

Arrêté portant modification du règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement

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

vu la loi sur l'aide au logement (LAL2), du 30 juin 2008 ;
sur la proposition du conseiller d'État, chef du Département des finances et de la santé,

arrête :

Article premier Le règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement, du 22 décembre 2008, est modifié comme suit :

Ajout de l'abréviation au titre du règlement

Règlement d'exécution de la loi sur l'aide au logement (RAL2)

CHAPITRE 1 (NOUVEAU TITRE)

Champ d'application et compétences

Art. 1, note marginale (nouvelle)

Art. 2, al. 1 à 3 (nouvelle teneur), al. 4 (nouveau)

¹La loi ne vise que les logements en tant qu'habitations à titre principal et ne s'applique qu'aux logements d'utilité publique ou reconnus comme tels.

²Les aides à la pierre, prévues dans la loi, sont réservées aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Est réputée d'utilité publique toute collectivité ou institution qui, de par ses statuts :

- a) poursuit le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables ;
- b) n'a pas de but lucratif ;
- c) limite la distribution de ses dividendes ;
- d) interdit le versement de tantièmes ;
- e) est membre d'une association dédiée aux logements d'utilité publique reconnue par la Confédération telle que l'ARMOUP ou Wohnenschweiz.

³En cas de liquidation de la coopérative ou de la fondation, si après le paiement des dettes et le remboursement des parts sociales à leur valeur nominale, il reste un solde actif, ce dernier sera remis à l'État qui

But

par son office du logement l'affectera à des buts d'utilité publique dans le domaine du logement.

Art. 3, suppression note marginale de l'al. 2, al.2 (nouvelle teneur)

²Est compétent, au sens de l'article 34 de la loi, le département en charge de la politique du logement (ci-après : le département).

Art. 6

Abrogé

Art. 7, al. 1 (nouvelle teneur), al. 2 et 3 (nouveaux)

¹Les communes participent à la mise en œuvre de la loi.

²Elles veillent à une offre suffisante de logements d'utilité publique (LUP) notamment par une politique foncière active et en recourant aux outils de la législation sur l'aménagement du territoire. En particulier, elles localisent les secteurs dédiés aux LUP et fixent la part d'appartements avec encadrement dans leurs instruments de planification.

³Les communes renseignent les instances cantonales des difficultés rencontrées au niveau du logement. Elles informent la population.

Art. 8, al. 3 et 4 (nouvelle teneur)

³La rente annuelle est calculée sur la valeur du terrain, au prix du marché local.

⁴La durée du droit de superficie est fixée au minimum à 70 ans.

Art. 10, al. 4 (nouvelle teneur)

⁴Les prêts octroyés par l'État ont une durée, en principe, de 25 ans. Lors des trois premières années, aucun intérêt n'est perçu et il n'y a pas d'obligation d'amortissement. En cas de rénovation, les intérêts et amortissements sont perçus en règle générale à la fin de l'année qui suit le début des travaux.

Art. 13, nouvelle teneur de la phrase introductive

S'il doit recourir à des aides individuelles, le Conseil d'État définit les conditions d'accès à l'aide individuelle au logement en fonction des critères suivants :

(suite inchangée)

Art. 14, al. 1 et 3 (nouvelle teneur)

¹Les immeubles doivent être construits ou rénovés conformément aux directives techniques adoptées par l'office fédéral du logement (OFL).

³Les nouvelles constructions doivent faire preuve d'une valeur d'utilisation élevée, selon le système d'évaluation des logements (SEL)

et obtenir un préavis technique positif de la part de l'office fédéral du logement.

Art. 15, nouvelle teneur

Les coûts de construction et de rénovation des logements doivent rester dans les limites des coûts de revient fixées par l'office fédéral du logement.

Art. 17, nouvelle teneur

Les fonds propres des maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent représenter, sans les aides éventuelles de l'État, au moins le 5% des capitaux nécessaires à la construction ou la rénovation d'immeubles locatifs.

Art. 18, nouvelle teneur

¹Les immeubles construits avec l'aide des pouvoirs publics doivent satisfaire au minimum au standard MINERGIE ou équivalent.

