

30
janvier
2008

Loi sur l'aide au logement

Etat au
1^{er} janvier 2010

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
vu l'initiative législative populaire cantonale "Pour la construction et la rénovation de logements";
vu le rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil, du 12 mai 2004;
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 26 septembre 2007,
décède:

CHAPITRE PREMIER

Généralités

But	Article premier La présente loi a pour but de favoriser l'offre de logements pour les personnes à revenu modeste, en fonction de leur situation et de leurs besoins.
Objet	Art. 2 ¹ L'Etat encourage la construction, la rénovation et la transformation d'immeubles locatifs à loyer abordable, ainsi que l'activité d'organisations oeuvrant en tant que maîtres d'ouvrage d'utilité publique. ² L'Etat soutient la politique du logement menée par les communes.
Champ d'application	Art. 3 ¹ La présente loi ne vise que les logements en tant qu'habitations à titre principal et ne s'applique qu'aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. ² Elle ne vise pas les résidences secondaires ni les résidences de vacances.
Définitions	Art. 4 ¹ Sont définis comme des logements tous les espaces destinés durablement à l'habitation. ² Sont notamment réputés organisations oeuvrant à la construction de logements d'utilité publique, les maîtres d'ouvrages s'occupant de la construction de logements d'utilité publique et d'autres institutions se consacrant à l'encouragement de l'offre de logements à prix abordable. ³ Est réputée d'utilité publique, toute fondation et/ou coopérative d'habitation, à but non lucratif, qui sert à couvrir les besoins en logements à loyer abordable.
Particularités régionales	Art. 5 Dans ses actions, l'Etat veille à satisfaire au mieux les besoins en logements des régions, en fonction de leurs particularités.
Aide fédérale	Art. 6 Les soutiens accordés en vertu de la présente loi n'excluent pas les aides accordées sur la base des dispositions fédérales en la matière.

Aide communale	Art. 7 Les communes peuvent être associées aux projets menés par l'Etat, notamment par la mise à disposition de terrains soumis à des droits de superficie.
Politique du logement	Art. 8 Le Conseil d'Etat, en s'appuyant sur les recommandations de la commission cantonale du logement et de l'observatoire cantonal du logement, définit la politique relative à l'encouragement de l'offre de logements à prix abordable. Il tient notamment compte d'indicateurs liés au marché libre du logement et à la proportion de logements à loyer abordable qu'il entend maintenir.
Données statistiques	Art. 9 ¹ L'Etat établit, en collaboration avec les communes, une statistique des logements existants, des projets de constructions, ainsi que des réalisations en cours. ² Le Conseil d'Etat arrête les dispositions d'exécution nécessaires. Il peut notamment obliger les propriétaires et les gérants d'immeubles, ainsi que toutes autres personnes susceptibles de fournir des informations utiles, de renseigner l'autorité sur le nombre de logements vacants, l'état locatif des immeubles ou tous autres éléments nécessaires à l'établissement de la statistique. ³ Les données collectées à des fins statistiques ne peuvent être utilisées dans d'autres buts. Les données destinées à la publication ou à l'archivage doivent être rendues anonymes de manière à ce qu'aucune identification ne soit possible.
Aide au logement	Art. 10 L'Etat favorise la réalisation de logements à loyer abordable et la rénovation de logements existants, par l'octroi de subventions accordées sous forme d'aides financières.
Aide individuelle	Art. 11 Dans la mesure où l'offre de logements à loyer abordable est insuffisante, une aide individuelle peut être allouée en fonction de limites de revenu et de fortune.

CHAPITRE 2

Encouragement à la réalisation de logements à loyer abordable

Mesures d'encouragement	Art. 12 ¹ L'Etat encourage la réalisation de logements à loyer abordable et peut y associer les communes. ² Les mesures d'encouragement peuvent porter sur: a) la construction d'immeubles neufs; b) la rénovation d'immeubles existants.
Principes régissant les mesures d'encouragement	Art. 13 Les mesures d'encouragement sont dans la mesure du possible régies par les principes suivants: a) la construction doit satisfaire au minimum au standard MINERGIE ou équivalent ainsi que prévoir d'utiliser au maximum les énergies renouvelables pour couvrir les besoins d'énergie;

- b) les ressources comme l'énergie, l'eau ou le terrain doivent être utilisées de façon économe et rationnelle;
- c) la construction doit être de bonne qualité et le logement fonctionnel.

