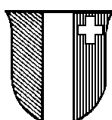


LOIS ET DECRETS PUBLIES DANS LA FEUILLE OFFICIELLE

Feuille officielle numéro 47, du 23 novembre 2018

Référendum facultatif:

- délai d'annonce préalable: 13 décembre 2018
- délai de dépôt des signatures: 21 février 2019



Loi portant modification de la loi sur l'aide au logement (LAL2)

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
sur la proposition du Conseil d'État, du 25 juin 2018,
décète :

Article premier La loi sur l'aide au logement (LAL2), du 30 janvier 2008, est modifiée comme suit :

Article premier

La présente loi a pour but de favoriser l'offre de logements d'utilité publique et de logements à loyer abordable.

Art. 2, al. 1

¹*L'État encourage la construction, la rénovation et la transformation de logements d'utilité publique ... (suite inchangée).*

Art. 3, al. 1

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.

Art. 4

¹Sont définis comme des logements d'utilité publique :

- a) Les logements à prix coûtants 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 coûtants, 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 ;
3. respecter, par type d'appartement, les limites de loyers et de surfaces fixées par le Conseil d'État ;

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.

Art. 8

Le Conseil d'État, 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.

Art. 10

L'État favorise la réalisation et la rénovation de logements à loyer à prix coûtant conformément au plan directeur de l'aménagement du territoire ... *(suite inchangée)*.

Art. 11

Dans la mesure où l'offre de logements à loyer modéré ... *(suite inchangée)*.

CHAPITRE 2

Encouragement à la réalisation et à la rénovation de logements d'utilité publique

Art. 12, al. 1

¹L'État 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.

Art. 14

Les mesures d'encouragement visent à maintenir et développer un parc de logements au confort approprié et dont les loyers demeurent accessibles... *(suite inchangée)*.

Loyer à prix coûtant

Art. 16, note marginale

Le loyer à prix coûtant ... *(suite inchangée)*.

Art. 19, al. 3

³Dans le but de remédier à la pénurie de logements et permettre la réalisation de logements d'utilité publique, (*suite inchangée*).

Art. 20, al. 1

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 ... (*suite inchangée*).

Art. 21, al. 2

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

Art. 23, al. 1

¹L'État peut participer à la construction de logements à loyer à prix coûtant ... (*suite inchangée*).

Art. 24a (nouveau)

Réinvestissement et parts sociales acquises par l'État

¹Après remboursement des prêts des autorités, si les disponibilités de la coopérative d'utilité publique le permettent, l'État 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.

²À défaut, l'État 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.

Art. 27, note marginale

Loyer à prix coûtant

Les logements rénovés mis en location doivent respecter les critères régissant les loyers à prix coûtant ... (*suite inchangée*).

Art. 29

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.

Art. 33, al. 4

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

L'observatoire du territoire

Art. 36, note marginale

Informations et conseils

Art. 36a (nouveau)

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.

Art. 38, al. 1 ; al. 2 (abrogé)

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'État.

²Abrogé.

Art. 39, al. 3

³Le Conseil d'État 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.

Art. 2 La présente loi modifie la loi sur les finances de l'État et des communes (LFinEC), du 24 juin 2014, comme suit :

Art. 5, al. 4

⁴Les terrains et leur équipement destinés à être cédés ultérieurement, en particulier dans le cadre de l'appui au développement économique et de la politique du logement, appartiennent au patrimoine financier.

Art. 3 La présente loi est soumise au référendum facultatif.

Art. 4 ¹Le Conseil d'État fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

²Il pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

Neuchâtel, le 7 novembre 2018

Au nom du Grand Conseil :

Le président,
F. KONRAD

La secrétaire générale,
J. PUG

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'accèsion 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.

Logements à loyer modéré

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

Logements à prix coûtants

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 coûtants. Ils sont réputés sans but lucratif.

LUP

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

- a) Les logements à prix coûtants construits par les maîtres d'ouvrages d'utilité publique (MOUP) ;
- b) Les appartements avec encadrement, dédiés aux rentiers AVS/AI, à prix coûtants 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'État ;
 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

REPRI

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).