

17
décembre
1985

Loi sur l'aide au logement (LAL)

Etat au
1^{er} janvier 2011

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 13 novembre 1985,
décrète:

CHAPITRE PREMIER

Généralités

But	Article premier La présente loi a pour but: a) d'encourager la réalisation de logements à loyer modéré; b) de faciliter l'acquisition de la propriété du logement.
Champ d'application	Art. 2 La loi ne prend en considération que les locaux destinés à l'habitat principal.
Relation avec l'aménagement du territoire	Art. 3 ¹ Dans son application, la loi respecte les plans et dispositions en matière d'aménagement du territoire. ² Elle favorise le maintien de logements convenables en milieu urbain ou villageois. ³ Elle veille à respecter les particularités locales et régionales et à préserver un juste équilibre entre les différentes régions du canton.
Relation avec le droit existant	Art. 4 Les logements pris en considération doivent répondre aux dispositions fédérales, cantonales et communales, spécialement en matière de police des constructions, de protection de l'environnement et d'économies d'énergie.
Aide fédérale	Art. 5 Les mesures prises en application de la loi peuvent l'être en complément des dispositions fédérales en matière d'aide à la construction et à l'accession à la propriété du logement.
Aide communale	Art. 6 Les communes, agissant seules ou en collaboration avec l'Etat, peuvent prendre toutes mesures conformes aux buts de la loi.
Statistique des constructions et du logement	Art. 6a ¹⁾ ¹ L'Etat établit, en collaboration avec les communes, une statistique des constructions et du logement. 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, à

RLN XI 392

¹⁾ Introduit par L du 28 juin 1993 (FO 1993 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 1994

renseigner l'autorité sur le nombre d'appartements vacants, l'état locatif des immeubles ou tous autres éléments intéressant la statistique.

³Les données collectées à des fins statistiques ne peuvent être utilisées à d'autres fins. Les données destinées à la publication ou à l'archivage doivent être rendues anonymes de manière à ne pas permettre l'identification d'une personne physique particulière.

CHAPITRE 2

Encouragement à la réalisation de logements à loyer modéré

Objet	<p>Art. 7²⁾ ¹L'Etat et les communes encouragent la réalisation de logements à loyer modéré.</p> <p>²Les mesures d'encouragement peuvent porter sur:</p> <p>a) la construction d'immeubles neufs; b) la rénovation d'immeubles existants.</p> <p>³La construction de logements à loyer modéré est déclarée d'utilité publique.</p>
Loyer modéré	<p>Art. 8 ¹Le loyer modéré se définit en proportion d'un loyer calculé sur des bases économiques et non spéculatives.</p> <p>²Le Conseil d'Etat fixe cette proportion.</p>
Condition de prise en considération	<p>Art. 9 Pour être mis au bénéfice d'une mesure d'encouragement, un projet doit répondre aux critères de prix et qualité fixés par le Conseil d'Etat.</p>
Fonds propres	<p>Art. 10 Le Conseil d'Etat détermine la part des fonds propres exigés.</p>
Mesures d'encouragement	<p>Art. 11 ¹Les mesures d'encouragement sont principalement:</p> <p>a) la prise en charge d'intérêts; b) la garantie d'un plan d'échelonnement du loyer; c) le cautionnement d'emprunts.</p> <p>Elles peuvent aussi être:</p> <p>d) la mise à disposition de terrains; e) l'octroi de prêts.</p> <p>²Les mesures d'encouragement peuvent être cumulées.</p>
Prise en charge d'intérêts	<p>Art. 12³⁾ ¹L'Etat et les communes peuvent prendre en charge une partie des intérêts des fonds empruntés ou de leur équivalent en fonds propres.</p> <p>²La prise en charge d'intérêts n'est toutefois possible que si la commune y participe à raison d'un quart au moins. Dans le cas de communes confrontées à une situation financière particulièrement difficile, le Conseil d'Etat peut exceptionnellement alléger la participation communale et laisser à la charge de l'Etat une part augmentée d'autant.</p> <p>³Le règlement d'exécution détermine le taux de prise en charge par les collectivités publiques en fonction des revenus des locataires.</p>

