



# **Rapport du Conseil communal au Conseil général concernant l'adoption d'un règlement d'aide à la personne pour les futurs locataires des nouveaux appartements du parc résidentiel des Cadolles**

(Du 29 mai 2013)

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Par le présent rapport et dans le prolongement du rapport du 16 août 2006 concernant les modalités d'aliénation du site de l'ancien hôpital des Cadolles<sup>1</sup>, nous soumettons à votre autorité une demande relative à l'octroi d'une aide à la personne pour les futurs locataires des 21 nouveaux appartements, propriété de la Ville dans le parc résidentiel des Cadolles.

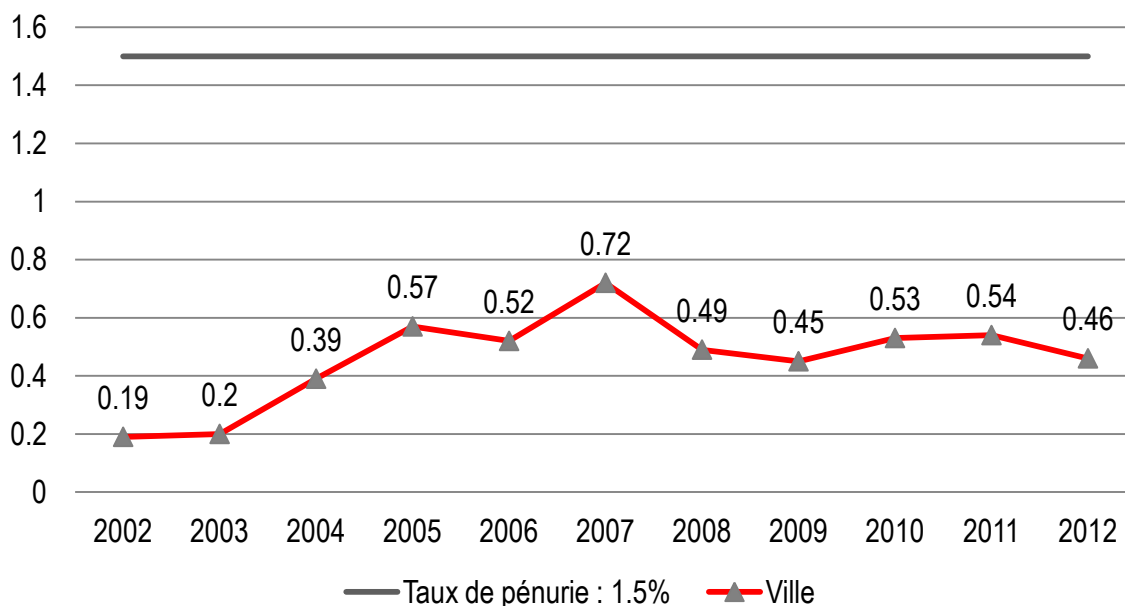
## **1. Contexte**

On estime le marché immobilier équilibré lorsque le taux de pénurie est situé en dessus de 1.5% de logements vacants. La ville de Neuchâtel se trouve en situation de pénurie de logements, pour la douzième année consécutive, avec un taux de 0.46% au 1<sup>er</sup> juin 2012.

---

<sup>1</sup> Urbanisme 06-015

### Taux de vacances de 2002 à 2012



*Source : Office cantonal de la statistique*

Déterminés à combattre la pénurie de logements présente dans notre ville et soucieux de gérer de manière harmonieuse la réaffectation du site des Cadolles, nous avons lancé en 2005 un appel d'offres auprès d'investisseurs, en vue de la réalisation d'un nouvel ensemble résidentiel répondant aux principes de mixités sociale et générationnelle et aux critères de développement durable.

En septembre 2006, nous avons présenté à votre Conseil la proposition de l'investisseur retenu, à savoir le Groupe opérationnel Bauart Architectes et Urbanistes SA – F. Bernasconi & Cie SA. Suite à l'évolution du projet, cette proposition a été ajustée et nous vous l'avons soumise lors du rapport 10-026 qui précisait l'adaptation des conditions de mise à disposition du site des Cadolles et que votre Autorité a accepté en date du 17 janvier 2011.

