

30  
janvier  
2008

## Loi sur l'aide au logement (LAL2)<sup>1)</sup>

Etat au  
1<sup>er</sup> janvier 2011

*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,

*décète:*

### 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** <sup>1</sup>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.  
<sup>2</sup>L'Etat soutient la politique du logement menée par les communes.
- Champ d'application** **Art. 3** <sup>1</sup>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.  
<sup>2</sup>Elle ne vise pas les résidences secondaires ni les résidences de vacances.
- Définitions** **Art. 4** <sup>1</sup>Sont définis comme des logements tous les espaces destinés durablement à l'habitation.  
<sup>2</sup>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.  
<sup>3</sup>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.

<sup>1)</sup> Teneur selon L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011  
FO 2008 N° 16

- 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** <sup>1</sup>L'Etat établit, en collaboration avec les communes, une statistique des logements existants, des projets de constructions, ainsi que des réalisations en cours.  
<sup>2</sup>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.  
<sup>3</sup>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** <sup>1</sup>L'Etat encourage la réalisation de logements à loyer abordable et peut y associer les communes.  
<sup>2</sup>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	<b>Art. 14</b> 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	<b>Art. 15</b> 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	<b>Art. 16</b> 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	<b>Art. 17</b> L'Etat veille au respect des critères de prix et de qualité qu'il a fixés.
Formes d'encouragement	<p><b>Art. 18</b> <sup>1</sup>Les mesures d'encouragement prennent principalement les formes suivantes:</p> <p>a) la mise à disposition de terrains;</p> <p>b) le cautionnement d'emprunts;</p> <p>c) l'octroi de prêts;</p> <p>d) l'acquisition de parts sociales;</p> <p>e) la prise en charge d'intérêts.</p> <p><sup>2</sup>Les mesures d'encouragement peuvent être cumulées.</p>
Mise à disposition de terrains	<p><b>Art. 19</b> <sup>1</sup>L'Etat peut acquérir et mettre à disposition des terrains à des conditions adaptées au but poursuivi par la présente loi.</p> <p><sup>2</sup>A cette fin, il peut également mettre à disposition des terrains dont il est déjà propriétaire.</p> <p><sup>3</sup>Dans 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 1987<sup>2)</sup>, est dans ce cas applicable.</p>
Utilisation des terrains	<p><b>Art. 20</b> <sup>1</sup>En 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.</p> <p><sup>2</sup>L'Etat règle les modalités de transfert.</p> <p><sup>3</sup>Les 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.</p>

---

<sup>2)</sup> RSN 710

## 841.00

---

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** <sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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** <sup>1</sup>La rénovation de logements est soumise à des limites de coûts. Les locaux annexes sont pris en compte dans une juste mesure.

<sup>2</sup>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** <sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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	<b>Art. 30</b> 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	<b>Art. 31</b> 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	<b>Art. 32</b> <sup>1</sup> Le 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. <sup>2</sup> Le 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	<b>Art. 33</b> <sup>1</sup> Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance. <sup>2</sup> Il en édicte les dispositions d'exécution. <sup>3</sup> Il peut déterminer dans le canton les communes dans lesquelles certaines des mesures d'encouragement prévues par la loi s'appliquent de préférence. <sup>4</sup> Il tient compte des recommandations de l'observatoire cantonal du logement.
Département compétent	<b>Art. 34</b> <sup>1</sup> Le département assure l'exécution de la loi. <sup>2</sup> Il délègue cette tâche à l'office cantonal du logement.
Commission cantonale du logement	<b>Art. 35</b> <sup>1</sup> Le 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. <sup>2</sup> La 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	<b>Art. 36</b> <sup>1</sup> Il 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. <sup>2</sup> Le Conseil d'Etat détermine sa composition.

## CHAPITRE 7

### Procédure

Présentation des projets	<b>Art. 37</b> <sup>1</sup> Afin de pouvoir être pris en considération, les projets pour lesquels une mesure d'encouragement est sollicitée doivent être présentés au département. <sup>2</sup> Les projets pour lesquels une mesure d'encouragement est sollicitée peuvent être présentés en tout temps mais avant le début de la réalisation.
--------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<sup>3</sup>Les 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.

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

<sup>5</sup>Les 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** <sup>1</sup>Après 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.

<sup>2</sup>Le Conseil d'Etat statue souverainement.

Réalisation d'un projet **Art. 39** <sup>1</sup>Tout 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.

<sup>2</sup>Par 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**<sup>3)</sup> <sup>1</sup>Celui qui, intentionnellement ou par négligence, aura contrevenu à la présente loi ou à ses dispositions d'exécution sera passible de l'amende jusqu'à 40.000 francs.

<sup>2</sup>La tentative et la complicité sont punissables.

## CHAPITRE 8

### Dispositions finales

Dispositions transitoires et finales **Art. 42**<sup>4)</sup> 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.

Promulgation et entrée en vigueur **Art. 44** <sup>1</sup>Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.

<sup>2</sup>Il fixe la date de son entrée en vigueur.

---

<sup>3)</sup> Teneur selon L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2011

<sup>4)</sup> Teneur selon L du 2 décembre 2009 (FO 2009 N° 49)

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

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2009.