²⁾ Teneur selon L du 28 juin 1993 (FO 1993 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 1994

³⁾ Teneur selon L du 28 juin 1993 (FO 1993 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 1994

Garantie d'un plan d'échelonnement des loyers	<p>Art. 13 ¹L'Etat peut garantir des avances consenties afin d'abaisser les loyers dans le cadre d'un plan prévoyant leur adaptation périodique jusqu'au remboursement intégral des avances et des intérêts composés sur celle-ci.</p> <p>²Le plan d'échelonnement des loyers doit être approuvé par le département compétent et ne peut être modifié sans son assentiment.</p>
Cautionnement d'emprunts	<p>Art. 14 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.</p>
Acquisition de terrain	<p>Art. 15⁴⁾ ¹L'Etat peut acquérir et mettre du terrain à disposition à des conditions adaptées au but poursuivi par la présente loi.</p> <p>²Les acquisitions de terrain se font en principe de gré à gré.</p> <p>³A défaut d'entente, pour remédier à la pénurie de logements à loyer modéré et permettre la réalisation de ces derniers, l'Etat peut recourir à l'expropriation. La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, du 26 janvier 1987⁵⁾, est alors applicable.</p>
Utilisation des terrains	<p>Art. 15a⁶⁾ ¹Les biens-fonds acquis en vertu de l'article 15, alinéa 3, sont voués sans retard à la construction. L'obligation de construire est mentionnée au registre foncier.</p> <p>²En 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 modéré ou, à défaut, à des institutions de prévoyance ou à des maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique.</p> <p>³Le transfert est réalisé à la valeur d'acquisition des terrains par l'Etat, majorée des impenses encourues.</p>
Prêts	<p>Art. 16 Lorsque le marché des capitaux ne permet pas d'assurer le financement d'un projet, l'Etat peut octroyer des prêts garantis par gage immobilier.</p>
Durée des mesures d'encouragement	<p>Art. 17 Sous réserve de celles prévues à l'article 15, les mesures d'encouragement ont en principe une durée de 25 ans.</p>
Surveillance des loyers par l'Etat	<p>Art. 18 ¹S'ils ne font pas l'objet d'un plan d'échelonnement selon l'article 13, les loyers d'un immeuble ayant bénéficié d'une mesure d'encouragement de l'Etat sont soumis à la surveillance du département compétent.</p> <p>²Ils ne peuvent être modifiés sans son assentiment.</p> <p>³Le Conseil d'Etat édicte périodiquement les normes applicables; ces normes doivent permettre le maintien d'un plan d'exploitation économique de l'immeuble tout en sauvegardant le but poursuivi par la loi.</p>

4) Teneur selon L du 28 juin 1993 (FO 1993 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 1994

5) RSN 710

6) Introduit par L du 28 juin 1993 (FO 1993 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 1994

841.0

Durée de la surveillance **Art. 19** ¹Dans le cas de l'article 15, la durée de la surveillance des loyers est d'au moins 25 ans.
²Dans le cas des articles 12, 14 et 16, la surveillance a la même durée que la mesure d'encouragement.

Locataires **Art. 20** ¹Dans le cas où la mesure d'encouragement consiste dans la prise en charge d'intérêts, les logements ne peuvent être loués qu'à des personnes de condition modeste, selon les normes édictées par le Conseil d'Etat. Une occupation raisonnable de ces logements doit être assurée.
²Lorsque les revenus d'un locataire dépassent les normes applicables, l'aide des pouvoirs publics est réduite en proportion.

CHAPITRE 3

Encouragement à l'accession à la propriété du logement

Objet **Art. 21** Le logement peut être un appartement en propriété par étages ou une maison familiale.

