

3
septembre
1986

Règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement (RAL)

Etat au
1^{er} août 2013

Le Conseil d'Etat de la République et Canton de Neuchâtel,

vu la loi sur l'aide au logement, du 17 décembre 1985¹⁾, abrégée ci-après LAL;
arrête:

Département
compétent

Article premier²⁾ ¹Le département compétent, au sens de l'article 31 LAL, est le Département des finances et de la santé (ci-après: le département).

²Il exerce les attributions que lui confèrent la LAL et ses dispositions d'exécution et en assure l'application.

Office du logement

Art. 2³⁾ Le département assume ses tâches par l'office du logement.

Commission

Art. 3⁴⁾

Loyer modéré

Art. 4 Le loyer est modéré, au sens de l'article 8 LAL, s'il ne dépasse pas le 70% d'un loyer normal, calculé sur des bases économiques et non spéculatives.

Loyer normal

Art. 5 Le loyer normal est celui qui couvre:

- a) les intérêts d'une somme correspondant à l'investissement initial, calculés au taux d'intérêts pratiqué par la Banque cantonale neuchâteloise pour ses prêts hypothécaires en premier rang;
- b) une majoration de 2% de cette somme pour les amortissements et les frais d'entretien et d'exploitation.

Investissement
initial

Art. 6 Sont comptés dans l'investissement initial, outre le coût de la construction ou de la rénovation, la valeur du terrain ou du bâtiment à rénover, déterminée raisonnablement selon leur situation et leurs qualités spécifiques.

Critères de prix et
qualité

Art. 7⁵⁾ ¹Pour les critères de prix et qualité, au sens de l'article 9 LAL, sont déterminantes les dispositions fédérales en matière d'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements.

RLN XII 39

¹⁾ RSN 841.0

²⁾ Teneur selon A du 31 janvier 1994 (FO 1994 N° 10). La désignation du département a été adaptée en application de l'article 12 de l'A fixant les attributions et l'organisation des départements et de la chancellerie d'Etat, du 26 juillet 2013 (FO 2013 N° 31), avec effet au 1^{er} août 2013.

³⁾ Teneur selon A du 26 avril 2004 (FO 2004 N° 34)

⁴⁾ Abrogé par A du 31 janvier 1994 (FO 1994 N° 10)

⁵⁾ Teneur selon A du 29 mars 1989 (RLN XIV 161)

841.01

²Les limites de coûts prises en considération lors de la présentation du dossier sont celles d'une qualité "suffisant" au sens de l'ordonnance en vigueur du Département fédéral de l'économie publique concernant le coût de construction des nouveaux logements.

³Les dispositions précitées sont appliquées avec la souplesse commandée par les particularités du projet.

Fonds propres **Art. 8** La part des fonds propres exigés, au sens de l'article 10 LAL, est de 10% au moins de l'investissement initial.

Modification des loyers soumis à surveillance de l'Etat **Art. 9⁶⁾** ¹Pour les logements dont le loyer ne fait pas l'objet d'un plan d'échelonnement, au sens de l'article 18 LAL, le département statue sur les requêtes en modification du loyer soumis à la surveillance.

²Pour ce faire, il se réfère aux dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs du droit fédéral (art. 269 ss. CO).

Personnes de condition modeste **Art. 10⁷⁾** ¹Sont considérées comme personnes de condition modeste, au sens de l'article 20 LAL, celles dont le revenu et la fortune, calculés conformément aux articles 11 et 12 du présent règlement, ne sont pas supérieurs:

a) revenu: à 50.000 francs, cette limite étant relevée de 2.500 francs pour chaque enfant;

b) fortune: à 144.000 francs, cette limite étant relevée de 16.900 francs pour chaque enfant.

²L'enfant est pris en considération pour le relèvement des limites aussi longtemps que sa formation professionnelle n'est pas achevée.

³Pour les locataires en cours de bail, les limites de revenu et de fortune ci-dessus sont majorées de 10%.

⁴Pour les immeubles ayant bénéficié d'un taux d'abaissement de base fédéral fixé à 5,6%, le taux de la prise en charge d'intérêts est de:

a) 1,4% du coût d'acquisition ou de revient déterminé par la loi cantonale pour les revenus de 0 à 40.000 francs;

b) 0,9% du coût d'acquisition ou de revient déterminé par la loi cantonale pour les revenus de 40.001 à 45.000 francs;

c) 0,6% du coût d'acquisition ou de revient déterminé par la loi cantonale pour les revenus de 45.001 à 50.000 francs.

⁵Pour les immeubles ayant bénéficié d'un taux d'abaissement de base fédéral fixé à 5,3%, le taux de la prise en charge d'intérêts est de:

a) 1% du coût d'acquisition ou de revient déterminé par la loi cantonale pour les revenus de 0 à 40.000 francs;

b) 0,6% du coût d'acquisition ou de revient déterminé par la loi cantonale pour les revenus de 40.001 à 45.000 francs;

c) 0,4% du coût d'acquisition ou de revient déterminé par la loi cantonale pour les revenus de 45.001 à 50.000 francs.

