

22
décembre
2008

Règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,
vu la loi sur l'aide au logement, du 30 janvier 2008¹⁾,
arrête :

CHAPITRE 1

Article premier Le présent règlement fixe les modalités d'exécution de la loi sur l'aide au logement, du 30 janvier 2008 (ci-après: la loi).

Champ
d'application

Art. 2 ¹La 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. Est réputée d'utilité publique toute institution qui, de par ses statuts:

- a) poursuit le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables;
- b) n'a pas de but lucratif;
- c) interdit le versement de tantièmes.

²En cas de liquidation de la coopérative ou de la fondation, si après le paiement des dettes et le remboursement des parts sociales à leur valeur nominale, il reste un solde actif, ce dernier sera remis au canton de Neuchâtel qui l'affectera à des buts d'utilité publique dans le domaine du logement à loyer modéré.

³La loi ne concerne ni les résidences secondaires ni les résidences de vacances.

Autorités
compétentes

Art. 3 ¹Le Conseil d'Etat détermine, sur proposition de l'office cantonal du logement, le loyer abordable en fonction de la région, du nombre de pièces, des normes de l'aide sociale, des critères de l'office fédéral du logement, ainsi que des organes faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Département

²Le département compétent, au sens de l'article 34 de la loi, est le Département de la gestion du territoire.

³Il exerce les attributions que lui confèrent la loi et ses dispositions d'exécution et en assure l'application.

Office cantonal du
logement

Art. 4 Le département assume ses tâches par l'office cantonal du logement. L'office du logement est, dans les limites fixées à l'article 34, alinéa 2, de la loi, l'autorité compétente au sens du présent règlement.

Commission
cantonale du
logement

Art. 5 ¹La commission cantonale du logement est présidée par le chef du Département de la gestion du territoire.

²Le secrétariat de la commission est assuré par l'office cantonal du logement.

Observatoire du
logement

Art. 6 ¹Il est institué un observatoire cantonal du logement, au sens de l'article 36 de la loi, chargé d'analyser les informations pertinentes sur le marché du logement, afin de permettre d'en anticiper les évolutions.

²L'observatoire cantonal du logement est notamment composé:

- d'un représentant de l'office cantonal du logement;
- d'un représentant de l'office cantonal de la statistique;
- d'un représentant du service cantonal de l'aménagement du territoire;
- d'un représentant du service cantonal de l'action sociale.

³Des représentants des communes ou des régions peuvent être adjoints à l'observatoire du logement en cas de besoin.

Communes

Art. 7 Les communes participent à la mise en œuvre de la loi. Elles peuvent notamment collaborer pour résoudre les problèmes relatifs au logement qui touchent leur territoire.

CHAPITRE 2

Aides accordées

Mise à disposition
de terrains

Art. 8 ¹L'Etat peut acquérir et mettre à disposition des terrains, sous forme de droit de superficie, avec gratuité pendant 10 ans au minimum. La rente du droit de superficie est ensuite progressive, à raison de 1% par tranche de 5 ans, jusqu'à 5% au maximum.

²L'Etat incite les communes à mettre à disposition des terrains en droit de superficie.

³La rente annuelle est calculée sur la valeur réelle du terrain, au prix du marché local.

⁴La durée du droit de superficie est fixée à 70 ans.

⁵Au terme du droit de superficie, l'Etat peut reconduire ce droit à de nouvelles conditions, ou acquérir les immeubles à des conditions équitables.

Cautionnements
d'emprunts

Art. 9 L'Etat peut cautionner des emprunts jusqu'à concurrence de 30% de la somme totale à emprunter, sur des cautionnements simples et non pas solidaires.

Prêts

Art. 10 ¹Dans 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.

²Le prêt se monte au maximum à 15% de la totalité du coût de l'opération, terrain compris, estimé à la valeur réelle.

³Le taux du prêt peut être fixé jusqu'à concurrence du taux d'intérêt de référence.

⁴Les prêts octroyés par l'Etat ont une durée, en principe, de 25 ans.

Prise en charge d'intérêts	Art. 11 ¹Lors de rénovations d'immeubles, l'Etat peut prendre en charge une partie des intérêts du crédit accordé à un maître d'ouvrage d'utilité publique, pour une durée de 20 ans au maximum. ²La prise en charge d'intérêts n'est pas remboursable.
Acquisition de parts sociales	Art. 12 ¹L'Etat peut acquérir des parts sociales d'une ou plusieurs coopératives d'habitation aidées, jusqu'à concurrence de 20% des parts sociales de la valeur totale. ²Les parts sociales sont évaluées à la valeur nominale.
Aides individuelles	Art. 13 Le Conseil d'Etat définit les conditions d'accès à l'aide individuelle au logement en fonction des critères suivants: a) le degré d'occupation du logement; b) le montant maximum du loyer; c) le taux de pénurie de logement dans la commune concernée; d) le taux d'effort du destinataire; e) la situation financière (revenus et fortune déterminants) du destinataire.

