

23
août
2023

Règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements LASDom (REPRIA)

État au
23 août 2023

Le Conseil d'État de la République et Canton de Neuchâtel,

vu la loi sur l'accompagnement et le soutien à domicile (LASDom), du 1^{er} novembre 2022¹⁾ ;

vu la loi sur les subventions (LSub), du 1^{er} février 1999, et son règlement (RELSUB), du 5 février 2003²⁾ ;

vu le préavis du Conseil de santé, du 15 mai 2023 ;

sur la proposition du conseiller d'État, chef du Département des finances et de la santé,

arrête :

TITRE PREMIER

Dispositions générales

But

Article premier ¹Le présent règlement s'applique aux appartements LASDom, au sens de l'article 11, de la loi sur l'accompagnement et le soutien à domicile (LASDom), du 1^{er} novembre 2022.

²Il fixe les dispositions relatives à la planification et les conditions de reconnaissance.

Correspondance
avec les AE

Art. 2 Les appartements avec encadrement reconnus par le service de la santé publique sont des appartements LASDom, les deux expressions étant équivalentes.

Affectation des
appartements
LASDom

Art. 3 Les appartements LASDom bénéficiant de la reconnaissance de l'État au sens de l'article 12, de la LASDom sont destinés en priorité aux personnes en âge Assurance-vieillesse et survivants (AVS) ou au bénéfice de l'assurance-invalidité (AI).

TITRE 2

Planification

Planification
a) régions

Art. 4 ¹La planification des appartements LASDom se fait par région ou par sous-ensembles régionaux.

²Les régions sont en principe définies comme suit :

- Littoral ;

FO 2023 N° 34

¹⁾ RSN 800.4

²⁾ RSN 601.8

- Montagnes ;
- Val-de-Ruz ;
- Val-de-Travers.

b) objectif global **Art. 5** ¹Par région, les communes se concertent et, en fonction de l'existant et des projets en cours, elles intègrent dans leur plan d'aménagement local (PAL) l'objectif de 42.6 appartements LASDom pour mille habitant-e-s en âge AVS.

²40% au moins de cet objectif sera constitué d'appartements à loyer modéré au sens de la législation sur les prestations complémentaires à l'AVS/AI.

c) objectifs pour les communes **Art. 6** ¹Les communes de chaque région prennent les mesures pour offrir des appartements LASDOM, selon les quantités minimales suivantes :

a) Région du Littoral

	D'ici 2030	D'ici 2040
Boudry	60	70
Cornaux	14	17
Cortailod	38	45
Cressier	15	18
Enges	7	7
Hauterive	24	28
La Grande-Béroche	97	113
La Tène	59	69
Le Landeron	53	63
Lignières	8	10
Milvignes	101	117
Neuchâtel	424	495
Saint-Blaise	33	38
Région Littoral	933	1'090

b) Région des Montagnes

	D'ici 2030	D'ici 2040
Brot-Plamboz	0	0
La Brévine	14	17
La Chaux-de-Fonds	360	409
La Chaux-du-Milieu	0	0
La Sagne	12	13
Le Cerneux-Péquignot	0	0
Le Locle	116	132
Les Planchettes	0	0
Les Ponts-de-Martel	17	19
Région Montagnes	519	590

c) Région du Val-de-Ruz

	D'ici 2030	D'ici 2040
Rochefort	14	18

Val-de-Ruz	159	206
Région Val-de-Ruz	173	224

d) Région du Val-de-Travers

	D'ici 2030	D'ici 2040
La Côte-aux-Fées	6	7
Les Verrières	7	8
Val-de-Travers	126	138
Région Val-de-Travers	139	153

²Les appartements LASDom doivent avoir obtenu une reconnaissance du service cantonal de la santé publique (ci-après : le service) pour être pris en compte dans l'évaluation de la réalisation des objectifs fixés à l'alinéa 1.

³La région peut déposer une demande au service pour revoir les objectifs fixés selon l'alinéa 1 en cas d'évolution démographique inattendue.

Transfert de
quotas entre
communes

Art. 7 ¹Une partie ou l'entier de quotas peut être transféré d'une commune à une autre dès lors qu'elles sont situées, toutes les deux, dans la même région.

²L'ensemble des communes d'une même région doit avoir préavisé le ou les transferts de quotas.

³La commune qui reprend des quotas supplémentaires requiert l'approbation du Conseil d'État en motivant sa demande et en transmettant le préavis de la région.

⁴L'objectif fixé pour la région est, dans tous les cas, respecté, de même que les principes de localisation définis dans le plan directeur cantonal.

Responsabilités
des communes

Art. 8 Les communes vérifient lors de leurs contrôles de conformité que les appartements LASDom annoncés comme tels lors d'un permis de construire ont fait l'objet d'une demande de reconnaissance auprès du service avant de les annoncer au canton comme entrant dans les quotas.

TITRE 3

La reconnaissance

Reconnaissance
a) compétence

Art. 9 ¹Le service est l'autorité compétente pour accorder la reconnaissance.