Cette proposition peut être résumée de la manière suivante : en échange de 21 logements situés dans le bâtiment A et d'un local d'utilité publique, destiné à recevoir une crèche, au rez-de-chaussée du bâtiment D, qu'elle reçoit en pleine propriété, la Ville de Neuchâtel accorde un droit de superficie pour la construction d'appartements à loyers libres (secteur Nord) et cède une partie du terrain avec le bâtiment sud (secteur Sud), destiné à être réhabilité et constitué en PPE.

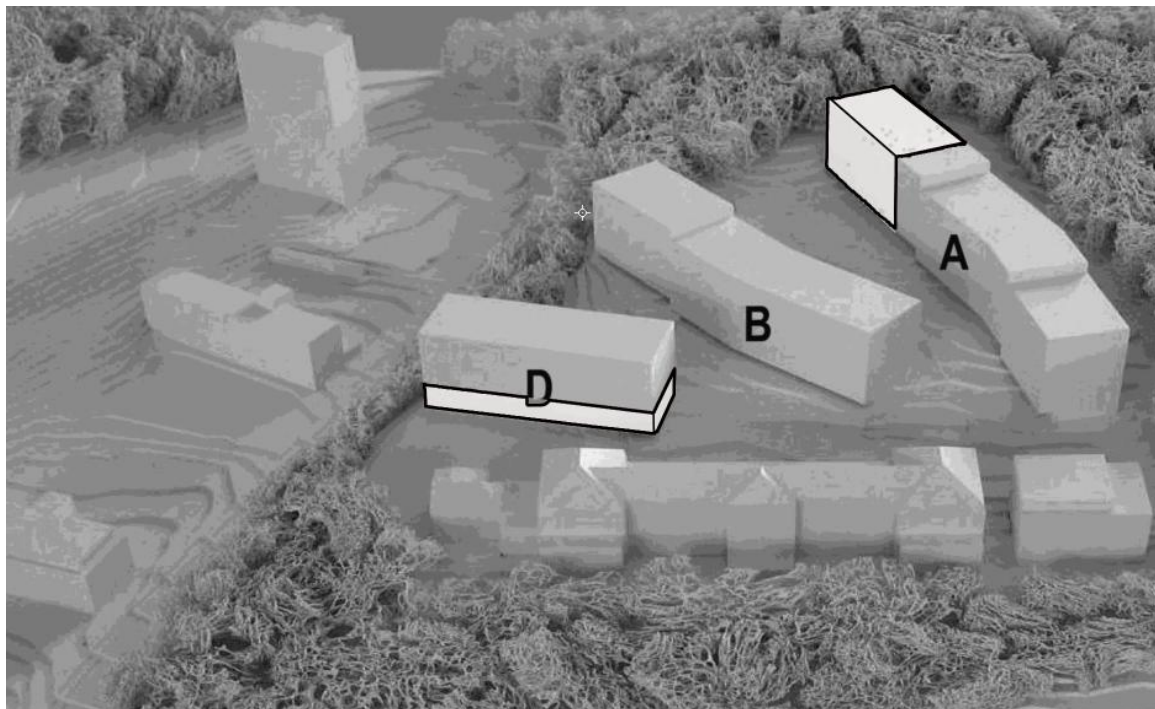


Figure 1. Maquette. Bâtiment A = 21 logements. Bâtiment D = Crèche. Source : rapport 06.015

Le 11 avril 2011, le projet étant finalisé, la Ville de Neuchâtel signe avec Bernasconi Entreprise Générale SA (BEG) un contrat d'entreprise totale pour la réalisation des 21 appartements précités.

Le planning contractuel proposait une remise des logements au 28 février 2014 pour une mise en location au 1er mars 2014.

Cependant, au cours du chantier, le phasage des différents travaux, et les solutions techniques adoptées ont permis de proposer l'avancement de la date de remise des logements de la Ville au 31 août 2013, soit une mise en location au 1<sup>er</sup> octobre 2013, ce qui constitue un gain de 5 mois sur le calendrier prévu. Conformément à ce qui a été prévu initialement, la création de droits de superficie a été réalisée sur les biens-fonds 16259 et 16224 du cadastre de Neuchâtel en faveur de la Caisse de pensions de la fonction publique du canton de Neuchâtel, Prévoyance.ne, d'une part et de BEG, d'autre part.

