

# Loi sur le logement LOG

## Aide-mémoire 2: Aide fédérale aux organisations faïtières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions

La loi sur le logement (LOG) est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2003. Elle prend le relais de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP).

Le programme d'allégement budgétaire 2003 a suspendu l'octroi des prêts directs par la Confédération prévus par la loi. Ces mesures ne portent pas sur les aides indirectes aux organisations faïtières de construction de logements d'utilité publique et aux établissements qui en sont membres : ce sont ces aides qui font l'objet du présent aide-mémoire.



## Maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Sont considérés maîtres d'ouvrage d'utilité publique les coopératives, les fondations, les sociétés et les promoteurs qui, dans leurs statuts, se donnent pour objectif la fourniture de logements bon marché, prévoient le versement de dividendes conformément à la loi fédérale sur les droits de timbre et excluent le versement de tantièmes. En outre, les statuts doivent prévoir qu'en cas de dissolution de l'organisation, l'éventuel solde restant sera consacré à l'objectif initial. En plus, les maîtres d'ouvrage doivent accepter la Charte des maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique et remplir des exigences minimales en matière de gestion, de présentation des comptes et de révision.

## Organisations faïtières

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne peuvent solliciter les aides fédérales qui font l'objet du présent aide-mémoire que s'ils sont membres d'une des deux organisations faïtières reconnues par la Confédération, à savoir Coopératives d'habitation suisse/Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou Wohnen Schweiz/Association des coopératives de construction (adresses p. 5). Outre leurs propres prestations, ces associations assurent celles prévues dans le cadre d'institutions communes sur la base de mandats de prestations de la Confédération.

### 1. Aides au financement

Avec le soutien de la Confédération, ces deux organisations faïtières administrent ensemble pour leurs membres la Coopérative de cautionnement hypothécaire cch et la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL. Elles gèrent également un Fonds de roulement.

#### 1.1 Fonds de roulement

Le Fonds de roulement est approvisionné par des crédits de la Confédération et géré à titre fiduciaire par les organisations faïtières. Des prêts à taux avantageux provenant de ces fonds sont mis à la disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et servent à financer le montant restant ou à assurer un financement transitoire pour l'acquisition de terrains à bâtir, la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements bon marché ou encore l'acquisition de terrains à bâtir. L'examen et l'acceptation des demandes sont du ressort des commissions des organisations faïtières responsables

du Fonds de roulement, dans lesquelles l'OFL est également représenté.

## Conditions

- Les prêts du Fonds de roulement ne sont accordés que pour des projets de construction de logements qui satisfont aux conditions de la LOG et qui, sans un tel prêt, ne pourraient pas voir le jour. Ces projets doivent répondre, en particulier, à des exigences élevées en matière d'écologie, d'efficacité énergétique et de construction sans obstacles.
  - Le montant maximal de prêt par demande s'élève à 3 millions de francs. Un maître d'ouvrage peut en général bénéficier de prêts du fonds jusqu'à concurrence de 10 millions de francs au maximum.
  - Le prêt par logement se monte au minimum à 10'000 francs, et au maximum à 30'000 francs s'il s'agit d'un projet d'acquisition de logements bon marché, au minimum à 15'000 francs et au maximum à 40'000 francs s'il s'agit d'un projet de rénovation, et au minimum à 15'000 francs et au maximum à 50'000 francs s'il s'agit d'un projet de construction ou d'acquisition de terrain.
  - L'acquisition de terrain peut être encouragée en vue de la réalisation de logements à prix modérés. Le bien-fonds doit être classé en zone à bâtir et viabilisé. En général, le projet de construction devra être développé dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence (concours d'architecture, mandat d'études parallèles). Le début des travaux doit survenir rapidement (dans un délai de trois ans). Le prêt peut s'élever au maximum jusqu'à la moitié du prix du terrain ou à 50'000 francs par logement prévu. Lors des trois premières années, aucun intérêt n'est perçu et il n'y a pas d'obligation d'amortissement. Ensuite, le taux d'intérêt en vigueur à ce moment s'applique et le remboursement, dont la durée s'élève au total à 25 ans, débute après un nouveau délai de trois ans.
  - En ce qui concerne les nouvelles constructions, le montant des prêts par logement dépend de la norme énergétique adoptée respectivement du standard du label LEA pour la construction d'appartements sans obstacles:
    - Sans norme énergétique Fr. 15'000.-
    - Norme Minergie Fr. 30'000.-
    - Normes énergétiques plus élevées telles que Minergie-P, Minergie-A ou Minergie-eco, standard SNBS ou objets répondant aux objectifs de la Société à 2000 watts Fr. 40'000.-
    - Label de qualité LEA Fr. 40'000.-
- Le respect de la norme doit être démontré par le biais de la présentation d'un certificat ou d'une attestation. Les maîtres d'ouvrage qui peuvent attester qu'ils ont fixé