Art. 19, nouvelle teneur

Les logements construits ou rénovés doivent tenir compte des principes de développement durable en offrant un niveau de confort approprié.

Art. 24, al. 1, let. a) et f) (nouvelle teneur) ; lettre k) (nouvelle)

¹La requête définitive est accompagnée d'un dossier comprenant les pièces suivantes :

- a) une copie du permis de construire définitif et exécutoire ; l'ouvrage autorisé doit répondre aux directives techniques prévues par l'article 13 de la loi ; *(suite inchangée)*
- f) une copie du certificat MINERGIE ou équivalent provisoire ou, en cas de rénovation, un justificatif énergétique attestant que les conditions du standard MINERGIE ne pourraient pas être respectées ; *(suite inchangée)*
- k) pour les appartements avec encadrement dédiés aux bénéficiaires AVS/AI, une pré-demande de labélisation validée par le service de la santé publique.

Art. 26, nouvelle teneur de la phrase introductive

Le revenu locatif initial des immeubles aidés par l'État est fixé par l'office cantonal du logement et ne peut être supérieur aux éléments suivants :

(suite inchangée)

Art. 28, al.1 (nouvelle teneur)

¹Le revenu locatif ne peut être modifié sans l'autorisation de l'office cantonal du logement.

Art. 31, al. 2 (nouvelle teneur)

²Les personnes morales bénéficiaires de l'aide tiennent la comptabilité en principe selon le plan comptable de l'OFL en respectant les dispositions légales prévues pour la forme juridique de la société.

Art. 32

Abrogé

Titre précédant l'article 34

CHAPITRE 6

Logements à loyers abordables (LLA)

Art. 34, note marginale, nouvelle teneur

LLA reconnus
d'utilité publique

¹Les LLA reconnus d'utilité publique au sens de l'art. 4 de la loi ne bénéficient d'aucune aide financière de l'État.

²Un LLA reconnu d'utilité publique est soumis aux obligations suivantes :

- a) la durée du statut de LLA est illimitée s'il a été construit lors de la planification d'un quartier durable au sens de l'article 48 LCAT ;
- b) sa durée est équivalente à celle des plans d'affectation sur lesquels il se fonde conformément à l'article 59 LCAT, mais au minimum 25 ans à compter de sa première location.

³L'office cantonal du logement contrôle le respect des obligations découlant du statut de LLA.

Art. 35, note marginale, nouveau

Reconnaissance
d'utilité publique

¹Les LLA faisant l'objet d'une enquête publique sont reconnus d'utilité publique lors de l'octroi du permis de construire. L'office cantonal du logement intègre sa décision de reconnaissance dans la synthèse SATAC.

²Dans les cas non soumis à l'enquête publique, le propriétaire soumet le dossier au département qui rend une décision dans les 30 jours.

³Une restriction du droit d'aliéner est inscrite au registre foncier au moment de la reconnaissance.

Art. 36, note marginale, nouveau

Limites des
surfaces

¹Les LLA doivent respecter les limites de SUP suivantes, définies conformément à la norme SIA 416, édition 2003 et répondre aux exigences du SEL :

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces
Max.	40 m ²	60 m ²	80 m ²	100 m ²	120 m ²

²Une variation de 5% est autorisée à la condition qu'elle soit compensée sur l'ensemble de l'immeuble.

