

20
juin
1994

Décret concernant l'encouragement à la transformation et à la modernisation de logements anciens

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 11 mai 1994,
décède:

- But** **Article premier** Dans le but de soutenir des emplois dans le secteur de la construction et de maintenir certains loyers à des montants raisonnables, l'Etat et les communes encouragent la transformation et la modernisation de logements anciens d'immeubles locatifs en prenant à charge chaque année une partie des intérêts de l'investissement exigé par les travaux.
- Aides publiques** **Art. 2** ¹L'Etat et les communes prennent en charge la moitié de l'intérêt du capital investi pendant quinze ans.
²L'Etat et la commune du lieu de situation de l'immeuble participent à part égale à l'aide apportée. La commune donne un préavis sur les projets qui la concernent.
³Le solde des intérêts incombe au propriétaire. Celui-ci peut bénéficier de l'aide des pouvoirs publics même si le financement de l'opération intervient grâce à des fonds propres.
⁴L'intérêt du capital investi (emprunts et fonds propres) pris en considération le sera au taux pratiqué par la Banque cantonale neuchâteloise pour les prêts hypothécaires en premier rang.
- Rénovation** **Art. 3** ¹La rénovation doit répondre aux critères d'économies d'énergie, d'hygiène et de confort actuels. Elle comprend uniquement les travaux qui augmentent la valeur d'utilisation de l'appartement, à l'exclusion des travaux d'entretien.
²Sont notamment considérés comme tels:
– l'isolation thermique ou acoustique du bâtiment (façades et fenêtres);
– l'installation du chauffage central, avec ou sans production d'eau chaude;
– la réfection du toit;
– l'aménagement de cuisines, de toilettes, de salles de bains et de douches.
³Les travaux doivent être entrepris et achevés dans les deux ans à compter de la décision d'aide cantonale.
- Montant des investissements par logement** **Art. 4** ¹Le montant pris en considération dans le calcul de l'aide est de 80.000 francs au maximum par logement.

843.12

²Lorsque les travaux de rénovation sont effectués dans les bâtiments protégés au sens des articles 23 et suivants de la loi sur la protection des monuments et des sites, du 26 octobre 1964¹⁾, le coût maximum par logement pourra s'élever à 120.000 francs si la protection a pour conséquence une augmentation des coûts.

Valeurs limites	<p>Art. 5 ¹La valeur du logement rénové ne doit pas dépasser le coût de revient d'un logement neuf.</p> <p>²Le Conseil d'Etat détermine ces valeurs en fonction des critères retenus dans la loi sur l'aide au logement, du 17 décembre 1985²⁾.</p>
Prise en considération	<p>Art. 6 Aucun projet ne pourra être pris en considération après le début de sa réalisation.</p>
Année de construction ou de rénovation	<p>Art. 7 Seuls les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1970 et qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation importants depuis dix ans peuvent bénéficier de la présente aide.</p>
Amortissement	<p>Art. 8 L'amortissement des capitaux investis subventionnés s'étalera sur vingt-cinq ans au maximum. Il ne peut être reporté sur les loyers que pour la moitié, le solde étant à la charge du propriétaire.</p>
Loyers	<p>Art. 9 ¹Les loyers des logements après rénovation seront déterminés en retenant:</p> <ul style="list-style-type: none">– le loyer avant rénovation;– la part des frais d'intérêts laissée à la charge du propriétaire;– la moitié des frais d'amortissement des capitaux investis subventionnés;– les frais d'entretien et d'exploitation générés par la rénovation. <p>²Les travaux à plus-value non subventionnés peuvent être répercutés sur les loyers selon le code des obligations.</p>
Aides fédérales	<p>Art. 10 Les propriétaires qui exécutent des travaux de rénovation générant une plus-value au sens du présent décret pour un montant d'investissement supérieur à 40.000 francs par logement doivent solliciter l'octroi des abattements à fonds perdu prévus par la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété du logement, du 4 octobre 1974³⁾.</p>
Surveillance	<p>Art. 11 ¹Les nouveaux loyers sont soumis à la surveillance de l'Etat pendant quinze ans. Ils ne peuvent être augmentés sans autorisation.</p> <p>²A l'échéance des quinze ans, le propriétaire a la faculté de reporter sur les loyers la part des frais d'intérêts qui n'est plus supportée par les pouvoirs publics.</p> <p>³Cette restriction sera mentionnée au registre foncier.</p>
Renonciation à l'aide	<p>Art. 12 ¹Le bénéficiaire de l'aide accordée par les pouvoirs publics ne peut y renoncer durant une période de dix ans.</p>

1) RSN 461.30

2) RSN 841.0

3) RS 843

²En cas de renonciation à l'aide accordée au-delà de cette date mais avant l'échéance de la période de surveillance des loyers, le propriétaire devra rembourser, intérêts compris, le montant de la subvention accordée.

Financement **Art. 13** ¹Par la présente action, l'Etat encourage la rénovation de 250 logements jusqu'au 31 décembre 1995 au plus tard.

²Ces logements seront pris en considération dans le cadre de l'initiative populaire "davantage de logements à loyer modéré", acceptée le 23 mars 1992.

Répartition **Art. 14** Selon les besoins manifestés, le Conseil d'Etat veille à une juste répartition de l'aide entre les différentes régions du canton.

Délégation **Art. 15** Le Conseil d'Etat édicte les règlements nécessaires à l'application du présent décret et désigne le département chargé de son exécution.

Procédure **Art. 16** ¹Le département statue sur les demandes d'aide qui lui sont adressées.

²Ses décisions peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal administratif, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives, du 27 juin 1979⁴).

Exécution **Art. 17** ¹Le présent décret est soumis au référendum facultatif.

²Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution. Il fixe la date de son entrée en vigueur.

Décret promulgué par le Conseil d'Etat le 31 août 1994. L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} septembre 1994.

⁴) RSN 152.130