des prescriptions formelles en matière d'occupation ou des conditions de location analogues valables dès la première location bénéficient d'un bonus de 10'000 francs par logement. À cette fin, ils doivent donner des indications quant à l'occupation minimale du logement et à la procédure mise en place en cas de non-respect des conditions.

- Des prêts ne sont octroyés à des projets de rénovation que si le bâtiment fait l'objet d'une rénovation énergétique complète, que les coûts d'investissement s'élèvent à au moins 60'000 francs par logement et que la plus-value représente au moins 50%. «Complète» signifie qu'il est procédé à un assainissement complet de l'enveloppe du bâtiment conformément aux exigences du Programme Bâtiments et que les différents éléments qui seraient déjà assainis ne l'ont pas été il y a plus de cinq ans. Le montant du prêt n'excédera pas la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value et est plafonné à 30'000 francs par logement.

Un supplément de 10'000 francs par logement peut être alloué lorsque l'immeuble est rénové selon le standard Minergie.

Les assainissements de la partie intérieure du bâtiment uniquement ne bénéficient d'aucune mesure. Par contre, ils sont susceptibles d'être acceptés s'ils sont combinés à un assainissement complet de l'immeuble. Dans ce cas, les nouveaux appareils ménagers devront être munis d'étiquettes énergétiques de la catégorie A au moins.

- L'acquisition d'un immeuble ancien ne peut être encouragée que si la demande est assortie d'un rapport CECB® Plus (ou d'une analyse comparable de l'état du bâtiment) proposant un concept d'assainissement. Les travaux d'assainissement doivent en général être réalisés dans les cinq ans suivant l'acquisition de l'immeuble.
- En règle générale, les fonds propres doivent s'élever à 10% au minimum, dont la moitié au maximum peut être couverte par un prêt du Fonds de roulement. Au moins 5% des coûts d'investissement doivent être apportés sous la forme de parts sociales, de capital-actions ou de capital de fondation. En plus de ces 5%, les réserves déclarées, les reports de bénéfices et les réserves occultes sont également reconnus comme fonds propres, contrairement aux ristournes et aux prêts de maîtres d'état.
- Les frais d'investissement ne doivent pas dépasser les limites fixées selon l'emplacement du lieu d'habitation (voir le site internet de l'OFL). Des exceptions peuvent être prévues lorsque le terrain à bâtir est bon marché, que la part de fonds propres est suffisante ou que les pouvoirs publics participent de manière substantielle, que le besoin est avéré et que les loyers sont bon marché.
- Les nouvelles constructions et les rénovations complètes

impliquant une modification des plans doivent avoir une valeur d'utilisation élevée selon le système d'évaluation de logements (SEL), édition 2015. Les projets de rénovation comportant d'importantes modifications des plans peuvent s'écarter de certaines conditions-cadre et de l'équipement de base.