CHAPITRE 3

Conditions techniques et financières

Conditions techniques	Art. 14 ¹Les immeubles doivent être construits ou rénovés conformément aux directives techniques adoptées par l'office fédéral du logement (OFL) et l'Association Suisse pour l'Habitat (ASH). ²Tous les travaux doivent être mis en soumission, sauf dérogation accordée par l'office du logement. ³Les nouvelles constructions doivent faire preuve d'une valeur d'utilisation élevée, selon le système d'évaluation des logements (SEL). ⁴Les rénovations impliquant une mise à l'enquête doivent, dans la mesure du possible, faire preuve d'une valeur d'utilisation élevée.
Coûts de revient des logements	Art. 15 Les coûts de construction et de rénovation des logements doivent rester dans les limites des coûts de revient fixées par l'Office fédéral du logement.
Coûts admissibles des terrains	Art. 16 ¹Il doit exister un rapport équilibré entre le coût du terrain et le coût de construction. ²Les projets prévoyant la mise à disposition du terrain par la commune ou des particuliers, sous forme de droit de superficie, peuvent bénéficier des aides de l'Etat si la rente afférente au droit de superficie est conforme à l'article 8 du présent règlement.
Fonds propres	Art. 17 Les fonds propres de la coopérative d'habitation ou de la fondation doivent représenter, sans les aides éventuelles de l'Etat, au moins le 5% des capitaux nécessaires à la construction ou la rénovation d'immeubles locatifs.
Mesures énergétiques	Art. 18 ¹Les immeubles construits avec l'aide des pouvoirs publics doivent satisfaire au minimum au standard MINERGIE.

²Pour les rénovations, ce principe doit être considéré comme un objectif à atteindre en tenant compte des conditions particulières fixées par la faisabilité technique, les contraintes d'exploitation et les aspects économiques.

³Le choix des agents énergétiques doit s'intégrer dans le cadre de la politique énergétique communale et cantonale.

⁴Les immeubles doivent être équipés, de façon optimale, d'installations de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire utilisant des énergies renouvelables ou d'autres systèmes, ou mesures constructives, d'efficacité équivalente.

Développement durable

Art. 19 Les logements construits ou rénovés doivent correspondre au confort approprié, en tenant compte des principes en matière de développement durable.

Contrôle technique et financier

Art. 20 ¹L'Etat peut faire contrôler l'exécution des travaux en cours.

²Le décompte final de l'opération immobilière, la copie du permis de construire et toutes les pièces comptables doivent être soumis à l'office cantonal du logement.

³L'Etat peut faire contrôler la bonne exécution de la réalisation.

CHAPITRE 4

Procédure de demande d'aide

Dépôt du dossier

Art. 21 ¹Les requêtes relatives à l'aide de l'Etat sont présentées à l'office cantonal du logement.

²L'office cantonal du logement transmet le dossier à l'autorité communale concernée qui doit indiquer, notamment, le besoin sur le territoire communal du type de logements projetés et la mesure financière qu'elle entend accorder.

³Les requêtes doivent être présentées avant le début des travaux. Ces derniers ne peuvent commencer avant que l'aide sollicitée n'ait été octroyée. Dans des cas dûment fondés, l'office peut accorder une autorisation anticipée de débiter l'exécution des travaux envisagés.

Requête préalable

Art. 22 ¹La requête préalable doit être déposée à l'office cantonal du logement avant la mise à l'enquête.

²L'office cantonal du logement peut demander au requérant toute pièce ou renseignement utiles dans le cadre de l'étude de la requête préalable.

³Le projet doit répondre aux directives techniques prévues aux articles 14 et 18 du présent règlement.

⁴Toute modification apportée au projet avant la mise à l'enquête doit être approuvée par l'office.

Examen

Art. 23 ¹L'office cantonal du logement se détermine sur la requête préalable.

²Il peut mandater une commission ad hoc pour l'examen préalable.

Requête définitive

Art. 24 ¹La requête définitive est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes:

- a) une copie du permis de construire définitif et exécutoire; l'ouvrage autorisé doit répondre aux directives techniques prévues par l'article 13 du présent règlement;
- b) un extrait du registre foncier;
- c) un plan de situation extrait du plan cadastral et établi par un géomètre officiel;
- d) les plans d'exécution à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 de chaque niveau, les coupes et les dessins de toutes les façades;
- e) le descriptif du bâtiment (matériaux, systèmes d'isolation, équipements);
- f) une copie du certificat MINERGIE ou, en cas de rénovation, un justificatif énergétique attestant que les conditions du standard MINERGIE ne pourraient pas être respectées;
- g) le calcul du volume de construction;
- h) la récapitulation des coûts de réalisation établie selon les différents CFC (code des frais de construction);
- i) le devis détaillé par corps de métier, établi sur la base des soumissions et des propositions d'adjudication des travaux;
- j) une attestation précisant la provenance et le montant des capitaux propres en cas de financement étranger.