Développement durable	Art. 14 Les mesures d'encouragement visent à maintenir et développer un parc de logements au confort approprié et dont les loyers demeurent abordables, en tenant compte des principes en matière de développement durable.
Destinataires	Art. 15 L'Etat favorise en priorité le développement et les activités des collectivités publiques et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, telles que les coopératives d'habitations et les fondations.
Loyer abordable	Art. 16 Le loyer abordable est calculé sur des bases économiques ainsi que des standards définis par l'association faîtière des coopératives d'habitation et des fondations.
Respect des critères	Art. 17 L'Etat veille au respect des critères de prix et de qualité qu'il a fixés.
Formes d'encouragement	Art. 18 ¹Les mesures d'encouragement prennent principalement les formes suivantes: a) la mise à disposition de terrains; b) le cautionnement d'emprunts; c) l'octroi de prêts; d) l'acquisition de parts sociales; e) la prise en charge d'intérêts. ²Les mesures d'encouragement peuvent être cumulées.
Mise à disposition de terrains	Art. 19 ¹L'Etat peut acquérir et mettre à disposition des terrains à des conditions adaptées au but poursuivi par la présente loi. ²A cette fin, il peut également mettre à disposition des terrains dont il est déjà propriétaire. ³Dans le but de remédier à la pénurie de logements à loyer abordable et permettre la réalisation de ces derniers, l'Etat peut recourir à l'expropriation. La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP), du 26 janvier 1987¹⁾, est dans ce cas applicable.
Utilisation des terrains	Art. 20 ¹En règle générale, ils sont transférés, en propriété ou en superficie, à la commune du lieu de situation si celle-ci envisage d'y réaliser des logements à loyer abordable ou, à défaut, à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, œuvrant à la construction de tels logements. ²L'Etat règle les modalités de transfert. ³Les biens-fonds acquis en vertu de l'article 19, alinéa 3, sont voués sans retard à la construction. L'obligation de construire est mentionnée au registre foncier.

¹⁾ RSN 710

Cautionnement d'emprunts	Art. 21 L'Etat peut accorder son cautionnement pour les emprunts hypothécaires de rang postérieur afin d'en faciliter l'octroi et d'en maintenir l'intérêt à un taux aussi bas que possible.
Prêts	Art. 22 Dans la mesure où le marché des capitaux ne permet pas d'assurer le financement d'un projet, l'Etat peut octroyer des prêts garantis par gage immobilier.
Acquisition de parts sociales	Art. 23 ¹ L'Etat peut participer à la construction de logements à loyer abordable par l'acquisition de parts sociales, garanties par nantissement, de coopératives d'habitations, dont les fonds propres sont insuffisants pour couvrir ses frais dans le cadre d'un projet de construction de logements. ² Le Conseil d'Etat fixe les modalités d'acquisition.
Prise en charge d'intérêts	Art. 24 L'Etat est autorisé à prendre en charge tout ou partie des intérêts d'un crédit accordé à un maître d'ouvrage d'utilité publique, qui ne serait pas en mesure d'en assumer le paiement.

CHAPITRE 3

Encouragement à la rénovation

Rénovation de logements existants	Art. 25 Le Conseil d'Etat fixe les conditions auxquelles l'aide cantonale est accordée pour la rénovation de logements existants. La rénovation doit notamment satisfaire au standard MINERGIE ou équivalent. Des exceptions peuvent être admises notamment pour des bâtiments reconnus au patrimoine.
Limites de coûts	Art. 26 ¹ La rénovation de logements est soumise à des limites de coûts. Les locaux annexes sont pris en compte dans une juste mesure. ² L'office cantonal du logement fixe les limites de coûts.
Loyer abordable	Art. 27 Les logements rénovés mis en location doivent respecter les critères régissant les loyers abordables, conformément à l'article 16 de la loi.

CHAPITRE 4

Aide au logement

Définition du fonds	Art. 28 ¹ Il est créé un fonds d'aide au logement avec un capital de 3 millions de francs, destiné à favoriser la construction et la rénovation de logements à loyer abordable. ² Il est géré par le département désigné par le Conseil d'Etat.
Financement	Art. 29 Le fonds est alimenté par des annuités budgétaires annuelles.