Le projet compte dans son ensemble 122 appartements mis en location (21 appartenant à la Ville et 101 appartenant à Prévoyance.ne) dans les bâtiments A et B, et 26 appartements vendus en PPE dans le bâtiment D (appartenant à BEG). Il est à noter que dans le rapport 2010, il était mentionné un nombre de 152 nouveaux logements, dont 26 en PPE.



Figure 2. Site des Cadolles. (Pour cette photo, comme pour les autres, source Cighélio avril 2013)

La différence de quatre appartements provient du choix définitif de la typologie des appartements de Prévoyance.ne.

Les appartements de la Ville sont regroupés dans les cages d'escaliers A5 (14 appartements) et  $\frac{1}{2}$  A4 (7 appartements). Soit :

- 11 logements de 3,5 pièces
- 6 logements de 4,5 pièces
- 3 logements de 2,5 pièces
- 1 logement de 5,5 pièces



Figure 3. Bâtiment A.

Le solde des appartements de la cage A4 appartient donc à Prévoyance.ne.



Figure 4. Plans des différents appartements. Selon plans architectes

## 2. Objectif

La mise en œuvre de la volonté de louer 21 logements à loyers modérés s'inscrit dans le respect des principes suivants :

- répondre positivement à la volonté du Conseil général exprimée dans le rapport de la Commission spéciale « politique immobilière et du logement », en terme de politique sociale du logement.
- assurer des revenus locatifs suffisants pour que le rendement de l'immeuble permette un entretien à long terme ;
- traduire la volonté politique d'aide à la personne par des subventions adaptées au revenu des locataires et en déduction du loyer brut facturé. Pour garantir une cohérence sur le site en matière de fixation des loyers entre les propriétaires, les loyers des logements de la Ville seront identiques à ceux de **prévoyance.ne**. Cependant, nos locataires pourront bénéficier d'une aide variable en fonction de barèmes des revenus, de leur fortune et selon le nombre de personnes occupant l'appartement.

### 2.1. Revenus et barèmes

A la lecture des grilles mentionnées ci-après, vous constaterez des barèmes d'entrée, des barèmes intermédiaires et des barèmes de sortie.

Tableau des barèmes correspondant à l'occupation des logements



Appartements	Barème d'entrée <i>Revenu maximum annuel brut</i>	Barème intermédiaire <i>Revenu maximum annuel brut</i>	Barème de sortie <i>Revenu maximum annuel brut</i>
	31% du loyer brut	27% du loyer brut	23% du loyer brut
	<i>En francs</i>		
<b>2.5 pièces</b>	37'300	42'800	50'200
<b>3.5 pièces</b>	46'700	53'600	68'000
<b>4.5 pièces</b>	62'300	70'700	82'200
<b>5.5 pièces</b>	74'800	84'400	97'300

Le revenu pris en considération est le revenu brut annuel (arrondi à la centaine) des personnes du ménage sans le revenu des enfants mineurs et des enfants majeurs en études ou en apprentissage. Les contributions alimentaires versées ou reçues sont soustraites ou ajoutées au revenu.

Le barème d'entrée correspond au revenu brut maximum annuel pour octroyer l'accès au logement. Le tableau se base sur un barème d'accès

lié à un loyer qui correspond à un maximum de 31% du revenu. La solvabilité du ménage sera étudiée lors de la constitution du dossier (capacités de paiement du loyer, examen de l'extrait de l'Office des poursuites, voire garantie de tierces personnes ou institutions).

Afin d'éviter les effets de seuil, un barème intermédiaire est introduit. Lorsque les ménages atteignent un certain revenu (barème intermédiaire), la réduction de loyer est diminuée et l'aide à la personne équivaut à 50% du montant « plein ». De plus, un dépassement de l'ordre de 5% des maxima de revenu du barème intermédiaire et du barème de sortie permet de garantir une égalité de traitement, de ne pas affaiblir l'incitation pour un locataire à travailler ou à augmenter son taux d'activité en raison des effets de seuil.

Le barème de sortie correspond à la limite admise pour occuper un logement. Lorsque le ménage sort du barème, la suppression ou la modification de la réduction est signifiée pour le prochain terme et une résiliation de bail est notifiée avec un délai d'un an pour pérenniser le système de logements destinés aux personnes à faibles ressources.