- Les projets de nouvelles constructions comportant une majorité de logements pour personnes âgées ou handicapées doivent répondre aux exigences plus sévères requises pour la construction sans obstacles (voir l'aide-mémoire «Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées»).
- En règle générale, une aide sous forme de prêt du Fonds de roulement ne peut être envisagée que si les travaux n'ont pas encore débuté dans le cas de nouvelles constructions ou de rénovations, que l'acquisition de terrain à bâtir ou d'un immeuble n'a pas encore été inscrite au registre foncier ou que l'instance compétente a délivré une autorisation écrite (art. 50 OLOG).
- Le taux d'intérêt est de 2,0 points au-dessous du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers établi au 30 septembre et publié début décembre par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), mais au minimum de 1,0%. Il vaut pour toute l'année civile suivante.
- La durée d'un prêt jusqu'à 30'000 francs par logement est de 20 ans, et de 25 ans si le montant est plus élevé. L'amortissement débute au bout de 6 ans s'il s'agit d'un achat de terrain avec construction nouvelle successive, au bout de 3 ans au plus tard dans le cas d'une nouvelle construction et en règle générale au bout d'une année s'il s'agit d'une rénovation ou de l'acquisition d'un immeuble.
- En ce qui concerne les travaux, il est recommandé d'établir l'appel d'offres en s'aidant d'instruments en vue de constructions écologiques et d'utiliser des matériaux labellisés. Voir également: eco-devis, fiches CFC pour construire de manière écologique, Minergie-eco.

### Procédure

- Les demandes doivent être déposées auprès de l'organisation faïtière dont le maître d'ouvrage d'utilité publique est membre. Si un cautionnement de la cch est sollicité en parallèle, la requête peut être déposée au moyen du même formulaire de demande. L'accès aux formulaires se fait par le site internet de l'OFL.
- Les commissions responsables du Fonds de roulement statuent sur ces demandes périodiquement, au cours de trois ou quatre séances par an, en fonction du dépôt des demandes.
- Les prêts sont versés au plus tôt à la date d'acquisition

ou du début des travaux, une fois qu'ils sont garantis par gage immobilier et que toutes les autres exigences de l'instance d'approbation sont remplies.

- Selon l'ampleur d'un projet de construction, le maître d'ouvrage doit informer les organisations faïtières de la fin des travaux et leur fournir différents documents (données statistiques, livraison, décompte, etc.). Dans tous les cas, la conclusion des travaux ou de l'acquisition doit être confirmée au moyen d'une feuille de contrôle fournie par l'organisation faïtière et complétée par le maître d'ouvrage.
- Les organisations faïtières gèrent ces prêts et en contrôlent l'affectation.

- De plus amples informations sont disponibles auprès des deux organisations faïtières (adresses, p. 5).
- Système d'évaluation de logements, voir [www.sel.admin.ch](http://www.sel.admin.ch)
- Aide-mémoire «Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées», voir [www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch)
- «Logements sans barrières & adaptables», directive du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, voir [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)
- «Logements adaptés aux personnes âgées», directive du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, voir [www.hindernisfrei-bauen.ch](http://www.hindernisfrei-bauen.ch)
- Label LEA, voir [www.lea-label.ch/fr](http://www.lea-label.ch/fr)
- Objets répondant aux objectifs de la Société à 2000 watts, voir [www.2000watt.ch/fr](http://www.2000watt.ch/fr)
- Objets certifiés selon le standard de construction durable Suisse (SNBS), voir [www.snbs-cert.ch](http://www.snbs-cert.ch)
- Pour le Programme Bâtiments, se référer au site [www.leprogrammebatiments.ch](http://www.leprogrammebatiments.ch)
- Pour le Certificat énergétique cantonal des bâtiments, voir [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch)
- Recommandation KBOB 2008/1 «La construction durable dans les contrats d'études et de réalisation», voir [www.kbob.ch](http://www.kbob.ch)
- eco-devis, voir [www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch)

## 1.2 Coopérative de cautionnement hypothécaire cch

La Coopérative de cautionnement hypothécaire cch cautionne des prêts garantis par gage immobilier et correspondant à des hypothèques de rang postérieur, qui couvrent jusqu'à 90 % maximum de la valeur d'expertise ou des frais effectifs d'investissement, sachant que le taux d'intérêt appliqué à l'ensemble du capital est le taux hypothécaire des hypothèques de 1<sup>er</sup> rang. Ce cautionnement permet non seulement de financer la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements bon marché, mais également de garantir des taux d'intérêt avantageux et de réduire la charge des intérêts.

