

# Ce que vous devez savoir en relation avec les affaires LCAP

Madame, Monsieur,

En tant que prêteur/prêteuse, vous traversez différentes phases dans le déroulement des affaires LCAP:

- Phase de la promesse: lors d'une demande d'aide fédérale, vous devez remplir une attestation provisoire de financement avec la demande éventuelle d'un cautionnement.
- Dans la phase de décompte, vous remplirez l'attestation définitive de financement.
- Enfin, pendant toute la durée de l'aide fédérale - 25 ans au moins pour les objets locatifs - le versement de l'aide s'effectuera par le biais d'un compte-loyers spécialement destiné à cet effet.

Les principales informations et conditions se trouvent sur les formulaires de demande et sur la décision de l'Office fédéral du logement (OFL). Elles sont brièvement résumées et complétées ci-après. Les conditions, en partie très différentes, qui s'appliquent aux objets en propriété ou en location sont plus particulièrement présentées.

L'OFL et l'Office cantonal se tiennent volontiers à votre disposition pour des informations complémentaires.



Peter Gurtner  
Directeur de l'Office fédéral du logement



## Les formulaires WEG

Présentation de la demande (phase de la promesse): le formulaire WEG 3 est à remplir pour les nouvelles constructions, les rénovations et les acquisitions de logements en propriété ainsi que pour la construction et la rénovation d'objets locatifs. Le formulaire WEG GEM K-1 est à remplir lorsque des maîtres d'ouvrage demandent seulement le cautionnement fédéral pour l'acquisition d'objets locatifs.

Fixation définitive de l'aide fédérale (phase du décompte): le formulaire WEG 8.3 est à remplir pour le financement définitif.

Lorsqu'il y a plusieurs prêteurs, les formulaires sont à remplir par un/e seul/e représentant/e qui est celui/celle demandant le cautionnement fédéral.

## Devoir de diligence du prêteur

Avec le financement et la demande de cautionnement vous acceptez de remplir un devoir de diligence particulière à l'égard de la Confédération. Il est important que vous examiniez soigneusement la solvabilité de l'emprunteur/l'emprunteuse, que vous contrôliez le respect de ses engagements financiers et que vous preniez rapidement les mesures nécessaires lorsque des problèmes apparaissent (voir également sous "Cautionnement"). Informez suffisamment tôt l'OFL qui vous aidera à trouver des solutions adaptées aux situations difficiles.

## Financement / taux d'intérêt

### Objets locatifs:

Pour la totalité du capital propre et emprunté, le taux ne doit pas dépasser celui pratiqué pour l'hypothèque de premier rang. Par le cautionnement fédéral, les hypothèques de premier et de second rang sont accordées à un taux d'intérêt identique.

### Objets en propriété:

Pour le capital emprunté et le capital propre, le taux d'intérêt ne doit pas dépasser celui pratiqué pour l'hypothèque de premier rang; le capital propre est soumis à un taux d'intérêt forfaitaire de 5 %. Si l'abaissement supplémentaire est versé sans la caution et sans l'abaissement de base, le taux d'intérêt pour l'hypothèque de second rang peut s'écarter de 1 % par rapport à celui de l'hypothèque de premier rang.

## Conditions spéciales de financement

Dans le cas comportant des hypothèques à taux fixe, des droits de superficie, etc. les conditions spéciales de financement doivent être clairement mentionnées sur les attestations de financement.

Le taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe peut être maximum de 1 % supérieur à celui des hypothèques à taux variable.

Si le taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe est supérieur à 5 %, ce financement ne peut s'appliquer qu'à 30 % du coût de revient par affaire.

## **Modification du taux d'intérêt hypothécaire et de la rente du droit de superficie**

En fonction des variations du taux d'intérêt pratiqué par la banque qui octroie le prêt, l'OFL prendra automatiquement en considération les modifications de l'intérêt hypothécaire. Lors de conditions spéciales de financement, taux spéciaux et rentes du droit de superficie, le/la propriétaire doit communiquer les modifications de taux d'intérêt à l'OFL.

## **Fonds propres**

### **Objets locatifs:**

Au moins 10 % du coût de revient doivent être financés par des fonds propres.

Pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts de locataires sont acceptés comme fonds propres. Des prêts du fonds de roulement peuvent également valoir comme fonds propres, dans la mesure où le règlement le permet.

### **Objets en propriété:**

Les propriétaires de logement doivent disposer de 10 % au moins de capital propre. Lorsque la demande est présentée, les travaux exécutés par le propriétaire sont acceptés jusqu'à hauteur de 12'000 fr. comme fonds propres. Dans la phase du décompte, la totalité des travaux fournis et justifiés sera reconnue.

## **Droit de superficie**

Pour les immeubles au bénéfice d'un droit de superficie, le coût de revient pris en considération dans le finance-

ment, ne comprend pas le coût du terrain. Pour des raisons de clarté, il convient cependant d'indiquer la capitalisation des rentes du droit de superficie sur l'attestation de financement sous la rubrique "Remarques".