CHAPITRE 5

Aide individuelle

Définition	Art. 30 L'aide individuelle au logement correspond à une aide financière au sens de la loi sur les subventions, consentie par l'Etat, aux locataires dont le loyer représente une charge trop importante de leur revenu.
Financement	Art. 31 Les subventions sous forme d'aides financières accordées à titre d'aide individuelle sont couvertes par un crédit porté au budget de l'Etat.
Conditions	Art. 32 ¹Le locataire occupant un logement non soumis à la présente loi peut également être mis au bénéfice d'une aide individuelle, pour autant que le logement réponde aux normes en matière de logement convenable et de loyer abordable. ²Le Conseil d'Etat détermine les conditions auxquelles le locataire a droit à une aide individuelle, ainsi que le calcul de celle-ci.

CHAPITRE 6

Organes de la loi

Conseil d'Etat	Art. 33 ¹Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance. ²Il en édicte les dispositions d'exécution. ³Il peut déterminer dans le canton les communes dans lesquelles certaines des mesures d'encouragement prévues par la loi s'appliquent de préférence. ⁴Il tient compte des recommandations de l'observatoire cantonal du logement.
Département compétent	Art. 34 ¹Le département assure l'exécution de la loi. ²Il délègue cette tâche à l'office cantonal du logement.
Commission cantonale du logement	Art. 35 ¹Le Conseil d'Etat nomme au début de chaque période administrative une commission cantonale du logement composée de personnes choisies dans les différentes régions du canton comprenant, notamment, des représentants des milieux immobiliers. Il en réglemente la composition. ²La commission est présidée par le ou la conseiller-ère d'Etat, chef-fe du département. Le secrétariat est assumé par l'office cantonal du logement.
Observatoire cantonal du logement	Art. 36 ¹Il est institué un observatoire cantonal du logement, chargé de collecter et d'analyser les informations pertinentes sur le marché du logement, dans le cadre d'un partenariat entre les pouvoirs publics et les milieux privés, afin de permettre d'anticiper les évolutions de ce marché. ²Le Conseil d'Etat détermine sa composition.

CHAPITRE 7

Procédure

Présentation des projets

Art. 37 ¹Afin de pouvoir être pris en considération, les projets pour lesquels une mesure d'encouragement est sollicitée doivent être présentés au département.

²Les projets pour lesquels une mesure d'encouragement est sollicitée peuvent être présentés en tout temps mais avant le début de la réalisation.

³Les projets doivent être présentés sous forme de dossiers complets comportant en particulier les plans du bâtiment à construire ou à rénover, un plan financier détaillé, les mesures d'encouragement sollicitées et, si possible, la sanction des plans de construction ou de rénovation.

⁴Aucun projet ne peut être pris en considération après le début de sa réalisation.

⁵Les projets sont examinés en fonction de leur qualité architecturale, de la possibilité de mixité sociale qu'ils offrent et de l'intérêt qu'ils présentent pour une région concernée. Ils doivent dans la mesure du possible satisfaire au principe de développement durable.

Compétence

Art. 38 ¹Après avoir obtenu, cas échéant, le préavis de la commune concernée et pour autant qu'il satisfasse aux exigences relatives au fonds d'aide au logement, le département adresse au Conseil d'Etat son préavis sur le projet.

²Le Conseil d'Etat statue souverainement.

Réalisation d'un projet

Art. 39 ¹Tout projet ayant obtenu l'accord du Conseil d'Etat fait l'objet d'une convention de droit administratif qui règle les droits et les obligations des parties.

²Par ailleurs, il est fait référence à la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Obligation de renseigner

Art. 40 Celui qui requiert l'octroi d'une mesure d'encouragement ou qui en bénéficie est tenu de fournir tout renseignement relevant de cette mesure.

Disposition pénale

Art. 41 Celui qui contrevient à la présente loi ou à ses dispositions réglementaires sera puni d'une amende.

CHAPITRE 8

Dispositions finales

Dispositions transitoires et finales

Art. 42²⁾ Le fonds d'aide au logement est alimenté par une annuité de 1 million de francs en 2009 et de 1,55 million de francs en 2010. Les annuités sont ensuite fixées de manière à atteindre et à maintenir en permanence le capital du fonds à 3 millions de francs.

Référendum

Art. 43 La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²⁾ Teneur selon L du 2 décembre 2009 (FO 2009 N° 49)

Promulgation et
entrée en vigueur

Art. 44 ¹Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.

²Il fixe la date de son entrée en vigueur.

Loi promulguée par le Conseil d'Etat le 2 avril 2008.

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} janvier 2009.