Pour les familles, qu'il s'agisse d'enfant(s) ou de personne(s) à charge (à l'exception du conjoint), un montant annuel de 5'000 francs par personne à charge est ajouté à tous les barèmes, afin de favoriser les familles.

Contrairement aux logements subventionnés LCAP<sup>2</sup>, nous ne préconisons pas de différence pour les ménages dont les personnes sont en en formation, à l'AI ou à l'AVS.

Les loyers de tous les logements sont, par analogie, cohérents avec les principes régissant les normes ODAS (Office cantonal de l'aide sociale).

## **2.2. Taux d'occupation**

Le taux d'occupation, à l'octroi d'un logement, est déterminé comme suit :

- 2.5 pièces : 2 personnes ou plus ;
- 3.5 pièces : 3 personnes ou plus ;
- 4.5 pièces : 4 personnes ou plus ;
- 5.5 pièces : 5 personnes ou plus.

---

<sup>2</sup> Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements

Une résiliation du bail à loyer devra être notifiée lorsque le taux d'occupation minimum n'est plus respecté :

- 2.5 pièces : 1 personne ;
- 3.5 pièces : 2 personnes minimum ;
- 4.5 pièces : 3 personnes minimum ;
- 5.5 pièces : 4 personnes minimum.

### **2.3. Familles monoparentales**

Se basant sur les normes ODAS et le système LCAP, les familles monoparentales pourront bénéficier d'une pièce de plus.

Cela signifie qu'une famille monoparentale avec deux enfants pourra bénéficier du même nombre de pièces qu'un couple avec deux enfants.

### **2.4. Changement de situation en cours de bail**

Lorsque, en cours de bail, des changements de situation financière ou familiale interviennent et que les critères ne sont plus remplis :

- les réductions de loyers sont diminuées de moitié lorsque le revenu des ménages dépasse le barème intermédiaire ;
- les réductions sont supprimées si les ménages perçoivent un revenu supérieur au barème de sortie ;
- le bail à loyer est résilié si le taux d'occupation (minimum requis) n'est plus respecté. Dans la mesure du possible, un logement plus petit sera proposé aux locataires.

Pour pallier aux effets de seuil et dans le but de favoriser l'amélioration des situations socio-financières des ménages, une marge de 5% est introduite aux barèmes intermédiaire et de sortie des revenus (cf. exemple au point 4.4).

Le délai de résiliation, lorsque les critères ne sont plus remplis, est fixé à un an pour le prochain terme du bail (identique aux anciennes dispositions HLM).

Les locataires seront contractuellement tenus d'informer la bailleuse de tout 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. Un contrôle sera effectué annuellement.

Les conséquences de changements de situation (familiale, financière ou professionnelle) seront communiquées aux locataires avant la signature du bail à loyer. Ils figureront dans une annexe au bail signée par ces derniers.

## 2.5. Fortune

Les critères de fortune sont basés sur ceux des prestations complémentaires ( Caisse cantonale neuchâteloise de compensation) :

- Fortune imposable selon impôt cantonal :
 

Personnes seules	37'500 francs
Couple	60'000 francs
- Supplément par enfant : 15'000 francs

Les montants susmentionnés correspondent au maximum admis. Tout supplément implique la résiliation du bail à loyer qui sera notifiée moyennant un délai d'un an.

## 2.6. Exception au délai de résiliation d'un an

Si , pour l'un des motifs évoqués aux points 2.1 à 2.5, le bail à loyer doit être résilié dans un délai d'un an, il est cependant admis un cas d'exception.

Afin de garantir la poursuite de la scolarité jusqu'au terme du 2<sup>ème</sup> cycle HARMOS des enfants d'une famille ayant atteint les limites requises, le délai de résiliation pourra être prolongé pour autant que Prévoyance.ne ne puisse pas leur proposer un logement similaire dans le complexe des Cadolles.

## 3. Grille des loyers

Après avoir indiqué quelques données sur les logements, la grille ci-après présente le montant des loyers avant subventions ainsi que le montant des acomptes de charges estimés, la valeur locative et les effets des réductions de loyer. Les loyers, valeurs locatives et réductions sont exprimés en francs.