²Il est compétent pour émettre des directives précisant au besoin les dispositions du présent règlement.

b) conditions

Art. 10 Les conditions d'obtention d'une reconnaissance sont les suivantes :

- a) le ou la requérant-e doit être propriétaire de l'immeuble, sous réserve de l'article 12, alinéa 2 ;
- b) il-elle doit attester de la fourniture des prestations au sens des articles 17 à 20 ;
- c) les immeubles ou parties d'immeuble dans lesquels se situent des appartements LASDom, et les appartements eux-mêmes, respectent les critères des articles 21 à 25.

c) documents	Art. 11 ¹La demande de reconnaissance est adressée par écrit au service et doit être accompagnée des informations et documents suivants : a) la dénomination de l'immeuble d'appartements LASDom ; b) les données sur le nombre d'appartements, les surfaces, les locaux communs, les équipements et les caractéristiques architecturales ; c) les plans de l'immeuble et des appartements ; d) le descriptif des accès aux transports publics ; e) le concept global portant sur la mise à disposition des prestations et la vie communautaire ; f) les conventions ou contrat de travail éventuellement conclus avec un tiers pour la fourniture des prestations au sens de l'article 18 ; g) le contrat-type de bail à loyer ou le règlement de la copropriété ; h) la documentation destinée aux personnes habitant l'immeuble et aux personnes intéressées ; i) la procédure de gestion des plaintes. ²La demande de reconnaissance doit parvenir au service six mois au moins avant la date d'ouverture prévue. ³Au surplus, le service procède à une visite de l'immeuble et peut requérir des documents ou renseignements complémentaires nécessaires à l'instruction du dossier.
d) titulaire	Art. 12 ¹Le ou la propriétaire de l'immeuble est titulaire de la reconnaissance. ²La communauté de propriétaires par étage est titulaire lorsque l'acte constitutif prévoit que les parts de copropriété bénéficient d'un encadrement. ³La reconnaissance est intransmissible.
e) durée de validité	Art. 13 La reconnaissance est accordée pour une durée indéterminée mais peut être retirée lorsque les conditions de son octroi ne sont plus remplies.
Devoir d'information	Art. 14 ¹Le ou la titulaire de la reconnaissance doit annoncer tout changement qui pourrait influencer sur la reconnaissance, en particulier en relation avec les dispositions de l'article 10. ²Il doit notamment informer le service de tout projet d'extension ou de transformation d'un immeuble d'appartements LASDom déjà reconnu.
Label	Art. 15 L'octroi de la reconnaissance donne l'autorisation aux titulaires d'utiliser le label suivant pour la promotion des appartements LASDom :
Portée	Art. 16 ¹L'État peut accorder aux titulaires d'une reconnaissance une aide financière conformément à l'article 26.

²La présente réglementation ne se substitue pas au droit du bail et l'octroi de la reconnaissance ne représente pas une validation des contrats de bail à loyer, ni du règlement de copropriété.

TITRE 4

Les prestations

Prestations
minimales
a) en général

Art. 17 ¹Le ou la titulaire de la reconnaissance est garant-e de la fourniture de prestations d'encadrement social (al. 2) et des prestations liées à la sécurité (al. 3).

²Les prestations d'encadrement social suivantes sont fournies a minima aux personnes habitant l'immeuble :

- a) une aide à la transition fournie avant l'emménagement (informations générales et administratives, visite des lieux) et dans les jours qui le suivent (orientation dans l'immeuble, usage des moyens de sécurité, rythme de la vie communautaire, présentation des personnes habitant l'immeuble et des intervenant-e-s, aide au maintien du réseau social) ;
- b) l'organisation de visites de courtoisie au sein des logements ;
- c) une présence régulière dans l'immeuble et l'organisation d'activités sociales de groupe et de repas en commun (au minimum une fois par semaine, selon programme porté à la connaissance des personnes habitant l'immeuble) ;
- d) la détection des difficultés et au besoin l'orientation vers des ressources externes, comme AROSS, les services d'aide et de soins à domicile, de livraison de repas, d'aide aux transports, les organisations de rencontres et clubs de loisirs, les organisations de bénévoles ou autres.

³Le ou la titulaire de la reconnaissance doit prévoir au minimum un taux d'activité de 0.016 équivalent plein temps par appartement pour dispenser les prestations d'encadrement social au sens de l'article 17, alinéa 2.

⁴Les prestations liées à la sécurité comprennent à minima la mise à disposition d'un dispositif muni d'un haut-parleur et d'un émetteur relié à un service d'alarme 24/24h.

b) fournisseurs

Art. 18 ¹Si le ou la titulaire délègue l'exécution des prestations décrites à l'article 17 à un tiers, il ou elle établit une convention qu'il transmet au service.

²Il ou elle reste le garant-e de la fourniture des prestations.

³Pour l'ensemble des prestations de l'article 17, alinéa 2 le titulaire de la reconnaissance choisit en principe un seul prestataire par immeuble.

c) coûts des
prestations

Art. 19 ¹Les prestations de l'article 17 sont clairement définies en quantité et qualité dans une rubrique spécifique du contrat de bail à loyer ou du règlement de copropriété.

²Leur financement est intégré aux charges sous forme de forfait.

