
Loi sur le logement LOG

Programme spécial 2021–2025

Le Programme spécial 2021–2025 de promotion des assainissements énergétiques par le fonds de roulement vise à inciter les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à rénover complètement leurs immeubles. Il est limité aux années 2021 à 2025 et prévoit l'octroi par le fonds de roulement de prêts sans intérêt pour une durée déterminée.

Décembre 2022



Programme spécial 2021–2025 de promotion des assainissements énergétiques par le fonds de roulement

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique possèdent près de 170 000 logements, situés notamment dans les villes et les agglomérations. Grâce au principe selon lequel les loyers sont basés sur les coûts, leurs prix sont d'en moyenne 20 % meilleur marché que ceux de l'ensemble des logements locatifs, d'où la place importante qu'ils tiennent dans l'apport de logements abordables à la population. Or ces bâtiments, dont la plupart dépassent les 30 ans d'âge, ne répondent souvent plus aux normes énergétiques actuelles. Le programme spécial 2021–2023 permettra d'en rénover une partie sans entraîner de hausse massive des loyers, préservant ainsi l'offre de logements abordables. De leur côté, les entreprises locales profiteront également des travaux qui leur seront confiés par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

L'objectif de ce programme spécial est de créer une incitation à la rénovation énergétique complète des bâtiments anciens appartenant à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, via l'octroi par le fonds de roulement de prêts sans intérêt et à durée déterminée, destinés à financer ces assainissements.

En plus des conditions mentionnées dans l'aide-mémoire « Aide fédérale aux organisations faïtières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions », les prêts du fonds de roulement prévus dans le programme spécial sont soumis aux exigences suivantes :

- L'enveloppe du bâtiment doit être largement rénovée. La rénovation peut être combinée ou non avec un remplacement du générateur de chaleur par un système non fossile. Le remplacement d'un système de chauffage à combustible fossile par un système de même type n'est pas autorisé.
- Après rénovation, soit l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment est améliorée et répond au niveau B du Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB®), soit une certification basée sur les modèles de rénovation Minergie est nécessaire.
- Le prêt est limité au montant de la partie créant des plus-values des coûts d'investissement ou à un maximum de 50 000 CHF par appartement. La part préservant la valeur doit pouvoir être couverte par le fonds de rénovation.
- La durée des prêts est de 25 ans. Ils sont accordés sans intérêt pendant dix ans, puis c'est le taux d'intérêt ordinaire en vigueur qui s'applique. La date à partir de laquelle les intérêts sont servis coïncide avec celle du paiement de l'amortissement. L'amortissement commence deux ans après le versement du prêt.

- Contrairement à la règle régissant les projets de rénovation standard, le montant du prêt n'est pas limité à la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value.
- Les locataires ne devraient pas être contraints de quitter leur appartement en raison des travaux ou devraient tout au plus être amenés à chercher une solution provisoire pour une courte durée.
- Le bâtiment à rénover doit avoir au moins 30 ans.
- Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique sont invités à faire appel à des entreprises locales et à utiliser des matériaux produits en Suisse.

La demande doit être accompagnée des documents suivants :

- le rapport CECB® Plus ou le certificat Minergie provisoire ;
- la demande soumise au Programme Bâtiments, avec le montant provisoire.

Les travaux sont considérés comme terminés après remise de la feuille de contrôle et confirmation que les exigences énergétiques ont été respectées. Les deux documents suivants doivent alors être présentés :

- le CECB® définitif avec les valeurs du projet réalisé ;
- le certificat Minergie définitif.

Les demandes de prêts du programme spécial peuvent être déposées d'ici à la mi-octobre 2025 au plus tard auprès de l'une des deux organisations faïtières de la construction d'utilité publique. Le formulaire prévu à cet effet figure sur le site internet de l'Office fédéral du logement (OFL). Veuillez bien vous adresser à cet office ou aux organisations faïtières si vous souhaitez de plus amples informations à ce sujet.

Adresses des organisations faitières

Wohnbaugenossenschaften Schweiz –
Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Hofackerstrasse 32, 8032 Zurich
tél. : +41 44 360 28 40
courriel : info@wbg-schweiz.ch
site internet : www.wbg-schweiz.ch

Coopératives d'habitation Suisse –
Association romande des maîtres d'ouvrage
d'utilité publique
Rue Germaine-Ernst 12,
1018 Lausanne
tél. : +41 21 648 39 00
courriel : info@armoup.ch
site internet : www.armoup.ch

LOGEMENT SUISSE –
Fédération des Coopératives de Construction,
Obergrundstrasse 70, 6003 Lucerne,
tél. : +41 41 310 00 50
courriel : info@wohnen-schweiz.ch
site internet : www.wohnen-schweiz.ch

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Bern
Tél. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Note

Cette publication est également disponible en allemand et en italien.

© OFL, décembre 2022