Conditions personnelles au requérant **Art. 22** ¹Pour pouvoir être mis au bénéfice d'une mesure d'encouragement, le requérant doit établir:
a) qu'il dispose des fonds propres nécessaires;
b) qu'il ne pourrait réaliser son projet sans la mesure sollicitée;
c) que la réalisation de son projet n'entraînera pas pour lui des charges disproportionnées à sa situation;
d) que le projet répond à ses besoins et à ceux de sa famille.
²Le Conseil d'Etat édicte les normes applicables.

Conditions propres à l'objet **Art. 23** Le projet n'est pris en considération que s'il répond à des normes de construction et de coût édictées par le Conseil d'Etat.

Mesures d'encouragement **Art. 24** Les mesures d'encouragement sont les suivantes:
a) cautionnement d'emprunts;
b) garantie d'un plan d'échelonnement des charges.

Cautionnement d'emprunts **Art. 25** 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.

Garantie d'un plan d'échelonnement des charges **Art. 26** ¹L'Etat peut garantir des avances consenties afin de réduire les charges du logement dans le cadre d'un plan prévoyant leur adaptation périodique jusqu'au remboursement intégral des avances et des intérêts composés calculés sur celle-ci.
²Le plan d'échelonnement des charges doit être approuvé par l'autorité qui accorde sa garantie et ne peut être modifié sans son assentiment.

CHAPITRE 4

Dispositions financières

Art. 27⁷⁾

Prise en charge
d'intérêts

Art. 28⁸⁾ La part incombant à l'Etat aux intérêts pris en charge selon l'article 12 est couverte par un crédit porté au budget de l'Etat.

Garanties et
cautionnements

Art. 29 ¹Les engagements pris par l'Etat au sens des articles 13, 14, 25 et 26 doivent être eux-mêmes garantis par gages immobiliers. Le cas des immeubles appartenant à une commune est réservé.

²Ceux pour lesquels il aura dû s'exécuter seront amortis selon la loi sur les finances.

CHAPITRE 5

Organes

Conseil d'Etat

Art. 30 ¹Le Conseil d'Etat est l'autorité de surveillance de la loi.

²Il en édicte les dispositions d'exécution.

³Il peut établir dans le canton des zones dans lesquelles certaines des mesures d'encouragement prévues par la loi s'appliquent de préférence.

Département
compétent

Art. 31⁹⁾ ¹Le département désigné par le Conseil d'Etat assure l'exécution de la loi.

²Il le fait par l'intendance des bâtiments de l'Etat.

³L'intendance des bâtiments de l'Etat est compétente pour toutes décisions relatives à la gestion d'un dossier pris en considération; le recours au département, puis le recours au Tribunal cantonal sont réservés.

Commission
cantonale du
logement

Art. 32¹⁰⁾ ¹Le Conseil d'Etat nomme au début de chaque période administrative une commission cantonale du logement de onze membres choisis dans les différentes régions du canton comprenant, notamment, des représentants des milieux immobiliers et des associations de défense des locataires.

²La commission est présidée par le conseiller d'Etat, chef du département. Son secrétariat est assumé par le bureau cantonal du logement. Les chefs des services concernés de l'administration cantonale participent à ses travaux en fonction des besoins.

³La commission est un organe consultatif. Elle est consultée sur les objets relevant de la politique cantonale du logement et sur les mesures destinées à la mettre en oeuvre.

⁷⁾ Abrogé par L du 22 mai 1996 (FO 1996 N° 39) avec effet au 1^{er} janvier 1996

⁸⁾ Teneur selon L du 22 mai 1996 (FO 1996 N° 39) avec effet au 1^{er} janvier 1996

⁹⁾ Teneur selon L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

¹⁰⁾ Teneur selon L du 28 juin 1993 (FO 1993 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 1994