Autres prestations

Art. 20 Pour les prestations autres que celles de l'article 17, la liberté de les contracter et le choix des fournisseurs est garantie aux personnes habitant l'immeuble.

TITRE 5**Conditions relatives à l'immeuble et aux appartements**

Conditions
a) en général

Art. 21 ¹Les personnes qui conçoivent des immeubles ou des parties d'immeuble dans lesquels se situent des appartements LASDom, et les appartements eux-mêmes, se basent sur les recommandations éditées par le service.

²Elles veillent au respect des exigences relatives à l'éclairage selon la directive SLG 104 et à la signalétique.

³Les appartements sont individuels ou communautaires.

b) architecture et
équipements

Art. 22 ¹Les immeubles ou parties d'immeuble dans lesquels se situent des appartements LASDom, et les appartements eux-mêmes, ne présentent pas de barrières architecturales limitant les accès et les déplacements de personnes ayant des difficultés à se déplacer. Ils respectent la norme SIA 500.

²Ils sont dotés d'équipements qui favorisent le bien-être des personnes habitant l'immeuble.

Rénovation

Art. 23 ¹Les rénovations en vue de créer de nouveaux appartements LASDom doivent en principe respecter la norme SIA 500.

²Si tel n'est pas le cas, les rénovations se conforment aux dispositions minimales suivantes :

- a) la norme SIA 500 est globalement respectée de manière à ce que les appartements répondent aux besoins des personnes fragilisées ;
- b) l'accessibilité de l'immeuble aux personnes à mobilité réduite selon la norme SIA 500 est respectée ;
- c) les points de non-respect par rapport à la norme SIA 500 sont identifiés et justifiés, et leur mise en conformité entraînerait des frais disproportionnés en raison de la structure et l'organisation intérieure du bâtiment au sens de l'article 12, du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996³⁾ ;
- d) les exigences relatives à l'éclairage selon la directive SLG 104 et à la signalétique sont respectées.

³Le service procède à une pesée d'intérêts dans sa décision.

EMS

Art. 24 ¹Les immeubles ou parties d'immeuble dans lesquels se situent des appartements LASDom qui jouxtent un EMS ou sont gérés par lui doivent se différencier de l'EMS au plan architectural : ils doivent notamment bénéficier d'une entrée indépendante, d'espaces communs séparés et d'une identité visuelle différente.

²Ils font l'objet d'une gestion administrative et financière distinctes de l'EMS.

Locaux communs

Art. 25 ¹Des espaces ou locaux communs pour des repas ou des activités sont mis à disposition des personnes occupant l'immeuble.

²Ils se situent dans l'immeuble ou à proximité.

³⁾ RSN 720.0

³Ils sont facilement accessibles.

⁴Ils peuvent être communs à plusieurs immeubles.

TITRE 6

Aide financière

Aide financière **Art. 26** ¹Pour favoriser de nouveaux projets, le département peut accompagner la reconnaissance d'une aide financière au démarrage de l'exploitation, pendant une durée limitée.

²Le département en fixe les conditions.

TITRE 7

Émoluments

Émoluments **Art. 27** L'octroi de la reconnaissance est soumis à un émolument.

TITRE 8

Dispositions finales

Reconnaissances déjà accordées **Art. 28** Les reconnaissances accordées avant l'entrée en vigueur du présent règlement restent valables.

Modification du droit en vigueur **Art. 29** La modification du droit en vigueur est réglée dans l'annexe.

Abrogation **Art. 30** Le présent règlement

- abroge et remplace le règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement (REPRIA), du 16 septembre 2015⁴) (RSN 820.223) ;
- abroge l'arrêté fixant les objectifs relatifs aux appartements avec encadrement d'ici 2030 et 2040, du 5 juillet 2021⁵) (RSN 820.224).

Entrée en vigueur **Art. 31** ¹Le présent règlement entre en vigueur immédiatement.

²Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

⁴) FO 2015 N° 37

⁵) FO 2021 N° 37

Le droit en vigueur est modifié comme suit :

1. Arrêté permettant l'octroi d'une aide au loyer du 6 décembre 2021 (RSN 820.305)

Préambule, 5^e « vu » (nouvelle teneur)

vu le règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements LASDom (REPRA), du 23 août 2023

2. Loi sur l'aide au logement (LAL2), du 30 janvier 2008 (RSN 841.00)

Annexe à la loi sur l'aide au logement (LAL2) :

Ajouter une note de bas de page en fin des paragraphes suivants :

« AE

Les appartements avec encadrement (AE) sont des logements dédiés aux rentiers AVS et AI, qui peuvent être construits sous forme de logement d'utilité publique (à prix coûtant ou à loyer abordable) ou avec rendement (prix libres). Pour être labélisés appartements avec encadrement (AE), ces logements remplissent les conditions nécessaires à l'obtention de la reconnaissance d'« appartements avec encadrement » octroyé par le service de la santé publique au sens du REPRA, du 16 septembre 2015. »

« REPRA

Règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement (REPRA), du 16 septembre 2015. »

dont le contenu est le suivant :

« Le règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement (REPRA), du 16 septembre 2015 a été remplacé par le règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements LASDom (REPRA), du 23 août 2023 ».