

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil

(Du 26 mai 2014)

PROPOSITIONS DE LA COMMISSION PARLEMENTAIRE**Projet de loi portant modification de la loi sur l'aide au logement (LAL2)****Projet de décret portant octroi d'un crédit-cadre quadriennal de 18 millions de francs pour la réalisation de la politique du logement**

La commission parlementaire Logement,

composée de M^{mes} et MM. Yann Sunier, président, Jean-Bernard Wälti (*en remplacement de Fabio Bongiovanni*), André Obrist, Jean-Frédéric de Montmollin, Christiane Bertschi, vice-présidente, Michel Bise, Françoise Gagnaux, Pierre Hainard, rapporteur, Patricia Wenger, Veronika Pantillon et Théo Bregnard,

fait les propositions suivantes au Grand Conseil:

Commentaire de la commission

La commission s'est réunie le 30 juin 2014. M. Laurent Kurth, conseiller d'Etat, chef du DFS, la cheffe de l'office cantonal du logement ainsi qu'un chargé de mission du DFS ont participé à la séance. La commission relève la qualité du rapport et remercie les auteurs de leur travail. De plus, de nombreuses explications et réponses aux questions ont été données, et ce, dans un climat serein.

Le canton de Neuchâtel connaît une pénurie de logement, avec 0.82% de logements vacants, le seuil de la pénurie étant fixé en dessous de 1.5%. Cette pénurie, surtout au niveau des logements à loyer modéré, va s'aggraver du fait du vieillissement, du taux de divorce, des habitudes de la population, de la fracture sociale (crise) et de la hausse du nombre de personnes aux poursuites. La rénovation des logements, avec comme conséquence une augmentation des loyers, de même que les directives de la Confédération concernant le deuxième pilier sont également des facteurs aggravants.

L'aide à la pierre, objet du présent rapport, va compenser, dans un régime transitoire, la diminution de l'aide à la personne, et ce à total pratiquement constant au niveau du compte de fonctionnement. En effet, la disparition des "quatre quarts" est agendée pour fin décembre 2017, les aides cantonales, selon la loi d'aide au logement (LAL1), pour 2023 et les aides fédérales, selon la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), pour 2028. Il restera cependant la possibilité d'octroyer des aides à la personne pour les situations spéciales et d'urgence.

Le canton de Neuchâtel a un parc d'environ 90.000 logements. Les LUP représentent 2% (estimation: 1800 logements LUP), les logements soumis à la LCAP, ou à d'autres aides à la personne, représentent 1.7% (1535 logements); ces logements subventionnés vont à terme retourner au marché libre. L'objectif du canton de Neuchâtel est de passer de 2.5% de logements d'utilité publique (LUP) par rapport au marché à 5%, valeur moyenne de la Suisse romande – Zurich est à 25%. Il faut prendre en compte que dans les 2.5% de LUP

ont été intégrés les logements soumis à la LCAP; il y a donc effectivement, aujourd'hui, 2% de LUP après comptage: le chemin est encore long jusqu'à 5%.

La planification médico-sociale (PMS), adoptée par le Grand Conseil en mai 2012, veut limiter la hausse annoncée des coûts engendrée par le vieillissement de la population par la construction de 1000 appartements adaptés aux besoins des personnes âgées d'ici 10 ans, dont 40% devraient être construits à loyers modérés pour correspondre aux exigences des prestations complémentaires.

La commission constate que cette loi n'est pas faite pour attirer une population dans le canton, mais pour répondre à un besoin, et à un besoin urgent. Cette loi ne permet de prendre en charge qu'au maximum 20% des coûts, ce qui implique, pour les quatre prochaines années, un minimum de 90 millions de francs d'investissement. Une dynamique devrait, selon le Conseil d'Etat, se mettre en place et inciter les communes à être proactives dans ce domaine, d'autant plus qu'elles seront amenées tout prochainement à revoir leur plan d'aménagement du territoire (mise en application de la LAT) et à créer des plans directeurs régionaux. Les propriétaires de terrains constructibles pourraient aussi s'engager par le biais du droit de superficie afin de rester maître de leur foncier, tout en recevant une rente et en permettant la construction de LUP pour 70 ans, par exemple. Le droit de superficie permet de modérer les coûts au départ. Quand les travaux sont un peu amortis, on peut le facturer et, quand il est échu, on peut le prolonger; c'est un outil qui fonctionne bien.

La commission constate qu'on ne dispose d'aucun chiffre concernant le rapport revenu/loyer, ce qui empêche tout contrôle. Le Conseil d'Etat explique qu'un nouvel outil est en train de voir le jour au niveau fédéral pour répondre à cette problématique, mais sa mise en place est particulièrement complexe.

La commission est d'avis que ce projet de loi n'est pas ambitieux, mais qu'il est raisonnable.

Projet de loi portant modification de la loi sur l'aide au logement (LAL2)

Entrée en matière (art. 171 OGC)

A l'unanimité, la commission propose au Grand Conseil d'entrer en matière sur ce projet de loi.

Vote final

A l'unanimité, la commission propose au Grand Conseil d'accepter ce projet de loi tel qu'il est présenté par le Conseil d'Etat.

Projet de décret portant octroi d'un crédit-cadre quadriennal de 18 millions de francs pour la réalisation de la politique du logement

Entrée en matière (art. 171 OGC)

A l'unanimité, la commission propose au Grand Conseil d'entrer en matière sur ce projet de décret.

20 août 2014

Postulat de la commission Logement

Logement et aménagement du territoire

La difficulté d'acquérir des terrains pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique est l'un des problèmes pour permettre le développement d'un parc de logements à loyer abordable. Nous demandons au Conseil d'Etat de proposer des outils d'aménagement du territoire pour y remédier.

Développement

L'accès au terrain est l'une des difficultés qui freine le développement du parc des logements à loyer abordable des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Des outils d'aménagement du territoire existent pour permettre un accès facilité au terrain. L'office fédéral du logement a commandé une étude dans ce sens à un bureau privé; l'association pour l'aménagement national (ASPAN) a aussi produit un dossier à ce sujet; enfin, il existe des propositions destinées aux communes dans le guide du plan d'aménagement local (PAL). Nous demandons au Conseil d'Etat de faire des propositions basées, par exemple, sur des outils connus déjà utilisés par d'autres cantons.

Signataire: Yann Sunier, président de la commission