus grandes, au détriment de ces initiatives portées par des groupes d'habitant-e-s, souvent considérées – à tort – comme moins « efficaces ».

Or, comme le met très bien en valeur une étude réalisée par le Service des communes et du logement du canton de Vaud et le Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL³, les coopératives participatives apportent une réelle plus-value en matière d'innovation sociale, architecturale et territoriale. Les habitantes et habitants y sont directement associés à la conception et à la construction de leur habitat, ce qui permet de mieux répondre aux besoins spécifiques, d'inventer de nouvelles typologies de logement et de penser l'habitat comme un lieu de vie collectif, et non comme une simple addition de surfaces locatives. Les coopératives participatives s'inscrivent dans une vision plus large de l'aménagement du territoire : elles créent une nouvelle « *qualité de ville* », car elles contribuent à la cohésion sociale dès la phase de projet » et s'engagent sur l'ensemble du cycle de vie du quartier. Elles construisent non seulement des immeubles, mais aussi des structures économiques, sociales et écologiques pérennes. Ces coopératives peuvent poser des conditions d'effort (on ne loue pas de logement à des ménages qui ont des revenus trop élevés) ou d'occupation (on ne loue pas de logement à des ménages qui le sous-occuperaient) qui permettent d'être très efficace en matière de politique sociale. Ces projets favorisent également la démocratie locale, l'inclusion intergénérationnelle et la transition écologique, notamment par la mutualisation d'espaces, la réduction des consommations, la végétalisation des extérieurs ou l'encouragement à la mobilité douce. Ils accueillent souvent des initiatives citoyennes (jardins partagés, épiceries participatives, ateliers, vente de produits locaux) qui redonnent du sens au mot « quartier ».

Pour finir, il est important de démystifier certains clichés fréquemment associés à ce type de logements. Les coopératives d'habitat ne sont pas des ghettos élitistes réservés à une minorité privilégiée, ni du logement social bon marché. Au contraire, ce sont des projets ouverts, solidaires, diversifiés, qui permettent de construire des quartiers vivants, accessibles, durables et affranchis de la logique spéculative du marché immobilier. Une enquête menée par le canton de Vaud confirme que, « *de par leur politique financière, les coopératives semblent ainsi non seulement contribuer à réduire la pénurie de logements financièrement accessibles pour la majorité, mais aussi favoriser la mixité sociale* »⁴. Le rapport de la Centrale d'émission pour les coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP) (CCL), cité plus haut, relève aussi que « *la part des personnes ayant un niveau de formation bas est la plus élevée dans les logements coopératifs* » et que « *les coopératives atténuent donc les effets de la gentrification et permettent de lutter contre l'éviction de certains groupes de population* ».

Le logement est un droit social, pas une marchandise. Il est temps que le canton de Neuchâtel renforce les conditions politiques, fiscales et législatives favorables à l'essor de l'habitat coopératif, notamment dans sa forme participative, pour répondre aux besoins réels de sa population et bâtir une politique du logement à la hauteur des défis sociaux, écologiques et économiques du XXI^e siècle.

Sources :

¹<https://www.bwo.admin.ch/dam/fr/sd-web/VTDiXJ5NoY7i/GemeinnuetzigesWohnen.pdf>

²https://www.ne.ch/autorites/GC/objets/Documents/Rapports/2018/18023_CE.pdf

³https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/161013_etude-cooperatives-bd.pdf

⁴https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/161013_etude-cooperatives-bd.pdf

Demande d'urgence : NON

Auteur-e ou premier-ère signataire : prénom, nom (obligatoire) :

Nathalie Ljuslin

Autres signataires (prénom, nom) :	Autres signataires suite (prénom, nom) :	Autres signataires suite (prénom, nom) :
Antoine de Montmollin	Josiane Jemmely	Barbara Blanc
Misha Müller	Laetitia Mauerhofer	Aurélié Gressot
Mathias Gautschi	Joëlle Eymann	Yves Pessina
Sandrine Chauvy	Katia Della Pietra	Christine Ammann Tschopp
Romain Dubois	David Moratel	Laurence Castillon
Sarah Bertschi	Emma Gossin	Olivier Beroud
Alina Oppikofer	Yasmina Produit	Sarah Blum

Anne Bramaud du Boucheron	Marina Schneeberger	Stéphanie Skartsounis
Emil Margot	Julien Gressot	Mireille Tissot-Daguette
Marius Hofer	Catherine Loetscher	Maxime Auchlin
Hugo Clémence	Lara Zender	Blaise Fivaz
Marinette Matthey	Jasmine Herrera	Jennifer Hirter
Magali Edith Barblan	Patrick Erard	Brigitte Leitenberg
Patricia Sörensen	Céline Dupraz	Mauro Moruzzi
Christian Mermet	Diane Skartsounis	
Celia Jeanneret	Cloé Dutoit	