La Confédération prend en charge une partie des risques en accordant des arrière-cautionnements aux mêmes conditions que pour les prêts du Fonds de roulement. Une aide sous forme de cautionnement ne peut être envisagée que si les travaux n'ont pas encore débuté dans le cas de nouvelles constructions ou de rénovations, que l'acquisition de l'immeuble n'a pas encore été inscrite au registre foncier ou que l'instance compétente a délivré une autorisation écrite (art. 50 OLOG). Les cautions de la cch peuvent être combinées avec des prêts du Fonds de roulement. Le cautionnement d'un achat de terrain est exclu.

- Pour de plus amples renseignements:  
Coopérative de cautionnement hypothécaire cch  
c/o Zürcher Kantonalbank  
Case postale  
8010 Zurich  
Tél. +41 44 292 27 69,  
Fax +41 44 292 39 17  
Courriel: [patrick.buehlmann@zkb.ch](mailto:patrick.buehlmann@zkb.ch)  
Site: [www.hbg-cch.ch](http://www.hbg-cch.ch)

## 1.3 Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

La Confédération cautionne les emprunts émis par la Centrale d'émission pour la construction de logements CCL. Avec les fonds ainsi obtenus sur le marché des capitaux, la CCL accorde à ses membres des prêts pour financer la construction de logements bon marché. Le cautionnement de la Confédération permet de garantir des taux d'intérêt avantageux pour une période donnée, généralement de plusieurs années.

Les quote-parts CCL peuvent être utilisées par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour consolider les crédits de construction ou les rachats des hypothèques existantes à hauteur de 80 % maximum de la valeur du gage. Si des

immeubles locatifs sont rénovés entièrement ou construits avec des parts d'emprunt de la CCL, les mêmes conditions en matière de construction écologique, d'efficacité énergétique et de construction sans obstacles sont appliquées que pour les prêts du Fonds de roulement. Il est possible de réaliser un financement combiné avec des quotes-parts CCL et un prêt du Fonds de roulement.

→ Renseignements et documentation:

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL  
Leberngasse 9, case postale  
4601 Olten  
Tél.: +41 62 206 06 16  
Courriel: [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch)  
Site: [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)

## 2. Conseil, formation continue et information

Dans le cadre des mandats de prestations qui leur sont attribués par la Confédération, les organisations faïtières de la construction de logements d'utilité publique sont impliquées dans l'exécution de la LOG. Elles sont ainsi chargées d'assurer à leurs membres des prestations qui relèvent de l'intérêt général de la politique en matière de logement. Il s'agit surtout de prestations de conseil et de formation continue concernant la création ou la restructuration de sociétés de maîtres d'ouvrage, la réalisation de projets de construction ou la gestion et l'administration des affaires en général. De plus amples informations se trouvent dans les règlements des services de consultation des organisations faïtières.

## Adresses des organisations faïtières

Coopératives d'habitation Suisse/  
Association romande des maîtres d'ouvrage  
d'utilité publique  
Rte des Plaines-du-Loup 32, case postale 227  
1000 Lausanne 22  
Tél.: +41 21 648 39 00  
Fax: +41 21 648 39 02  
Courriel: [info@armoup.ch](mailto:info@armoup.ch)  
Site: [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)

Coopératives d'habitation Suisse/  
Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
Bucheggstrasse 109, case postale,  
8042 Zurich  
Tél.: +41 44 360 28 40  
Courriel: [info@wbg-schweiz.ch](mailto:info@wbg-schweiz.ch)  
Site: [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

WOHNEN SCHWEIZ  
Association des Coopératives de Construction  
Obergrundstrasse 70  
6002 Lucerne  
Tél.: +41 41 310 00 50  
Fax: +41 41 310 00 88  
Courriel: [info@wohnen-schweiz.ch](mailto:info@wohnen-schweiz.ch)  
Site: [www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)

Office fédéral du logement OFL	
Storchengasse 6	
2540 Granges	
tél.:	+41 58 480 91 11
fax:	+41 58 480 91 10
courriel:	<a href="mailto:info@bwo.admin.ch">info@bwo.admin.ch</a>
site:	<a href="http://www.ofl.admin.ch">www.ofl.admin.ch</a>