**DONNEES**

<b>Nombre pièces</b>	<b>2.5</b>	<b>3.5</b>	<b>4.5</b>	<b>5.5</b>
Quantité	3	11	6	1
Surface habitable/m2	72.8	87.1	106.5	120.8
Surface de balcon/m2	14.3	21.5	21.1	28.3
Total/m2	87.1	108.5	127.6	149.0

**LOYER.** Référence, loyers pratiqués par Prévoyance.ne

Loyer sans charge/mois	1'243	1'487	1'819	2'063
Loyer sans les charges/an	14'916	17'844	21'828	24'756
Charges/mois estimées	220	260	320	360
<b>Loyer total/mois, ac charges</b>	<b>1'463</b>	<b>1'747</b>	<b>2'139</b>	<b>2'423</b>

**VALEUR LOCATIVE**

Valeur locative par catégorie	44'748	196'284	130'968	24'756
<b>Valeur locative/an totale</b>	<b>396'756</b>			

**REDUCTIONS**

Réduction/mois de loyer selon barèmes	-500	-540	-660	-750
<b>Loyer/mois, yc charges - réduction</b>	<b>963</b>	<b>1'207</b>	<b>1'479</b>	<b>1'673</b>
Valeur/an des réductions par catégorie	-18'000	-71'280	-47'520	-9'000
<b>Valeur/an totale des réductions</b>	<b>-145'800</b>			

**REDUCTIONS 50%**

Réduction/mois de loyer selon barèmes	-250	-270	-330	-375
<b>Loyer/mois, yc charges - réduction</b>	<b>1'213</b>	<b>1'477</b>	<b>1'809</b>	<b>2'048</b>

**3.1. Indexation**

Les barèmes et loyers seront indexés à l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) tous les quatre ans.

L'enquête sur le budget des ménages a comme objectif de décrire en détail le budget des ménages privés résidant en Suisse. Cet indice est la référence pour déterminer l'évolution de certaines dépenses et de certains revenus. Il est usuellement utilisé pour réadapter les loyers. Le coût du logement et de l'énergie équivaut à approximativement 25% du revenu.

**3.2. Rendement**

Le coût de construction s'élève à 5'924'174 francs, montant auquel il convient d'ajouter la somme de 570'135 francs pour les travaux

nécessaires à la dépollution du site. Dès lors, si la somme des loyers représente le montant de 396'756 francs, le rendement s'élève à 6.11%. Au final, le rendement net après déduction du montant maximal des subventions octroyées par la Ville, est de 3.86%.

### 3.3. Répercussion financière

Partant du principe que les loyers des 21 appartements seront tous subventionnés au départ, il en coûtera à la Ville un montant de 145'800 francs maximum par année.

## 4. Exemples

Les simulations ci-dessous présentent plusieurs situations et exposent notamment les conséquences liées à des changements familiaux ou financiers.

### 4.1. Première situation

Appartement de 4.5 pièces occupé par deux adultes et deux enfants.

*Exemple de changement de situation financière en cours de bail et calcul du disponible y relatif.*

	Barème d'entrée	Barème intermédiaire	Barème de sortie
	en francs		
2 adultes + 2 enfants	72'300	80'700	92'200
Réduction de loyer	660	330	-

	Annuel	Mensuel (/12)	Annuel	Mensuel (/12)	Annuel	Mensuel (/12)
Revenu brut annuel	63'000		76'000		90'000	
Revenu annuel net	52'290	4'358	63'080	5'257	74'700	6'225
Loyer brut		1'479		1'809		2'139
<b>Disponible</b>		<b>2'879</b>		<b>3'448</b>		<b>4'086</b>

Si l'on constate que le revenu disponible après déductions sociales (17% du revenu brut) et paiement du loyer augmente avec le revenu, il n'est pas tenu compte des effets de seuils liés aux impôts ni à ceux des subsides LAMal, les réductions de loyer n'ayant pas pour rôle de les compenser.

## 4.2. Deuxième situation

Le ménage W est composé de deux adultes et de deux enfants. Son revenu annuel brut s'élève à 63'000 francs. Un logement de 4.5 pièces lui a été attribué.

Après plusieurs années, le revenu ne s'est que peu modifié mais les deux enfants quittent le domicile familial. Le taux d'occupation n'est plus rempli et la gérance notifie une résiliation du bail à loyer, moyennant un délai de 1 an pour le prochain terme contractuel.

