

30
janvier
2008

Loi sur l'aide au logement (LAL2)¹⁾

Etat au
1^{er} janvier 2019

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 premier²⁾** La présente loi a pour but de favoriser l'offre de logements d'utilité publique et de logements à loyer abordable.
- Objet** **Art. 2³⁾** ¹L'Etat encourage la construction, la rénovation et la transformation de logements d'utilité publique, ainsi que l'activité d'organisations œuvrant en tant que maîtres d'ouvrage d'utilité publique.
²L'Etat soutient la politique du logement menée par les communes.
- Champ d'application** **Art. 3⁴⁾** ¹La présente loi ne vise que les logements en tant qu'habitations à titre principal et ne s'applique qu'aux logements d'utilité publique.
²Elle ne vise pas les résidences secondaires ni les résidences de vacances.
- Définitions** **Art. 4⁵⁾** ¹Sont définis comme des logements d'utilité publique:
- a) les logements à prix coûtant construits par les maîtres d'ouvrages d'utilité publique au sens de l'article 4, alinéa 3;
 - b) les appartements avec encadrement, labélisés tels que définis par la législation spécifique, dédiés aux rentiers AVS/AI, à prix coûtant, construits par les maîtres d'ouvrages d'utilité publique au sens de l'article 4, alinéa 3;
 - c) les logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique qui remplissent les conditions cumulatives suivantes:
 1. faire partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements;
 2. être destiné à la location à long terme;

¹⁾ Teneur selon L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011
FO 2008 N° 16

²⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

³⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

⁴⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

⁵⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

841.00

3. respecter, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par le Conseil d'Etat.

²Le département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique des logements à loyers abordables (LLA) et procéder au contrôle des loyers plafonnés inscrits au registre foncier.

³Sont réputés maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP), toute personne morale à but non lucratif, qui sert à couvrir les besoins en logements à prix coûtant et qui est membre d'associations telles que l'ARMOUP ou WOHNENSCHWEIZ. Seuls les MOUP peuvent obtenir les aides à la pierre décrites aux articles 18 à 24.

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.

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. 8⁶⁾ Le Conseil d'Etat, en s'appuyant sur les recommandations de la commission cantonale du logement et sur l'observatoire du territoire, définit la politique relative à l'encouragement de l'offre de logements d'utilité publique. Il tient notamment compte d'indicateurs liés au marché libre du logement et à la proportion de logements d'utilité publique qu'il entend maintenir, par l'application des fiches du Plan directeur cantonal d'aménagement du territoire.

Données statistiques

Art. 9 ¹L'Etat établit, en collaboration avec les communes, une statistique des logements existants, des projets de constructions, ainsi que des réalisations en cours.

²Le 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.

³Les 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. 10⁷⁾ L'Etat favorise la réalisation et la rénovation de logements à loyer à prix coûtant conformément au plan directeur de l'aménagement du territoire, par l'octroi de subventions accordées sous forme d'aides financières.

⁶⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

⁷⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

Aide individuelle **Art. 11⁸⁾** Dans la mesure où l'offre de logements à loyer modéré est insuffisante, une aide individuelle peut être allouée en fonction de limites de revenu et de fortune.

CHAPITRE 2

Encouragement à la réalisation et à la rénovation de logements d'utilité publique⁹⁾

Mesures d'encouragement **Art. 12¹⁰⁾** ¹L'Etat encourage la réalisation de logements d'utilité publique et peut y associer les communes comme le prévoit le Plan directeur cantonal d'aménagement du territoire.

²Les 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 **Art. 14¹¹⁾** Les mesures d'encouragement visent à maintenir et développer un parc de logements au confort approprié et dont les loyers demeurent accessibles, en tenant compte des principes en matière de développement durable.

Destinataires **Art. 15** 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 à prix coûtant **Art. 16¹²⁾** Le loyer à prix coûtant 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 **Art. 17** L'Etat veille au respect des critères de prix et de qualité qu'il a fixés.

Formes d'encouragement **Art. 18** ¹Les mesures d'encouragement prennent principalement les formes suivantes:

- a) la mise à disposition de terrains;

⁸⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

⁹⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

¹⁰⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

¹¹⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

¹²⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

841.00

- b) le cautionnement d'emprunts;
- c) l'octroi de prêts;
- d) l'acquisition de parts sociales;
- e) la prise en charge d'intérêts.

²Les mesures d'encouragement peuvent être cumulées.

Mise à disposition de terrains **Art. 19**¹³⁾ ¹L'Etat peut acquérir et mettre à disposition des terrains à des conditions adaptées au but poursuivi par la présente loi.

²A cette fin, il peut également mettre à disposition des terrains dont il est déjà propriétaire.

³Dans le but de remédier à la pénurie de logements et permettre la réalisation de logements d'utilité publique, l'Etat peut recourir à l'expropriation. La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP), du 26 janvier 1987¹⁴⁾, est dans ce cas applicable.

Utilisation des terrains **Art. 20**¹⁵⁾ ¹En règle générale, ils sont transférés, en propriété ou en droit de superficie, à la commune du lieu de situation si celle-ci envisage d'y réaliser des logements à loyer à prix coûtant ou, à défaut, à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, œuvrant à la construction de tels logements.