²L'office cantonal du logement peut demander au requérant toute pièce ou renseignement utiles dans le cadre de l'étude de la requête définitive.

³Toute modification ultérieure des plans doit être approuvée par l'office cantonal du logement avant l'exécution des travaux.

Décision

Art. 25 ¹L'Etat décide du type d'aide(s) accordée(s) au sens du chapitre 2 du présent règlement.

²L'Etat peut cumuler les aides et ainsi contribuer à l'abaissement des loyers d'un immeuble de 10% au maximum.

³L'Etat peut, exceptionnellement, augmenter sa participation à 15% au maximum lorsque l'abaissement normalement consenti s'avère insuffisant en raison de circonstances conjoncturelles ou de conditions de construction et de rénovation particulièrement défavorables.

Fixation du revenu locatif

Art. 26 Le revenu locatif initial des immeubles aidés par l'Etat est fixé, en principe annuellement, par l'office cantonal du logement et ne peut être supérieur aux éléments suivants:

- a) l'intérêt des fonds propres est fixé par l'office en fonction de son appréciation du marché; il ne peut toutefois excéder de plus de 1% celui du taux hypothécaire de référence;
- b) l'intérêt du capital emprunté calculé sur la base du taux hypothécaire de référence;
- c) un amortissement d'au moins 1% du capital emprunté;
- d) un quota de 1,7% du décompte final, représentant notamment les frais d'entretien et d'administration, les impôts, ainsi que les assurances.

Fonds de
régulation des
loyers

Art. 27 ¹L'Etat, sur proposition de l'office cantonal du logement, peut décider, pour tout immeuble ayant bénéficié des mesures financières, de la création d'un fonds de régulation des loyers, ayant pour objectif exclusif d'atténuer les hausses de loyers dues notamment à la diminution progressive des aides des pouvoirs publics et/ou une augmentation éventuelle du taux hypothécaire de référence.

²L'Etat fixe annuellement le montant à attribuer au fonds de régulation des loyers, après consultation de la commune du lieu de situation de l'immeuble.

³L'Etat peut édicter des directives sur la gestion du fonds.

Variation du
revenu locatif

Art. 28 ¹Le revenu locatif ne peut être modifié qu'en cas de variation des éléments composant le revenu locatif.

²La décision de l'Etat en matière d'application de la dégressivité des aides financières des pouvoirs publics est réservée.

Notification de la
variation des
loyers

Art. 29 ¹En référence à l'article 28 du présent règlement, en cas de variation des éléments composant le revenu locatif, le bailleur notifie aux locataires concernés la hausse ou la baisse de loyer.

²La notification doit mentionner la date de la décision, le motif de la hausse ou de la baisse de loyer, ainsi que le délai de recours à l'autorité compétente.

CHAPITRE 5

Gestion des immeubles

Administration et
gérance

Art. 30 ¹L'office cantonal du logement et la commune concernée, si celle-ci accorde son aide, contrôlent l'administration et la gérance des immeubles qui bénéficient de l'aide des pouvoirs publics. L'office cantonal du logement peut édicter des directives concernant l'administration et la gérance de ces immeubles.

²Le gérant doit avoir son siège ou son domicile dans le canton de Neuchâtel, sauf dérogation expresse accordée par l'office.

Comptabilité

Art. 31 ¹Les bénéficiaires de l'aide des pouvoirs publics transmettent, annuellement, à l'office cantonal du logement l'état locatif, le décompte de gérance, le bilan, le compte d'exploitation, le compte de pertes et profits et les pièces justificatives.

²Les personnes morales bénéficiaires de l'aide tiennent la comptabilité en respectant les dispositions légales prévues pour la forme juridique de la société.

³L'office cantonal du logement peut mandater un tiers pour l'examen des comptes.

Représentation
des pouvoirs
publics

Art. 32 L'Etat et la commune concernée, si celle-ci accorde son aide, peuvent être représentés au comité ou dans les organes de direction des coopératives ou des fondations, propriétaires d'immeubles construits ou rénovés avec l'aide des pouvoirs publics.

Restrictions à la
propriété

Art. 33 Les restrictions de droit public à la propriété sont mentionnées au registre foncier. L'autorité compétente requiert l'inscription de leur mention pour la durée de leur validité.

CHAPITRE 6

Dispositions finales

Entrée en vigueur

Art. 34 ¹Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2009, sous réserve de l'article 13 "Aides individuelles".

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