

Directives générales – Prêts pour la construction de logements

La Fondation suisse pour la promotion de l'accèsion à la propriété du logement (FPPL auparavant WEG-LA) soutient la propriété du logement en milieu rural pour les personnes à revenu modeste sur la base de la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété du logement (LCAP). La Fondation octroie pour cela des prêts pour l'achat, la construction et l'assainissement de logement.

1. Soutien possible

La FPPL peut proposer les soutiens suivants aux propriétaires de logements en situation économique modeste :

1. Prêts pour l'achat, la construction, l'assainissement et l'extension de logements.
2. Prêts avec bonus énergétique pour l'achat, la construction, l'assainissement et l'extension de logements.
3. Prêts pour la réhabilitation énergétique complète de logements existants.

Les possibilités de soutien en comparaison :

	Prêt	Prêt avec bonus énergétique	Prêt d'assainissement
Mesures soutenues	Achat, construction, assainissement, extension	Achat, construction, assainissement, extension	Réhabilitation énergétique complète de logements existants
Exigences efficacité énergétique	Aucune	Nouvelles constructions : <ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments en bois • Minergie-P • Minergie-A Rénovations : <ul style="list-style-type: none"> • Rapport de consultation CECB-Plus • Chauffage au bois • Chauffage pompe à chaleur 	Amélioration de l'enveloppe du bâtiment au niveau B ou A du CECB certification au standard Minergie ou mieux.
Montant du prêt	60'000 par appartement	60'000 par appartement plus bonus : 20'000 pour nouvelles constructions 10'000 pour rénovations	90'000 par appartement
Intérêt actuel	1%*)	1%*)	Sans intérêt pendant les 10 premières années, 1%*) par la suite
*) ajustement des taux d'intérêt	Le taux d'intérêt est inférieur au maximum de 2 points % au taux d'intérêt de référence pour le droit du bail au 30 septembre et publié par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) au début du mois de décembre. Le taux d'intérêt minimum est de 1%.		
Remboursement	Durée : 20 ans avec remboursement annuel		Durée : 25 ans avec remboursement annuel
Garantie	Hypothèque ou cédula hypothécaire		

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

Une demande pour obtenir un prêt pour financer le logement peut être faite par un agriculteur à plein temps ou à temps partiel, mais également par une personne active hors de l'agriculture (non agriculteur). Le requérant doit être propriétaire et habiter personnellement le logement concerné. Lorsque l'exploitation est en fermage, le fermier peut être soutenu à condition que la durée du bail soit aussi longue que la durée du remboursement du prêt (max. 25 ans) et que le propriétaire donne son accord à l'investissement.

Investissement minimal: Fr. 50'000.00

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

Limite de revenu	Limite de fortune
<ul style="list-style-type: none"> • Un prêt est accordé lorsque le logement est habité à l'année par une ou deux personnes, et dont le revenu imposable ne dépasse pas Fr. 50'000.00. • Dans un ménage à plus de deux personnes, sans revenu complémentaire, la limite de revenu est augmentée de Fr. 20'000.00 par personne supplémentaire. • Cette limite de revenu est relevée de Fr. 2'500.00 par enfant mineur. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un prêt est accordé lorsque le logement est habité à l'année par une ou deux personnes, quand la fortune imposable ne dépasse pas Fr. 144'000.00. • Dans un ménage à plus de deux personnes adultes, sans fortune complémentaire, la limite de fortune est augmentée de Fr. 40'000.00 par personne supplémentaire. • Cette limite de fortune est relevée de Fr. 16'900.00 par enfant mineur. • La limite de fortune est relevée de 25%: <ul style="list-style-type: none"> • pour les personnes au bénéfice d'une rente AVS; • pour les personnes au bénéfice d'une demi rente AI; • pour les personnes qui dépendent en permanence de l'aide de tiers pour leur prise en charge.
Exceptions Limite de revenu	Exceptions Limite de fortune
<ul style="list-style-type: none"> • Le changement de l'état matrimonial modifie les revenus et provoque un changement par rapport à la limite de revenu (perte ou réduction du 2ème revenu ou le gain complémentaire). Dans ce cas, la nouvelle situation doit être prouvée avec la nouvelle taxation fiscale dans un délai de 18 mois. • Le versement du prêt est ajourné jusqu'à ce que la preuve de la limite de revenu soit démontrée. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un investissement simultané est effectué dans l'habitation et le bâtiment d'exploitation. Dans ce cas, le montant des 2/3 de l'investissement prévu pour le bâtiment d'exploitation est porté en déduction.

3. Demandes

Le requérant adresse sa demande auprès de l'office des crédits agricoles de son canton. Le canton complète le dossier avant de le remettre à la gérance de la fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement. L'attestation fiscale dûment remplie doit obligatoirement accompagner chaque dossier.

Les demandes des exploitants à temps partiel sont aussi adressées au canton. Toutefois, les demandes des non agriculteurs peuvent être directement envoyées à la Fondation FPPL.

Dans chaque cas, un **plan de financement** détaillé et un **calcul de la charge supportable** est à remettre avec le dossier de demande.

Le requérant ne peut mettre en chantier les travaux et faire des acquisitions que lorsque la décision d'octroi de la FPPL est délivrée. La gérance peut autoriser des travaux anticipés dans des cas dûment motivés.

4. Coût de construction et grandeur de la construction

Les limites de coût doivent être respectées lors de l'octroi d'un prêt de la FPPL. Celles-ci sont définies dans le règlement de l'Office fédéral du logement (OFL) sur les limites de coûts afférents aux nouveaux logements locatifs et en propriétés occupés par le propriétaire. Les communes suisses sont réparties dans les niveaux I – VI. Les limites de coûts s'appliquent en fonction de la classification. La classification peut être obtenue sur le site internet: <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>

5. Nombre de logements par requérant

Sur les exploitations agricoles, au maximum trois logements sont soutenus. Il est nécessaire d'indiquer qui habite dans le logement assaini. Le soutien d'un logement supplémentaire mis en location est possible si les locataires remplissent les conditions fixées pour les limites de revenu et fortune.

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

6. Combinaison avec d'autres aides

Les prêts de la FPPL peuvent être accordés en combinaison avec d'autres aides, telles que les crédits d'investissement, les prêts ou subventions cantonales au logement, les contributions du programme de construction des cantons etc.

6.1. Coordination avec les crédits d'investissement agricoles

Les prêts en faveur du logement peuvent être accordés en combinaison avec les crédits d'investissement agricoles dans toutes les zones de production.

7. Soutien lors de reprise d'exploitation

L'achat d'un logement en propriété lors de la reprise d'exploitation peut être soutenu avec un prêt du fonds de roulement.

8. Garanties

Les prêts en faveur du logement sont en règle générale garantis comme les crédits bancaires, soit en dessous de la valeur de rendement. Pour des crédits du fonds de roulement, la limite de charge n'est pas à observer.

8.1. Rang des hypothèques

La garantie hypothécaire pour les prêts pour la construction de logement précède **toujours** les crédits d'investissements agricoles et les autres prêts cantonaux.

Soleure, le 23 novembre 2020

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

La Gérance