



Octobre 2013

---

# Conditions générales pour les logements en propriété

---

## 1. Montant de l'aide fédérale

L'aide fédérale est fixée au chiffre 1 de la déclaration ainsi que dans le plan des charges sur la base du coût de revient donnant droit à une subvention. Le plan des charges est adapté périodiquement en fonction de l'évolution des taux d'intérêts.

## 2. Abaissement de base (avances remboursables)

Selon le plan des charges, l'abaissement de base consiste en avances remboursables. Le recours à l'abaissement de base est facultatif. Il n'est fonction d'aucune limite de revenu et de fortune.

### 2.1. Garantie des avances

Les avances doivent être garanties par gage immobilier, conformément au chiffre 3 de la déclaration.

### 2.2. Remboursement des avances

Les avances éventuelles, y compris les intérêts, doivent être remboursées dans le cadre du plan des charges. Le remboursement anticipé peut être opéré en tout temps. Le remboursement des avances s'effectue au moyen du système de recouvrement direct (LSV). En temps voulu, l'Office fédéral du logement (OFL) mandate la banque de débiter chaque semestre le compte du/de la bénéficiaire de l'aide fédérale du montant échu. Le compte doit être approvisionné en temps opportun du montant exigible. Le/la bénéficiaire de l'aide fédérale s'engage à signer une autorisation de débit automatique qui reste valable jusqu'au remboursement intégral des avances et de leurs intérêts.

## 3. Abaissements supplémentaires (contributions à fonds perdu)

Les abaissements supplémentaires consistent en contributions non remboursables destinées à abaisser encore la charge locative.

### 3.1. Durée

En règle générale, l'abaissement supplémentaire I est versé pendant les 15 premières années à partir de l'octroi de l'aide fédérale et l'abaissement supplémentaire II pendant 25 ans. La durée de l'AS I sera prolongée à 21 ans sous la condition que les coûts du logement\* (charge du propriétaire) représentent un montant supérieur à 35% du revenu imposable IFD du propriétaire.

### 3.2. Conditions personnelles

L'abaissement supplémentaire I (AS I) est versé à tous les ménages qui répondent aux prescriptions d'occupation du logement et dont le revenu et la fortune ne dépassent pas les limites prescrites.

L'abaissement supplémentaire II (AS II) est accordé aux personnes âgées, aux handicapés et aux personnes exigeant des soins qui répondent aux prescriptions d'occupation du logement et dont le revenu et la fortune ne dépassent pas les limites prescrites.

---

\* Les coûts du logement sont obtenus par l'addition des montants des intérêts et de l'amortissement annuels, ainsi que du remboursement de l'abaissement de base.

### 3.3. Prescriptions d'occupation

- les logements de trois pièces ou moins ne sont soumis pas soumis aux prescriptions d'occupation,
- l'abaissement supplémentaire I est versé pour des logements comprenant au maximum deux pièces de plus que le nombre d'occupants,
- l'abaissement supplémentaire II est versé pour des logements comprenant au maximum une pièce de plus que le nombre d'occupants. Les ménages ayant un enfant mineur peuvent occuper un logement qui comprend au maximum deux pièces de plus que le nombre d'occupants.

### 3.4. Limite de revenu

L'abaissement supplémentaire peut être demandé (formulaire WEG 8.5) si le revenu imposable des occupants ne dépasse pas 50'000 fr. selon l'arrêté fédéral sur la perception d'un impôt fédéral direct. Le revenu imposable des personnes en formation faisant partie du ménage n'est pas pris en compte jusqu'à l'âge de 25 ans.

La limite de revenu est relevée de 2'500 fr.:

- pour chaque enfant mineur,
- pour chaque enfant majeur dont la formation n'est pas achevée.

Le droit à l'abaissement supplémentaire est fixé sur la base d'une attestation de l'intendance des impôts. A chaque fois, la taxation la plus récente pour l'impôt fédéral direct est prise en considération.

### 3.5. Limite de fortune

La fortune, déduction faite des dettes prouvées, ne doit pas dépasser 144'000 fr. Est chaque fois déterminante la taxation la plus récente pour l'impôt cantonal. La limite de fortune est relevée de 16'900 fr.:

- pour chaque enfant mineur,
- pour chaque enfant majeur dont la formation n'est pas achevée.

Si la fortune de personnes âgées, de handicapés ou de personnes exigeant des soins dépasse la limite, 1/10e de l'excédent est considéré comme revenu.

### 3.6. Revenu et fortune des enfants

Le revenu imposable et la fortune de tous les enfants majeurs vivant dans le même ménage que leurs parents doivent être indiqués.

### 3.7. Communautés d'habitation

- Pour les ménages composés de plusieurs personnes (p. ex. concubins ou parents avec des enfants majeurs), le droit à l'abaissement supplémentaire est déterminé en additionnant le revenu imposable et la fortune de tous les occupant(e)s du logement.
- Pour les ménages composés au moins de trois personnes âgées ou handicapées, de personnel soignant ou de personnes suivant une formation, le droit à l'abaissement supplémentaire est déterminé en fonction de la moyenne du revenu imposable et de la fortune de tous les occupant(e)s du logement.

