

# Fondation suisse pour la promotion de l'accèsion à la propriété du logement (FPPL)

## Directives générales – Prêts pour la construction de logements

### 1. Qui peut obtenir un prêt pour la construction de logements?

Une demande pour obtenir un prêt pour la construction de logements peut être faite par un agriculteur à plein temps ou un agriculteur à temps partiel. Le requérant peut être propriétaire ou fermier de l'objet concerné. Si le requérant est fermier, la durée du bail à ferme doit correspondre au minimum à la durée de l'amortissement du prêt accordé (au max. 20 ans).

La taxation fiscale actuelle du propriétaire, du locataire du logement ou du fermier avant l'investissement est déterminante.

Logement de l'exploitant	Revenu imposable IFD	Fortune selon taxation fiscale
Limite supérieure pour l'octroi d'un prêt	50'000.--	144'000.--
Supplément pour chaque enfant mineur ou en formation	2'500.--	16'900.--
Logement parents + logement invalides (plus de 50 % inv.)		Fortune peut être plus élevée : 1/10 de la fortune compte comme revenu

La valeur du bétail et du chédail peut être déduite pour obtenir la fortune de référence basée sur la dernière taxation fiscale. Cette fortune nette imposable ne doit pas dépasser la limite fixée à l'art. 29 de l'Ordonnance WEG.

- La fortune et le revenu au moment de la requête font foi (selon la dernière taxation fiscale en force). Le traitement de la demande du prêt doit être faite avant le début de la construction.
- Si la limite du revenu imposable est dépassée, une exception est accordée sous les conditions suivantes:
  - Si au moment de l'entrée dans le logement la limite du revenu est respectée suite à un changement d'état civil et un changement du revenu imposable (revenu complémentaire tombe).
  - Dans ce cas, la nouvelle situation doit être prouvée avec une nouvelle taxation fiscale délivrée dans les 18 mois.
  - Le paiement sera effectué dès que la preuve sera fournie sur la limite de revenu respectée.
- Si la limite de fortune est dépassée, une exception est accordée sous les conditions suivantes:
  - Il s'agit d'un investissement combiné pour l'habitation et pour un bâtiment d'exploitation agricole.
  - Dans ce cas, le montant qui représente les 2/3 de l'investissement prévu pour le bâtiment agricole sera déduit.

## 2. Présentation de la demande de prêt

Le requérant présente la demande auprès de la caisse de crédit agricole de son canton. Le canton complète les documents et remet le dossier à la gérance de la fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement.

Chaque dossier doit contenir obligatoirement l'attestation fiscale dûment remplie, un plan de financement détaillé et un budget d'exploitation.

## 3. Coût de construction et grandeur de la construction

**Si le coût de construction est inférieur à frs. 50'000.--, aucun prêt ne peut être admis.**

Le coût de construction suivant doit être respecté pour des appartements en propriété ou des logements dans des maisons à 2 ou plusieurs appartements.

Taille du logement	Niveau I	Niveau II	Niveau III	Niveau IV	Niveau V	Niveau VI
2 pièces	210'000	235'000	265'000	290'000	320'000	345'000
3 pièces	265'000	295'000	325'000	355'000	390'000	420'000
4 pièces	320'000	355'000	395'000	430'000	470'000	505'000
5 pièces	375'000	420'000	460'000	505'000	550'000	590'000

Les coûts de construction suivants doivent être respectés pour toutes maisons individuelles ou « stöckli » avec un logement :

Taille du logement	Niveau I	Niveau II	Niveau III	Niveau IV	Niveau V	Niveau VI
3 pièces	345'000	385'000	430'000	470'000	510'000	550'000
4 pièces	390'000	440'000	495'000	550'000	600'000	650'000
5 pièces	470'000	525'000	585'000	645'000	700'000	760'000

Les communes suisses sont réparties dans les niveaux I – VI. La classification peut être obtenue sur le site Internet :

[www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten/](http://www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten/)

### Limites de coûts pour les places de parking et les locaux annexes

Pour les places de parking et les locaux annexes des immeubles locatifs ou en propriété, les coûts de revient pris en compte ne peuvent dépasser les limites de coûts suivantes :

	Niveau I + II	Niveau III + IV	Niveau V + VI
Garage ou box en sous-sol	24'000	27'000	30'000
Place de parking couverte	14'000	17'000	20'000
Place de parking en plein air	5'000	7'000	9'000
Local annexe	11'000	14'000	17'000

#### **4. Nombre de logements par exploitation**

Deux logements au maximum par exploitation sont encouragés (un pour l'exploitant et un pour les parents). Il sera nécessaire de préciser qui habitera dans les logements rénovés.

Pour les logements loués, le montant du loyer doit être indiqué. Dans ces cas, les données fiscales du locataire servent de référence.

#### **5. Coordination avec les crédits d'investissements agricoles**

Les prêts pour la construction de logements entrent dans le cadre du crédit bancaire normal soit en règle générale en dessous de la limite de la valeur de rendement. Les prêts sont accordés indépendamment du crédit d'investissement agricole. Un requérant peut ainsi obtenir un crédit d'investissement agricole et un prêt pour la construction de logements.

##### **5.1. Rang des hypothèques**

La garantie hypothécaire pour les prêts pour la construction de logement précède toujours les crédits d'investissements agricoles et les nouvelles aides cantonales.

#### **6. Coordination avec d'autres aides**

Les prêts pour la construction de logements peuvent être accordés en combinaison avec d'autres aides comme par exemple les crédits d'investissements, les prêts et subventions cantonales ou autres.

#### **7. Conditions relatives aux prêts**

Les intérêts des prêts pour la construction de logement s'élèvent à 1,5%. En règle générale, **frs. 50'000.—** sont accordés pour le premier logement. S'il y a deux logements à financer sur la même exploitation, **frs. 80'000.—** peuvent être accordés au maximum. Le remboursement du prêt s'effectue sur 20 ans. L'autorité cantonale compétente doit proposer sur la base du plan de financement, les délais de remboursement pour le démarrage et les annuités.

Soleure, le 12 juin 2009

**Fondation suisse pour la promotion de  
l'accèsion à la propriété du logement**

**La Gérance**