Limites des loyers	<p><i>Art. 37, note marginale, nouveau</i></p>
	<p>¹Le revenu locatif annuel des LLA de l'immeuble doit respecter les plafonds fixés à l'alinéa 2 et sera soumis chaque année pour contrôle à l'office du logement.</p> <p>²Les loyers des LLA, quels que soient les critères employés pour leur fixation, hors charges, ne peuvent pas dépasser les limites définies par le tableau mis à jour annuellement par le département, en fonction de la taille et de la situation géographique du LLA (CHF m²/an).</p> <p>³Les zones géographiques sont celles établies par l'office fédéral du logement dans le cadre de la fixation des limites de coûts.</p>
Publication annuelle des loyers maximum	<p><i>Art. 38, note marginale, nouveau</i></p>
	<p>¹Les montants des limites initiales de loyers prévues par le tableau (art. 37, al. 2) sont adaptés annuellement par le département, au 1^{er} septembre de chaque année, en tenant compte de 80% de l'évolution de l'ISPC.</p> <p>²En sus, si l'évolution du taux hypothécaire de référence ou celle de l'indice ZH des coûts de la construction (région Espace Mitteland) le commande, notamment en cas de variation rapide, de revalorisation ou de dévalorisation persistante par rapport à celui pris en compte en dernier lieu, le Conseil d'État peut, après consultation de la CCL, ordonner une adaptation des limites de loyers au nouvel état de fait.</p>
Plafonnement du revenu locatif initial	<p><i>Art. 39, note marginale, nouveau</i></p>
	<p>¹Le département fixe le plafond du revenu locatif initial au moment de la première mise en location, à savoir l'entrée en vigueur du premier bail de logement reconnu d'utilité publique.</p> <p>²Le revenu locatif annuel plafonné se compose de l'ensemble des loyers hors charges des LLA de l'immeuble, y compris les vacants, multiplié par 12.</p>
Variation du plafond du revenu locatif des LLA	<p><i>Art. 40, note marginale, nouveau</i></p>
	<p>¹Au cours de l'exploitation de l'immeuble, le plafond du revenu locatif est indexé selon l'évolution de l'ISPC compté à 80%.</p> <p>²En sus, si l'évolution du taux hypothécaire de référence le commande, notamment en cas de variation rapide, de revalorisation ou de dévalorisation persistante de ce taux par rapport à celui pris en compte en dernier lieu, le département peut, après consultation de la CCL, adapter ce plafond au nouvel état de fait.</p> <p>³La variation est calculée annuellement par le département et communiquée au propriétaire ou à son mandataire jusqu'au 30 juin de l'année considérée.</p>
LLA destinés aux appartements avec encadrement	<p><i>Art. 41, note marginale, nouveau</i></p>
	<p>Lorsque des LLA sont destinés spécifiquement ou partiellement aux appartements avec encadrement, l'obtention de la reconnaissance d'utilité publique implique la conclusion d'une prélabélisation par le</p>

service de la santé publique lors de la demande de permis de construire dans le but d'obtenir in fine la labélisation au sens de la réglementation en vigueur dans les 30 jours après l'entrée en vigueur du premier bail de l'immeuble.

Titre précédant l'article 42

CHAPITRE 7 (nouveaux)

Obligations

Art. 42, note marginale, nouveau

Convention de droit administratif

Tout projet pris en considération fait l'objet d'une convention de droit administratif qui règle les droits et les obligations des parties.

Art. 43, note marginale, nouveau

Obligation de renseigner

Celui qui requiert l'octroi d'une mesure d'encouragement ou qui en bénéficie directement ou indirectement est tenu de fournir à l'office cantonal du logement des renseignements complets et précis sur toutes questions en rapport avec cette mesure.

Art. 44, note marginale, nouveau

Changement d'affectation ou aliénation

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.

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.

Art. 45, note marginale, nouveau

Dépassement du plafond

En cas de dépassement du plafond du revenu locatif des LLA, l'office du logement exigera, par décision, que les montants perçus indûment par le bailleur soient remboursés aux locataires.

Art. 46, note marginale, nouveau

Recours

Les décisions prises en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours au département, puis à la Cour de droit public du Tribunal cantonal conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979.

Titre précédant l'article 47

CHAPITRE 8 (nouveaux)

Dispositions pénales et finales

Art. 47, note marginale, nouveau

Dispositions pénales

¹Celui qui, intentionnellement ou par négligence, aura contrevenu à la loi ou à ses dispositions d'exécution sera passible de l'amende jusqu'à 40'000 francs.

²La tentative et la complicité sont punissables.

Art. 48, note marginale, reprend la teneur de la disposition finale contenue à l'art.34 actuel

Entrée en vigueur

¹Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

²Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

Art. 2 ¹Le présent arrêté entre en vigueur avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2019.

²Il sera publié dans la Feuille officielle et inséré au Recueil de la législation neuchâteloise.

Neuchâtel, le 24 juin 2019

Au nom du Conseil d'État:

Le président,
A. RIBAUD

La chancelière,
S. DESPLAND