

GRAND CONSEIL NEUCHÂTELOIS – MOTION POPULAIRE

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

Département(s)	DECS	Date	8 juin 2026
Numéro	26.140	Heure	

Auteur-e(-s) : Motion populaire de l'ASLOCA neuchâteloise	Lié à (facultatif) : ad
Titre : Protéger les locataires face aux nécessaires rénovations du parc immobilier : réactualisons la LVAL !	
Contenu : <p>Alors que les rénovations d'immeubles vont devenir de plus en plus courantes, les citoyen-ne-s sousigné-e-s, avec l'ASLOCA neuchâteloise, demandent au Grand Conseil d'enjoindre au Conseil d'État de lui soumettre un rapport proposant les modifications législatives utiles afin de faire en sorte que la loi limitant la mise en vente d'appartements loués (LVAL) puisse pleinement répondre aux défis de notre temps.</p> <p>Ces modifications devront viser principalement la protection des locataires face aux nécessaires rénovations du parc immobilier – particulièrement énergétiques –, comme cela est prévu dans d'autres cantons (Bâle, Vaud, Genève), notamment en prévenant l'éviction des habitant-e-s, les résiliations de bail du fait de travaux de rénovation et l'explosion des loyers. Subsidiairement, ces modifications pourront permettre d'inciter les bailleurs à rénover les immeubles gourmands en énergie.</p>	
Développement (obligatoire) :	
<p>En Suisse, le parc immobilier représente environ 44,4% de la consommation totale d'énergie et les bâtiments sont à l'origine d'environ 23,9% de l'ensemble des émissions de CO₂ (source : SuisseEnergie). De ce fait, la rénovation énergétique des bâtiments doit être non seulement encouragée, mais aussi encadrée. Au niveau des investissements, en 2023, 360 millions de francs ont été investis dans le domaine de l'habitation dans le canton, ce qui représente 47,06% du total des investissements dans la construction (contre 49,54% au niveau suisse) (source : OFS). Dans le canton, c'est 41,65% des bâtiments à usage d'habitation qui ont été construits avant 1946, et 28,64% entre 1946 et 1980. C'est dire l'ampleur des travaux d'assainissement qui s'annoncent.</p> <p>Dans le canton, en 2024, c'étaient 69% des logements qui étaient occupés par des locataires, contre 31% par leur propriétaire (source : Office fédéral de la statistique). Neuchâtel est et reste très majoritairement un canton de locataires et il convient donc de remettre la LVAL au goût du jour afin de continuer à les protéger efficacement. Cette loi n'a pas été modifiée depuis 2011, alors que c'est l'instrument principal de protection des locataires dans notre canton. La lutte contre les dérèglements climatiques peut et doit se faire de concert avec une protection accrue des droits des locataires.</p> <p>Les locataires sont captifs du mode énergétique choisi par leur bailleur et, bien souvent, les bâtiments vétustes logent une grande partie des ménages précaires du canton. À ce titre, l'impact des rénovations énergétiques sur les locataires est bien réel et contribue à renforcer les inégalités de revenus, notamment entre le haut et le bas du canton. En effet, le taux de vacance étant bien plus élevé dans les Montagnes, les bâtiments sont moins souvent rénovés et leur loyer reste attractif pour les locataires modestes ou dépendant d'aides étatiques. Au 1^{er} juin 2024, 713 des 1'671 logements vacants se trouvaient à La Chaux-de-Fonds, contre 231 à Neuchâtel.</p> <p>Pour toutes les raisons évoquées plus haut, il serait donc souhaitable que la LVAL soit modifiée en intégrant les éléments suivants : en cas de pénurie de logement, les projets de démolition, de transformation, de rénovation d'importance et d'assainissement portant sur des logements loués doivent être soumis à une autorisation délivrée, par exemple, par le département en charge du logement. Celui-ci devrait ainsi vérifier que les travaux sont nécessaires (et que ce n'est pas le prétexte à un changement de standing permettant d'encaisser des loyers plus élevés). Si une résiliation a été donnée aux locataires de l'immeuble, le département devrait vérifier si celle-ci était vraiment nécessaire et que le bailleur soutient les locataires dans leur effort de relogement. L'ouverture du chantier devrait être conditionnée au relogement des locataires qui auraient vu leur bail résilié. Enfin, l'autorisation devrait être délivrée moyennant un contrôle des loyers après les travaux (pendant cinq ans, dix ans si les travaux ont été financés par de l'argent public), ceci afin de vérifier que le loyer est légalement admissible et qu'il ne procure pas un rendement indu à la partie bailleresse.</p> <p>Selon une étude de l'École polytechnique fédérale de Zurich (EPFZ) mandatée par l'Office fédéral du logement (OFL), les conséquences socio-économiques des rénovations et de transformations d'importance sont atténuées dans les cantons qui se sont dotés d'une législation protectrice et progressiste, comme dans le canton Genève avec la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR), et dans le canton de Vaud avec la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) adoptée en 2017, qui n'a pas freiné l'activité de construction.</p>	

Demande d'urgence : NON

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

Dimitri Paratte, 2000 Neuchâtel (243 signatures, sous réserve de modification)

Autres signataires (*prénom, nom*) :

Autres signataires suite (*prénom, nom*) :

Autres signataires suite (*prénom, nom*) :