

25
mars
1968

Décret concernant l'encouragement de la construction de logements

Etat au
1^{er} janvier 2011

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
sur la proposition du Conseil d'Etat et d'une commission spéciale,
décède:

I. Construction de logements à loyer modeste

A. Sixième action cantonale

Article premier ¹L'Etat continue de participer à la construction de logements à loyer modeste en mettant un montant de 10 millions de francs à la disposition des communes où le besoin de logements de cette nature se fait sentir.

²La participation de l'Etat est couverte par la voie de crédits extraordinaires.

Art. 2 ¹Le Conseil d'Etat répartit les immeubles à construire selon les besoins des différentes communes qui souffrent d'une pénurie de logements.

²Seules sont prises en considération les demandes des communes mettant à la disposition des constructeurs des terrains à un prix ne dépassant pas 4 francs le m².

Art. 3 ¹Les travaux de construction sont confiés à forfait à la personne ou au groupement qui fera les offres les plus avantageuses lors d'un concours organisé par le Conseil d'Etat et ouvert à tous, sans acception de domicile.

²Les conditions du concours sont fixées dans un cahier des charges établi par le Conseil d'Etat et prévoyant notamment:

- a) les normes de qualité auxquelles doivent répondre les futurs appartements;
- b) l'obligation de verser au personnel chargé de la construction un salaire et des prestations sociales équivalant, dans leur ensemble, aux conditions en usage dans le canton.

³Aucun dépassement du prix forfaitaire ne sera admis.

Art. 4¹⁾ ¹Le Conseil d'Etat fixe ensuite:

- a) le montant des loyers;

b) le rendement des futurs immeubles, lequel correspond en principe au total représenté par l'intérêt des fonds investis, les charges courantes et les frais d'entretien évalués forfaitairement et par un amortissement du prêt de l'Etat.

²Si le montant total des loyers ne permet pas d'atteindre le rendement ainsi fixé, l'Etat et la commune participent à la différence chacun par moitié, mais au maximum jusqu'à concurrence du 2% du coût de la construction, cela pendant vingt-cinq ans.

³Si le montant des loyers dépasse le rendement ainsi fixé, l'excédent est versé dans un fonds spécial de l'Etat destiné à financer de nouvelles actions propres à encourager la construction de logements.

Art. 5²⁾ ¹Les personnes s'intéressant en qualité de maître de l'ouvrage à la construction d'un ou de plusieurs bâtiments, aux conditions offertes à la fois par le gagnant du concours et par le Conseil d'Etat en vertu de l'article 4, adressent leur demande de prêt à la commune.

²Cette requête est transmise par la commune avec son préavis au Département de la gestion du territoire (ci-après: le département), qui décide de l'aide de l'Etat.

³L'aide de l'Etat est subordonnée en outre aux conditions suivantes:

- a) le prêt est accordé à la commune aux conditions fixées par le Conseil d'Etat en application de l'article 4, lettre b;
- b) le prêt de la commune au maître de l'ouvrage, effectué aux conditions pratiquées par l'Etat, est garanti par un gage immobilier de premier rang et ne peut dépasser le 90% de la construction;
- c) après un délai de vingt-cinq ans, le maître de l'ouvrage est tenu de rembourser à la commune le montant du prêt non encore amorti et la commune est tenue de restituer à son tour ce montant à l'Etat;
- d) les travaux de construction sont confiés au gagnant du concours, lequel peut toutefois les faire exécuter sous sa propre responsabilité par des tiers;
- e) le revenu des locataires ne doit pas dépasser le montant arrêté par le Conseil d'Etat.

⁴Sous réserve des dispositions de l'article 7, les conditions énoncées à l'article 4, lettre a, et à la lettre e du présent article tombent au moment du remboursement intégral du prêt.

Art. 6 ¹Si les conditions d'admission dans un logement ne sont plus remplies, le bail est dénoncé à la requête de la commune pour le plus prochain terme moyennant observation d'un délai d'avertissement de six mois.

²Si le locataire ne dispose pas d'un revenu dépassant un second plafond fixé par le Conseil d'Etat, le bail peut être reconduit moyennant paiement d'un supplément de loyer permettant de couvrir le sacrifice financier fait par l'Etat et par la commune.

²⁾ Teneur selon D du 21 mars 1972 et L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10) avec effet au 31 mai 2005

³Si le revenu du locataire dépasse le second plafond fixé par le Conseil d'Etat, le bail est résilié dès qu'une personne remplissant les conditions d'admission désire occuper le logement.

⁴Le produit du supplément de loyer est partagé par moitié entre l'Etat et la commune.

⁵Le loyer ne peut en aucun cas dépasser le montant fixé par le Conseil d'Etat, augmenté le cas échéant de la part permettant de renoncer à la subvention de l'Etat et de la commune.

Art. 7 ¹Les conditions énoncées dans le présent décret font l'objet de clauses précises dans chacun des contrats de prêt conclu par une commune.

²En cas d'inobservation d'une des conditions du prêt, ce dernier est dénoncé par la commune et son montant est restitué à l'Etat sans que, pour autant, le revenu des locataires et le loyer puissent dépasser les montants fixés par le Conseil d'Etat, cela pendant un délai de 25 ans à compter de la conclusion du contrat.

Art. 8³⁾ ¹Les travaux devront débuter dans le délai fixé par le département, qui pourra disposer des crédits au cas où ce délai ne serait pas respecté.

²Le Conseil d'Etat règle au surplus:

- a) la procédure d'examen des demandes;
- b) la surveillance et l'observation des conditions auxquelles est subordonné l'octroi d'un prêt.