Un logement plus petit ne peut pas lui être proposé car son revenu dépasse les critères d'octroi pour les logements de 3.5 pièces. Dans ce cas de figure, nous avons obtenu de Prévoyance.ne, copropriétaire du bâtiment A4 (7 logements) la garantie qu'un de ses logements puisse, dans la mesure du possible, être proposé à ce couple.

## 4.3. Troisième situation

Monsieur X a la garde de ses deux enfants. Son revenu annuel brut s'élève à 45'000 francs. Après analyse de son dossier et de sa capacité de paiement du loyer (aucune poursuite). Un logement de 3.5 pièces lui est attribué. Sa situation financière se modifie au cours des ans.

*Exemple de changement de situation financière en cours de bail et calcul du disponible y relatif.*

	Barème d'entrée	Barème intermédiaire	Barème de sortie
	en francs		
1 adulte + 2 enfants	56'700	63'600	73'000
Réduction de loyer	540	270	-

	Annuel	Mensuel (/12)	Annuel	Mensuel (/12)	Annuel	Mensuel (/12)
Revenu brut annuel	45'000		65'000		73'000	
Revenu annuel net	37'350	3'113	53'950	4'496	60'590	5'049
Loyer brut		1'207		1'477		1'747
<b>Disponible</b>		<b>1'906</b>		<b>3'019</b>		<b>3'302</b>

## 4.4. Quatrième situation

Même situation : 3.5 pièces pour un adulte et deux enfants. Modifications des revenus à la limite des barèmes, y inclus la marge de 5%, et conséquences.

En cours de bail, la limite du droit aux subventions est atteinte. L'année X, ce ménage continue d'obtenir la totalité des réductions. L'année suivante, le dépassement est minime. Selon le barème, la réduction devrait être diminuée de moitié mais la marge de 5% prévue permet de maintenir la réduction de loyer et de garantir un revenu disponible positif.

	En cours de bail		Barème intermédiaire Si pas de marge		Barème intermédiaire Avec marge 5%	
	en francs					
1 adulte + 2 enfants	56700		63'600		66'800	
Réduction de loyer	540		270		540	
	Annuel	Mensuel (/12)	Annuel	Mensuel (/12)	Annuel	Mensuel (/12)
Revenu brut annuel	63'500		63'700		63'700	
Revenu annuel net	52'705	4'392	52'871	4'406	52'871	4'406
Loyer brut		1'207		1'477		1'207
<b>Disponible</b>		<b>3'185</b>		<b>2'929</b>		<b>3'199</b>

Lorsque ce ménage atteindra la limite comprenant également la marge de 5% (dépassement de revenu dans ce cas du montant maximum de CHF 66'800), la situation se présentera comme suit :

	Barème d'entrée		Barème intermédiaire Avec marge 5%		Barème intermédiaire Dépassement marge	
1 adulte + 2 enfants	56'700		66'800		66'801	
Réduction de loyer	540		540		270	
	Annuel	Mensuel (/12)	Annuel	Mensuel (/12)	Annuel	Mensuel (/12)
Revenu brut annuel	63'500		63'700		66'900	
Revenus 2	52'705	4'392	52'871	4'406	55'527	4'627
Loyer brut		1'207		1'207		1'477
<b>Disponible</b>		<b>3'185</b>		<b>3'199</b>		<b>3'150</b>
Différence				14		-35

Nous constatons que, si les effets de seuil ne sont pas totalement effacés, la différence est toutefois minime. Il y a lieu de préciser que les montants des revenus de l'exemple ci-dessus sont à l'extrême limite des barèmes.

## 5. Consultation

La Commission financière sera consultée au sujet du présent rapport, ainsi que celle consacrée à la politique immobilière et du logement.

## 6. Conclusion

Grâce à la vente en droit de superficie des terrains du Parc résidentiel des Cadolles, nous apportons une réponse cohérente à notre lutte contre la pénurie d'appartements en permettant ainsi la mise sur le marché de 122 logements dont 21 sont des appartements communaux dits « subventionnés », afin de permettre à tous (familles monoparentales, familles à revenus modestes, personnes âgées au bénéfice des prestations complémentaires, etc.) d'accéder à des appartements neufs tout en payant un loyer décent, en rapport avec leurs revenus. Ce projet permet également à la Ville de mener une politique du logement sociale cohérente et de s'assurer que l'objectif poursuivi soit atteint et maintenu à long terme.