### 3.8. Marge de tolérance

Pour les propriétaires qui satisfont déjà aux conditions existantes, le droit aux prestations ne cessera que si les limites actuelles de revenu et de fortune sont dépassées de plus de 10%. Les suppléments pour enfants pour enfants restent inchangés. Pour les nouveaux ayants droit et ceux dont les AS seront réactivés, il sera tenu compte des limites existantes lors du contrôle.

### 3.9. Augmentation de la contribution (abaissements supplémentaires combinés (AS III et IV))

L'abaissement supplémentaire I peut être relevé pendant 11 ans et l'abaissement supplémentaire II pendant 25 ans de 0,6 % au maximum des frais d'investissement pour autant que le canton ou la commune effectue un versement à fonds perdu au moins égal ou fournisse une contribution équivalente. Depuis 1998, pour les nouvelles affaires, la Confédération ne verse plus d'abaissements supplémentaires majorés.

### **3.10. Obligation d'annoncer**

L'abaissement supplémentaire n'est pas accordé tant que le/la destinataire de l'aide fédérale n'a pas rempli les obligations de communiquer périodiquement ses conditions de revenu et de fortune, ou qu'un logement en propriété est occupé par des personnes ne remplissant pas ou plus les conditions personnelles ou financières ou ne répondant pas aux prescriptions d'occupation.

L'abaissement supplémentaire ne peut être versé rétroactivement que pour une période de 2 ans lors du 1er paiement après acceptation du décompte final.

L'abaissement supplémentaire (AS) est, en règle générale, versé à partir de la date d'entrée dans le logement, mais au plus tôt au début du semestre durant lequel il a été demandé. En conséquence à chaque occasion justifiant une nouvelle demande, suite à une modification des conditions personnelles ou lors d'un changement de locataire, l'AS doit être immédiatement demandé. S'il manque alors des pièces ou des informations requises, le versement de l'AS peut être temporairement suspendu. En revanche, si l'AS est demandé à temps, il sera versé dès l'entrée en vigueur des nouvelles conditions, aussitôt que les indications manquantes seront fournies.

### **4. Tenue d'un compte**

Pour autant que des avances remboursables ou des subventions non remboursables soient promises, le/la destinataire de l'aide fédérale ouvrira un compte dans une banque qui servira à effectuer les versements et les remboursements.

### **5. Modification de l'intérêt hypothécaire et du droit de superficie**

En raison des variations des taux d'intérêt de la banque qui octroie le crédit, l'OFL prendra automatiquement en considération les modifications de l'intérêt hypothécaire.

En revanche, le/la propriétaire communiquera à l'OFL les modifications de l'intérêt dans le cas d'intérêts spéciaux (hypothèques à taux fixe, etc.) et de rentes du droit de superficie.

### **6. Location ou changement d'affectation**

La location ou le changement d'affectation d'un logement en propriété doivent être annoncés au préalable et requièrent l'approbation de l'OFL. L'autorisation peut être délivrée à titre exceptionnel s'il existe des motifs importants. La suspension des versements ou la demande de remboursement des prestations de l'aide fédérale (abaissements de base et supplémentaire) demeurent réservées.

### **7. Aliénation**

En acceptant la décision, le/la destinataire de l'aide fédérale ou encore le/la propriétaire foncier(ière) autorisent l'OFL à requérir la mention au registre foncier des restrictions de droit public à la propriété. En conséquence, l'OFL a un droit d'emption et de préemption. L'aliénation d'un objet en propriété construit ou acquis avec l'aide fédérale est toujours possible à condition qu'il soit renoncé à la caution et que les avances perçues (intérêts inclus) soient remboursées, de même que les abaissements supplémentaires lorsqu'un bénéfice est retiré de la vente de l'immeuble.

### **8. Investissements ultérieurs ( augmentation de l'hypothèque de rang antérieur )**

Des augmentations du rang antérieur peuvent être autorisées pour investissements ultérieurs raisonnables et rationnels qui ne revêtent pas un caractère de luxe. Elles doivent être au préalable acceptées par écrit par l'OFL. Les plans et devis lui seront soumis pour approbation suffisamment tôt avant l'exécution.

### **9. Obligation de renseigner**

Tant que dure l'aide fédérale, le/la destinataire ou ses ayants cause sont tenus de donner aux organes de contrôle de la Confédération et des cantons tout renseignement en relation avec l'aide fédérale et doivent permettre, sur demande, l'examen des comptes et autres pièces. Si cette obligation n'est pas respectée, l'OFL peut refuser de garantir ou de verser l'aide fédérale ou exiger le remboursement des paiements déjà effectués. La poursuite pénale est réservée.