CHAPITRE 6

Procédure

Présentation des projets	<p>Art. 33 ¹Pour pouvoir être pris en considération par l'Etat durant un exercice annuel, les projets pour lesquels une prise en charge d'intérêts est sollicitée doivent être présentés à l'intendance des bâtiments de l'Etat au plus tard le 31 janvier.</p> <p>²Le département peut exceptionnellement accepter l'examen d'un dossier présenté après ce délai.</p> <p>³Les projets pour lesquels une autre mesure d'encouragement est sollicitée peuvent être présentés en tout temps.</p>
Dossiers	<p>Art. 34 Les projets présentés doivent faire l'objet d'un dossier complet comportant en particulier:</p> <ul style="list-style-type: none">a) les plans du bâtiment à construire ou à rénover ou de l'appartement ou de la maison familiale à acquérir;b) un plan financier détaillé;c) les mesures d'encouragement sollicitées et leur justification;d) la justification du projet quant aux normes édictées en la matière;e) si possible, la sanction des plans de construction ou de rénovation.
Prise en considération	<p>Art. 35 ¹Aucun projet ne peut être pris en considération après le début de sa réalisation.</p> <p>²Les projets sont pris en considération selon leurs qualités particulières et selon l'intérêt qu'ils présentent pour la zone concernée.</p>
Compétence	<p>Art. 36¹¹⁾ ¹Après avoir obtenu le préavis de la commune concernée, le département adresse au Conseil d'Etat ses propositions sur la prise en considération du projet.</p> <p>²Le Conseil d'Etat statue souverainement.</p>
Convention de droit administratif	<p>Art. 37 Tout projet pris en considération fait l'objet d'une convention de droit administratif qui règle les droits et les obligations des parties.</p>
Obligation de renseigner	<p>Art. 38 Celui qui requiert l'octroi d'une mesure d'encouragement ou qui en bénéficie directement ou indirectement est tenu de fournir des renseignements complets et précis sur toutes questions en rapport avec cette mesure.</p>
Changement d'affectation ou aliénation	<p>Art. 39 ¹Un immeuble ayant bénéficié d'une mesure d'encouragement ne peut, sans le consentement du département, être soustrait à son affectation ou aliéné avant que cette mesure ait pris fin.</p> <p>²Il ne peut être aliéné que si l'acquéreur reprend, avec l'accord du département, la convention de droit administratif relative aux mesures d'encouragement.</p>

¹¹⁾ Teneur selon L du 28 juin 1993 (FO 1993 N° 51) avec effet au 1^{er} janvier 1994

Mention au
registre foncier

Art. 40 ¹Toute mesure d'encouragement prise en vertu de la loi fait l'objet d'une mention au registre foncier.

²La mention spécifie la restriction du droit d'aliéner.

³Elle est radiée lorsque la mesure d'encouragement a pris fin.

⁴Le département est compétent pour requérir l'inscription et consentir à la radiation.

Dispositions
pénales

Art. 41 ¹²⁾ ¹Celui 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.

²La tentative et la complicité sont punissables.

CHAPITRE 7

Dispositions transitoires et finales

Abrogation

Art. 42 La présente loi abroge toutes dispositions contraires, notamment:

a) les articles 19 à 27 du décret concernant l'encouragement à la construction de logements, du 25 mars 1968¹³⁾;

b) les articles premier à 9 du décret concernant l'encouragement à la construction de logements, du 21 mars 1972¹⁴⁾.

Art. 43 Le Conseil d'Etat prend toutes mesures utiles pour la dissolution de la fondation de droit privé créée et régie par les articles 19 à 27 du décret concernant l'encouragement de la construction de logements, du 25 mars 1968.

Entrée en vigueur

Art. 44 ¹La présente loi est soumise au vote du peuple.

²Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi dont il fixe la date d'entrée en vigueur.

Loi acceptée en votation populaire les 15 et 16 mars 1986 par 29.641 oui contre 10.934 non.

Loi promulguée par arrêté du 2 avril 1986.

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} juillet 1986.

¹²⁾ Teneur selon L du 31 octobre 2006 (FO 2006 N° 85) et L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

¹³⁾ RSN 841.25

¹⁴⁾ RSN 841.26