Le règlement pourra être sujet à des modifications ultérieurement, par décision du Conseil général.

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, à prendre acte du présent rapport et à adopter le règlement ci-après.

Neuchâtel, le 29 mai 2013

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

Le président,

Le chancelier,

Pascal Sandoz

Rémy Voirol

## Illustrations du chantier



Figure 5. Vue aérienne.



Figure 6. Vue aérienne.

## PROJET



# Règlement d'aide à la personne pour les futurs locataires des nouveaux appartements du parc résidentiel des Cadolles

(Du )

Le Conseil général de la Ville de Neuchâtel,

Sur la proposition du Conseil communal,

adopte :

**Champ d'application** Article premier.- Le présent règlement est applicable aux logements du Parc résidentiel des Cadolles dont la commune est propriétaire.

**Principe** Art. 2.- Dans le but de permettre à des personnes aux revenus modestes d'accéder à ces logements, une subvention peut être octroyée sous la forme d'une réduction du loyer contractuel.

**Loyer net** Art. 3.- Dans le cadre du présent règlement, le loyer annuel est défini par le contrat et n'inclut pas les frais de chauffage, d'eau chaude ni les frais accessoires ou les frais de parking ou de garage.

<b>Revenu brut</b>	<p><u>Art. 4.-</u><sup>1</sup> Le revenu annuel brut est calculé en additionnant tous les revenus bruts des personnes habitant le logement, à l'exception des revenus des enfants mineurs et des enfants majeurs en formation.</p> <p><sup>2</sup> Les allocations familiales et les pensions alimentaires reçues sont prises en compte. Les pensions alimentaires versées sont déduites.</p>
<b>Déductions forfaitaires</b>	<p><u>Art. 5.-</u> Un montant de Frs. 5'000.- est déduit pour chaque personne à charge, à l'exception du conjoint.</p>
<b>Revenu déterminant</b>	<p><u>Art. 6.-</u> Le revenu déterminant est constitué du revenu annuel brut duquel sont retranchées les déductions forfaitaires.</p>
<b>Conditions d'accès</b>	
<b>1. Revenu déterminant net</b>	<p><u>Art. 7.-</u></p> <p>Barème d'entrée, au maximum :</p> <p>Frs 37'300.— pour les appartements de 2.5 pièces  Frs 46'700.— pour les appartements de 3.5 pièces  Frs 62'300.— pour les appartements de 4.5 pièces  Frs 74'800.— pour l'appartement de 5.5 pièces</p> <p>Barème intermédiaire, à partir de :</p> <p>Frs 42'800.— pour les appartements de 2.5 pièces  Frs 53'600.— pour les appartements de 3.5 pièces  Frs 70'700.— pour les appartements de 4.5 pièces  Frs 84'400.— pour l'appartement de 5.5 pièces</p> <p>Barème de sortie, à partir de :</p> <p>Frs 50'200.— pour les appartements de 2.5 pièces  Frs 68'000.— pour les appartements de 3.5 pièces  Frs 82'200.— pour les appartements de 4.5 pièces  Frs 97'300.— pour l'appartement de 5.5 pièces</p>

**2. Fortune** Fortune imposable, au maximum :

Frs 37'500.— pour les personnes seules  
 Frs 60'000.— pour les couples

Ces montants sont augmentés de Frs 15'000.— par enfant à charge.

**3. Taux d'occupation** D'entrée (minimum) :

2.5 pièces : 2 personnes  
 3.5 pièces : 3 personnes  
 4.5 pièces : 4 personnes  
 5.5 pièces : 5 personnes

De sortie :

2.5 pièces : 1 personne  
 3.5 pièces : 2 personnes  
 4.5 pièces : 3 personnes  
 5.5 pièces : 4 personnes

Pour les familles monoparentales, le nombre d'occupants pris en compte est augmenté d'une personne.

**Entrée** Art. 8.- Un logement ne peut être octroyé que si les conditions de revenu, de fortune et de taux d'occupation sont cumulativement réunies. La solvabilité des candidats sera également prise en compte.