²L'Etat règle les modalités de transfert.

³Les 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.

Cautionnement d'emprunts **Art. 21**¹⁶⁾ ¹L'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.

²L'Etat renonce en principe à percevoir une rémunération pour son cautionnement prévu à l'alinéa 1.

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**¹⁷⁾ ¹L'Etat peut participer à la construction de logements à loyer à prix coûtant 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.

²Le 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.

¹³⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

¹⁴⁾ RSN 710

¹⁵⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

¹⁶⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

¹⁷⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

Réinvestissement et parts sociales acquises par l'Etat **Art. 24a¹⁸⁾** ¹Après remboursement des prêts des autorités, si les disponibilités de la coopérative d'utilité publique le permettent, l'Etat peut l'inviter à investir dans un nouvel immeuble de logement d'utilité publique ou à acquérir des parts sociales dans une coopérative d'utilité publique nouvellement créée.

²A défaut, l'Etat peut exiger le remboursement des parts sociales acquises lors de la construction/rénovation dans le but d'obtenir les moyens nécessaires pour soutenir d'autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

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

²L'office cantonal du logement fixe les limites de coûts.

Loyer à prix coûtant **Art. 27¹⁹⁾** Les logements rénovés mis en location doivent respecter les critères régissant les loyers à prix coûtant, conformément à l'article 16 de la loi.

CHAPITRE 4

Aide au logement

Art. 28²⁰⁾

Financement **Art. 29²¹⁾** Le Grand Conseil vote dans un crédit-cadre portant sur plusieurs années les moyens nécessaires pour favoriser la construction, la rénovation et la transformation d'immeubles locatifs à loyer à prix coûtant construits par des maîtres d'ouvrages reconnus d'utilité publique au sens de l'article 4, alinéa 3.

CHAPITRE 5

Aide individuelle

Définition **Art. 30** 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 **Art. 31** Les subventions sous forme d'aides financières accordées à titre d'aide individuelle sont couvertes par un crédit porté au budget de l'Etat.

¹⁸⁾ Introduit par L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

¹⁹⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

²⁰⁾ Abrogé par L du 2 septembre 2014 (FO 2014 N° 38) avec effet au 1^{er} janvier 2015

²¹⁾ Teneur selon L du 2 septembre 2014 (FO 2014 N° 38) avec effet au 1^{er} janvier 2015 et L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

Conditions **Art. 32** ¹Le 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.

²Le 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 **Art. 33**²²⁾ ¹Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance.

²Il en édicte les dispositions d'exécution.

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

⁴Il tient compte des recommandations de l'observatoire du territoire.

Département compétent **Art. 34** ¹Le département assure l'exécution de la loi.

²Il délègue cette tâche à l'office cantonal du logement.

Commission cantonale du logement **Art. 35** ¹Le 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 régleme la composition.

²La 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.

L'observatoire du territoire **Art. 36**²³⁾ ¹L'office cantonal du logement collabore avec l'observatoire du territoire pour l'élaboration de la politique du logement.

²Le Conseil d'Etat fixe les modalités.

Informations et conseils **Art. 36a**²⁴⁾ ¹L'office et les communes:

a) dispensent, au public, aux acteurs de l'immobilier et aux autorités, informations et conseils concernant le principe de quartier durable ainsi que la construction et rénovation de logements d'utilité publique avec ou sans encadrement;

b) coordonnent leurs activités;

c) peuvent soutenir les organisations chargées d'informer et de conseiller le public et les autorités.

²L'office soutient les communes dans ces tâches.

²²⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

²³⁾ Teneur selon L du 2 septembre 2014 (FO 2014 N° 38) avec effet au 1^{er} janvier 2015 et L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

²⁴⁾ Introduit par L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

CHAPITRE 7

Procédure

Présentation des projets	<p>Art. 37 ¹Afin de pouvoir être pris en considération, les projets pour lesquels une mesure d'encouragement est sollicitée doivent être présentés au département.</p> <p>²Les projets pour lesquels une mesure d'encouragement est sollicitée peuvent être présentés en tout temps mais avant le début de la réalisation.</p> <p>³Les 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.</p> <p>⁴Aucun projet ne peut être pris en considération après le début de sa réalisation.</p> <p>⁵Les 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.</p>
Compétence	<p>Art. 38²⁵⁾ ¹Après avoir obtenu, cas échéant, le préavis de la commune concernée et pour autant qu'il satisfasse aux exigences relatives à la loi, le département adresse un préavis au Conseil d'Etat.</p> <p>²Abrogé.</p>
Réalisation d'un projet	<p>Art. 39²⁶⁾ ¹Tout 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.</p> <p>²Par ailleurs, il est fait référence à la charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.</p> <p>³Le Conseil d'Etat est autorisé à prévoir toutes les mesures nécessaires, dans le règlement d'exécution ou le contrat visé à l'alinéa 1 ci-devant, destinées à garantir un usage conforme des aides octroyées.</p>
Obligation de renseigner	<p>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.</p>
Disposition pénale	<p>Art. 41²⁷⁾ 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.</p> <p>²La tentative et la complicité sont punissables.</p>

CHAPITRE 8

Dispositions finales

Art. 42²⁸⁾

²⁵⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

²⁶⁾ Teneur selon L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

²⁷⁾ Teneur selon L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

Référendum

Art. 43 La présente loi est soumise au référendum facultatif.