⁶⁾ Teneur selon A du 31 janvier 1994 (FO 1994 N° 10)

⁷⁾ Teneur selon A du 31 janvier 1994 (FO 1994 N° 10), A du 24 avril 2002 (FO 2002 N° 32), avec effet au 1^{er} janvier 2003 et A du 26 avril 2004 (FO 2004 N°34)

⁶Si la fortune de personnes âgées, d'invalides ou de personnes exigeant des soins dépasse la limite de fortune, 1/10 de l'excédent est considéré comme revenu.

Revenu	Art. 11⁸⁾ Est pris en considération, au titre du revenu, le revenu imposable selon la dernière taxation pour l'impôt fédéral direct, réalisé par l'ensemble des occupants de l'appartement.
Fortune	Art. 12⁹⁾ Est prise en considération, au titre de la fortune la fortune imposable, selon la dernière taxation fiscale cantonale, appartenant à l'ensemble des occupants de l'appartement.
Occupation raisonnable	<p>Art. 13 ¹Il y a occupation raisonnable du logement, au sens de l'article 20 LAL, lorsque le nombre de personnes par logement est, au début du bail, au moins de:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 personne pour un appartement de 1 ou 2 pièces; – 2 personnes pour un appartement de 3 pièces; – 3 personnes pour un appartement de 4 pièces; – 4 personnes pour un appartement de 5 pièces. <p>²Les éventuelles demi-pièces ne sont pas comptées.</p> <p>³Lorsque le nombre de personnes par logement tombe en dessous de 2 pour un appartement de 4 pièces et de 3 pour un appartement de 5 pièces, l'aide des pouvoirs publics est suspendue.</p> <p>⁴Par "personnes", on entend les époux, les enfants, les autres membres de la famille et tous autres occupants à demeure.</p>
Autres conditions	Art. 14 La sous-location, la cession de bail à un tiers ainsi que l'utilisation à des fins commerciales d'une ou plusieurs pièces de l'appartement sont interdites.
Réduction proportionnelle de l'aide	<p>Art. 15¹⁰⁾ ¹Si, en cours de bail, les revenus dépassent les limites fixées à l'article 10, alinéas 1 et 3 du présent arrêté, le taux de la prise en charge d'intérêts par les pouvoirs publics est revue pour la prochaine échéance contractuelle du bail.</p> <p>²Le propriétaire est autorisé à réclamer auprès du preneur un montant équivalent à la diminution des intérêts pris en charge par les pouvoirs publics.</p>
Obligations du locataire	<p>Art. 16 ¹Dans le cas de l'article 20 LAL, le locataire est tenu de fournir au département, sur sa situation personnelle, familiale et financière, tous les renseignements et documents requis, de nature à établir qu'il remplit les conditions légales.</p> <p>²En outre, il doit informer le département, dans un délai de deux mois, lors d'un changement notable de sa situation, notamment en cas d'augmentation ou de diminution de son revenu, de sa fortune ou du nombre de personnes occupant l'appartement.</p>

⁸⁾ Teneur selon A du 29 mars 1989 (RLN XIV 161)

⁹⁾ Teneur selon A du 29 mars 1989 (RLN XIV 161)

¹⁰⁾ Teneur selon A du 31 janvier 1994 (FO 1994 N° 10)

Sanctions	<p>Art. 17 ¹Si un locataire, bénéficiant d'un loyer modéré en raison de l'aide des pouvoirs publics, au sens de l'article 20 LAL, obtient ou conserve un logement grâce à des déclarations erronées ou s'il refuse de fournir des renseignements demandés par l'autorité, le bailleur doit résilier son bail pour le plus prochain terme ou conventionnel.</p> <p>²Les intérêts indûment pris en charge par les pouvoirs publics en raison du comportement fautif du locataire, au sens de l'alinéa 1, devront leur être remboursé par ce dernier.</p> <p>³L'article 41 LAL demeure réservé.</p>
Conditions personnelles au requérant (accession à la propriété)	<p>Art. 18 ¹Le requérant doit fournir au département sur sa situation personnelle, familiale et financière, tous les renseignements et documents voulus, de nature à établir qu'il remplit les conditions personnelles au sens de l'article 22 LAL.</p> <p>²Les fonds propres nécessaires sont de 10% au moins du coût du projet.</p> <p>³Les charges résultant de la réalisation du projet ne doivent pas être supérieures à 40% du revenu du requérant, déterminé selon l'article 11.</p>
Conditions propres au projet (accession à la propriété)	<p>Art. 19¹¹⁾ ¹Un projet répond aux normes de construction, au sens de l'article 23 LAL, lorsqu'il respecte les dispositions légales, notamment en matière de police des constructions, de protection de l'environnement et d'économies d'énergie.</p> <p>²Sont également déterminantes les dispositions fédérales concernant l'encouragement à la construction et à l'accession à la propriété de logements.</p> <p>³Les coûts pris en considération sont ceux fixés par le Département fédéral de l'économie publique.</p>
Plan d'échelonnement des loyers et des charges	<p>Art. 20 Pour obtenir l'approbation d'un plan d'échelonnement des loyers au sens de l'article 13 LAL ou des charges au sens de l'article 26 LAL, ou de la modification de ce plan, le requérant doit fournir au département tous les renseignements et documents voulus.</p>
Entrée en vigueur Publication	<p>Art. 21 ¹Le présent règlement entre immédiatement en vigueur.</p> <p>²Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.</p>

¹¹⁾ Teneur selon A du 29 mars 1989 (RLN XIV 161) et A du 31 janvier 1994 (FO 1994 N° 10)