B. Participation à l'action fédérale

Art. 9⁴⁾ ¹L'Etat de Neuchâtel prend part, dans les limites prévues par le présent décret, à l'action d'encouragement à la construction de logements instituée par la loi fédérale du 19 mars 1965⁵⁾ et par ses dispositions d'exécution.

²Les dépenses résultant de cette participation sont couvertes par les recettes courantes.

³Une rubrique nouvelle est ouverte à cet effet au budget de l'Etat, chapitre du département de la gestion du territoire.

Art. 10 ¹L'aide cantonale consiste dans le versement d'apports annuels à l'intérêt du capital engagé, jusqu'à concurrence du 1% des investissements nécessaires à la construction d'appartements d'une ou de deux pièces pour personnes âgées ou d'appartements pour invalides, coût du terrain compris.

²L'aide cantonale ne peut être allouée que pour une durée maximum de vingt ans.

Art. 11 ¹L'aide cantonale est subordonnée à la condition que la Confédération et la commune fournissent chacune une prestation égale.

³⁾ Teneur selon L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10) avec effet au 31 mai 2005

⁴⁾ Teneur selon L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10) avec effet au 31 mai 2005

⁵⁾ RS 842

²Les communes peuvent décider de fournir une aide complémentaire, dans le cadre de la loi fédérale du 19 mars 1965 et de ses dispositions d'exécution, sans que pour autant l'aide cantonale soit diminuée.

³L'aide cantonale est refusée lorsque le projet présenté est d'un coût supérieur au coût de la construction dans la région ou lorsque sa réalisation risquerait de porter préjudice à un aménagement rationnel du territoire.

Art. 12 ¹Le Conseil d'Etat veille à ce que l'aide cantonale serve à satisfaire les besoins les plus urgents.

²Cette aide ne peut être accordée à une date postérieure au 31 décembre 1970, ni entraîner pour l'Etat une dépense supérieure à 2 millions de francs.

Art. 13 La loi fédérale du 19 mars 1965 et ses dispositions d'exécution sont au surplus applicables.

Art. 14⁶⁾ ¹Les demandes d'aide sont présentées par le maître de l'ouvrage au Conseil communal.

²Elles sont accompagnées des documents prévus par les dispositions d'application de la loi fédérale du 19 mars 1965.

³Le Conseil communal transmet le dossier au département, auquel il communique en même temps sa décision concernant l'aide communale.

Art. 15⁷⁾ ¹Le département examine le dossier, le fait compléter au besoin par le maître de l'ouvrage ou par la commune, puis le transmet à la Confédération avec sa décision.

²Un double de la décision du département est communiqué au maître de l'ouvrage et à la commune.

Art. 16⁸⁾ ¹Le département est au surplus l'autorité compétente chargée de fixer les conditions de l'octroi et du retrait de l'aide cantonale.

²Il vérifie notamment les décomptes de construction, approuve le montant des loyers et fixe les conditions personnelles et financières auxquelles doivent répondre les occupants.

Art. 17⁹⁾ ¹La procédure est régie par la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979¹⁰⁾.

²Les décisions du département peuvent faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal, conformément à la LPJA.

Art. 18¹¹⁾ ¹Les communes contrôlent les travaux de construction, sous la surveillance du département.

⁶⁾ Teneur selon L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10) avec effet au 31 mai 2005

⁷⁾ Teneur selon L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10) avec effet au 31 mai 2005

⁸⁾ Teneur selon L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10) avec effet au 31 mai 2005

⁹⁾ Teneur selon L du 27 juin 1979 avec effet à 1^{er} juillet 1980 (RLN VII 356), L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10) avec effet au 31 mai 2005 et L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

¹⁰⁾ RSN 152.130

²Elles procèdent tous les deux ans à un contrôle de la situation personnelle, du revenu et de la fortune des occupants des immeubles mis au bénéfice de l'aide des pouvoirs publics et font rapport au département.

II. Fonds cantonal du logement

Art. 19 à 27¹²⁾

III. Dispositions modifiées des cinq décrets concernant l'aide à la construction de logements à loyer modeste

Art. 28 L'article 7 du décret concernant l'aide à la construction de logements à loyer modeste, du 24 mai 1954¹³⁾, est abrogé et remplacé par la disposition suivante:

*Art. 7*¹⁴⁾

Art. 29 Le décret concernant une troisième action d'aide à la construction de logements à loyer modeste, du 21 mai 1959¹⁵⁾, le décret concernant une quatrième action d'aide à la construction de logements à loyer modeste, du 23 octobre 1961¹⁶⁾ et le décret concernant une cinquième action d'aide à la construction de logements à loyer modeste, du 13 avril 1965¹⁷⁾, sont tous trois complétés par un article 8a de la teneur suivante:

*Art. 8a*¹⁸⁾

IV. Dispositions finales

Art. 30 Le présent décret sera soumis au vote du peuple.

Art. 31 Le Conseil d'Etat est chargé de pourvoir, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution du présent décret.

Décret promulgué par le Conseil d'Etat le 8 mai 1968.

¹¹⁾ Teneur selon L du 25 janvier 2005 (FO 2005 N° 10) avec effet au 31 mai 2005
¹²⁾ Abrogés par L du 17 décembre 1985 (RLN XI 392), avec effet au 1^{er} juillet 1986
¹³⁾ RSN 841.20
¹⁴⁾ Texte inséré dans ledit décret
¹⁵⁾ RSN 841.22
¹⁶⁾ RSN 841.23
¹⁷⁾ RSN 841.24
¹⁸⁾ Texte inséré dans lesdits décrets