Promulgation et
entrée en vigueur

Art. 44 ¹Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution de la présente loi.

²Il fixe la date de son entrée en vigueur.

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

L'entrée en vigueur est fixée avec effet au 1^{er} janvier 2009.

²⁸⁾ Abrogé par L du 2 septembre 2014 (FO 2014 N° 38) avec effet au 1^{er} janvier 2015

Annexe à la loi sur l'aide au logement (LAL2)²⁹⁾**Définitions**

Bases légales:

LAL1

Loi cantonale d'aide au logement (application cantonale de la LCAP) du 17 décembre 1985 (RSN 841.0).

LAL2

Nouvelle Loi cantonale sur l'aide au logement du 30 janvier 2008 (RSN 841.00): application cantonale de la LOG.

LCAP

Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, du 4 octobre 1974, régissant les aides à la personne octroyées uniquement dans les immeubles construits sous l'égide de cette loi fédérale.

LOG

Loi fédérale sur le logement (LOG) encourageant le logement à loyer ou à prix modérés, du 21 mars 2003.

Termes liées à l'application de ces bases légales:

AE

Les appartements avec encadrement (AE) sont des logements dédiés aux rentiers AVS et AI, qui peuvent être construits sous forme de logement d'utilité publique (à prix coûtant ou à loyer abordable) ou avec rendement (prix libres). Pour être labélisés appartements avec encadrement (AE), ces logements remplissent les conditions nécessaires à l'obtention de la reconnaissance d'« appartements avec encadrement » octroyé par le service de la santé publique au sens du REpra du 16 septembre 2015.

ARMOUP

Association des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique mandaté par la Confédération pour gérer le Fonds de roulement, outils prévu par la LOG pour soutenir la construction et rénovation de LUP construits par des MOUP membres de l'ARMOUP.

DDP

Droit distinct et permanent de superficie est une servitude permettant à son bénéficiaire, le superficiaire, de construire sur fonds d'autrui et d'être propriétaire des bâtiments, alors que la personne concédant le droit de superficie, le superficiant, demeure propriétaire du terrain. Le plus fréquemment, le droit de superficie est concédé contre le paiement d'une rente annuelle.

LLA

Logements à loyer abordable qui peuvent être reconnu d'utilité publique aux conditions ci-dessus et qui sont dédiés à la classe moyenne.

²⁹⁾ Introduit par L du 7 novembre 2018 (FO 2018 N° 47) avec effet au 1^{er} janvier 2019

Logements à loyer modéré

Sont des logements bénéficiant d'aide à la personne ou ayant été construits à prix coûtant il y a de nombreuses années. Ces prix sont accessibles aux ménages les plus fragiles financièrement.

Logements à prix coûtant

Construits par les MOUP, ces logements correspondent au principe du loyer qui couvrent les coûts effectifs et dont les rendements ne servent qu'à entretenir et rénover l'immeuble ou à constituer de nouveaux fonds propres afin de construire de nouveaux logements à prix coûtant. Ils sont réputés sans but lucratif.

LUP

Sont définis comme des logements d'utilité publique (LUP):

- a) les logements à prix coûtant construits par les maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP);
- b) les appartements avec encadrement, dédiés aux rentiers AVS/AI, à prix coûtant construits par les maîtres d'ouvrages d'utilité publique au sens de l'article 4, alinéa 3;
- c) les logements à loyer abordable reconnu d'utilité publique. Pour être reconnu d'utilité publique, le logement à loyer abordable doit remplir les conditions cumulatives suivantes:
 1. il fait partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements;
 2. il est destiné à la location à long terme;
 3. il respecte, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par l'Etat;
 4. le département est l'autorité compétente pour reconnaître le caractère d'utilité publique.

MOUP

Est réputée maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP), toute fondation d'utilité publique et/ou coopérative d'habitation, à but non lucratif, qui sert à couvrir les besoins en logements à prix coûtant et qui est membre d'association telle que l'ARMOUP ou de Logement Suisse (Association des coopératives d'habitation). Seuls les MOUP peuvent obtenir les aides à la pierre au sens de la LAL2.

PDC et ses fiches U_14 et S_12

Le plan directeur cantonal (PDC) contient, entre autres, 2 fiches:

U_14 : Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement.

S_12 : Développer l'offre d'appartements avec encadrement.

PMS

La planification médico-sociale pour les personnes âgées (PMS) a fait l'objet de deux rapports d'information adoptés par le Grand Conseil:

- 12.013 du 14 mars 2012
- 15.026 du 06 juillet 2015

REPRA

Règlement sur la planification et la reconnaissance des appartements avec encadrement (REPRA) du 16 septembre 2015.

SEL

Le système d'évaluation des logements permet à la Confédération de contrôler, entre autres, que les LUP ne sont ni trop grands ni trop petits (www.sel.admin.ch).