**Calcul de la subvention** Art. 9.-<sup>1</sup> Le montant de la subvention est calculé selon les modalités déterminées par un arrêté du Conseil communal.

<sup>2</sup> Il est déterminé à la conclusion du bail pour une année.

<sup>3</sup> Il peut être adapté chaque année par décision du service compétent ou reconduit tacitement.

**Changements de situation**

Art. 10.- <sup>1</sup> Si, en cours de bail, intervient une variation dans le revenu déterminant des occupants, leur fortune ou le nombre d'occupants du logement, les locataires sont tenus de l'annoncer au bailleur dans les trois mois.

<sup>2</sup> Le montant de la subvention est adapté en conséquence, dans les limites fixées par l'arrêté du Conseil communal.

<sup>3</sup> En cas d'annonce tardive, l'adaptation de la subvention peut être décidée avec effet rétroactif jusqu'à la date à laquelle l'annonce aurait dû intervenir.

<sup>4</sup> Le service compétent contrôlera chaque année la situation des locataires.

**Suppression des subventions**

Art. 11.- Si le revenu déterminant des occupants du logement augmente et dépasse de 5% au moins les montants fixés à l'article 7 comme barème intermédiaire, les subventions sont diminuées de moitié dès le prochain terme contractuel du bail.

**Résiliation**

Art. 12.- <sup>1</sup> Si le revenu déterminant des occupants du logement augmente et dépasse de 5% au moins les montants fixés à l'article 7 comme barème de sortie ou si leur fortune dépasse les maxima fixés, ou si le taux d'occupation de sortie est atteint, le bail sera résilié moyennant un préavis d'un an.

<sup>2</sup> Le présent règlement n'institue pas de limitation au droit du bailleur de résilier le bail pour tout autre motif.

<sup>3</sup> Dans la mesure du possible, en cas de résiliation, un autre logement de taille adéquate sera proposé au locataire.

**Report de la résiliation**

Art. 13.- Si des enfants occupant le logement ont entamé le 2<sup>e</sup> cycle HARMOS de leur scolarité et qu'un logement similaire sur le site peut pas être proposé par Prévoyance.ne, le délai d'une résiliation de bail, en raison du dépassement du barème de sortie, pour le revenu ou la fortune, ou de taux d'occupation

insuffisant, est prolongé de manière à leur permettre d'achever ce cycle de scolarité.

**Compétences du  
Conseil communal**

Art. 14.-<sup>1</sup> Le Conseil communal adoptera les dispositions nécessaires et désignera l'autorité compétente pour l'exécution du présent règlement et des contrôles y relatifs.

<sup>2</sup> Tous les quatre ans, il adaptera par voie d'arrêté les loyers, les subventions, ainsi que tous les montants figurant dans le présent règlement à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation.

**Entrée en vigueur**

Art. 15.-<sup>1</sup> Le présent règlement entre en vigueur le 29 mai 2013.

<sup>2</sup> Le Conseil communal est chargé de son exécution.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL :

Le président,

La secrétaire,

Fabio Bongiovanni

Nicole Baur



**Erratum au rapport no 13-010 du Conseil communal au Conseil général concernant l'adoption d'un règlement d'aide à la personne pour les futurs locataires des nouveaux appartements du parc résidentiel des Cadolles, du 29 mai 2013**

Page 6, chapitre 2.1 Revenus et barèmes

Le tableau ci-dessous annule et remplace le tableau figurant dans le rapport.

Tableau des barèmes correspondant à l'occupation des logements

<b>Appartements</b>	<b>Barème d'entrée</b> <i>Revenu maximum annuel brut</i>	<b>Barème intermédiaire</b> <i>Revenu maximum annuel brut</i>	<b>Barème de sortie</b> <i>Revenu maximum annuel brut</i>
	Loyer : égal ou supérieur à 31% du revenu annuel brut	Loyer : égal ou supérieur à 27% du revenu annuel brut	Loyer : égal ou supérieur à 23% du revenu annuel brut
	<i>En francs</i>		
<b>2.5 pièces</b>	37'300	42'800	50'200
<b>3.5 pièces</b>	46'700	53'600	68'000
<b>4.5 pièces</b>	62'300	70'700	82'200
<b>5.5 pièces</b>	74'800	84'400	97'300

Neuchâtel, le 6 juin 2013

Conseil communal