Le taux pris en compte pour le calcul de la rente du droit de superficie ne doit pas dépasser celui de l'hypothèque de premier rang. La valeur vénale totale du terrain sert de base au calcul de l'intérêt, dans la mesure où l'on renonce à une adaptation de la valeur du terrain et que celle-ci intervient après 25 ans au plus tôt. Dans les autres cas, le calcul de la rente du droit de superficie se base sur 70 à 80 % au plus de la valeur vénale.

Si la rente du droit de superficie est adaptée au renchérissement, seuls 50 % au plus du renchérissement selon l'indice suisse des prix à la consommation seront pris en compte. Des écarts par rapport à cette réglementation sont permis lorsque la valeur initiale du terrain était nettement inférieure aux prix du marché. L'augmentation est intégrée aux plans des charges par le biais des taux d'intérêt. Le supplément ne peut être répercuté sur les locataires que 6 ans au plus tôt après le début de l'aide fédérale. L'adaptation de la valeur du terrain n'a lieu que 12 ans au plus tôt après le début de l'aide fédérale. Cette augmentation est intégrée dans les plans des loyers en tant que supplément de loyer.

La rente du droit de superficie (correspondant au maximum à trois annuités selon l'art. 779 i CC) peut être garantie avant que l'hypothèque de rang postérieur cautionnée par la Confédération.

## Cautionnement fédéral

La Confédération accorde un cautionnement simple au sens de l'art. 495 CO, à condition qu'un gage immobilier soit constitué en garantie. Le montant garanti est provisoire durant la phase de la promesse. Seuls les travaux effectués sont couverts. Le cautionnement pour un montant définitif est établi lorsque le décompte de construction et le financement définitif sont présentés.

En règle générale, la Confédération cautionne l'hypothèque de rang postérieur primé par un prêt de rang antérieur de 65 %. En cas de réalisation forcée, la caution couvre les intérêts de retard jusqu'à concurrence de 20 % du montant de l'hypothèque de rang postérieur. Les intérêts de retard sur les hypothèques de rang antérieur sont également portés en compte jusqu'à concurrence de 20 % au maximum du montant des prêts.

Le cautionnement fédéral pour un montant définitif dure généralement 25 ans. Le montant diminue chaque année en fonction des mensualités d'amortissement convenues dans le plan des charges. Dans le cas d'un amortissement indirect au moyen de polices d'assurance ou de prévoyance professionnelle, le montant du cautionnement diminue selon les modalités d'épargne prévues dans le contrat.

Le cautionnement sera honoré seulement si le créancier du prêt hypothécaire annonce dans les 60 jours à l'OFL tous les retards de paiement (amortissements et intérêts) du débiteur, ainsi que les violations des conditions de l'aide fédérale dont il a connaissance. En outre, lorsque les retards de paiement se produisent de façon répétée dans les 9 mois après la première mise en de-

meure, une poursuite en réalisation de gage sera intentée, excepté dans les cas où l'OFL a préalablement approuvé une entente d'assainissement financier.

## Parties sans aide fédérale

Les parties sans aide fédérale (e.a. locaux commerciaux, bureaux) doivent être présentées séparément sur le formulaire WEG 1. Elles ne sont pas cautionnées par la Confédération. La structure du financement doit être discutée avec l'OFL.

## Début de l'aide fédérale et premier versement

En règle générale, le premier versement de l'aide fédérale (avances et abaissements supplémentaires) intervient dans les 2 mois suivant la présentation de la garantie des avances de l'abaissement de base. Les versements suivants sont effectués semestriellement à la fin du mois de l'échéance d'intérêt.

## Compte-loyers

L'OFL informe le bénéficiaire de l'aide fédérale sur les démarches à entreprendre. Il doit ouvrir un compte-loyers avec un numéro de clearing dans une banque. Le titulaire du compte est le propriétaire de l'immeuble pour lequel l'aide fédérale est versée. Les loyers seront virés sur ce compte.

Étant donné qu'un certain temps peut s'écouler entre la consolidation du crédit de construction et le premier versement de l'aide fédérale, il est possible que les emprunteurs ne soient pas en mesure de remplir entièrement ses engagements financiers. C'est pourquoi le prêteur doit préalablement accepter

que des retards interviennent avant le début de l'aide fédérale et le premier versement dans le cadre de l'abaissement de base et de l'abaissement supplémentaire.

### **Trafic de paiement**

Toutes les transactions financières en relation avec l'aide fédérale s'effectueront par l'intermédiaire de ce compte (versements des avances de l'abaissement de base, des abaissements supplémentaires et des loyers/charges du propriétaire, paiement des intérêts et des amortissements, remboursement des avances de l'abaissement de base).

Le versement des avances de l'abaissement de base s'effectue exclusivement par l'intermédiaire de la banque de paiement, la Banque Cantonale d'Appenzell.

Conformément à un accord avec les banques, les avances de l'abaissement de base sont soumises au taux appliqué pour les hypothèques de premier rang.

### **Remboursement des avances au moyen du système de recouvrement direct (LSV)**

Le remboursement des avances s'effectue au moyen du système de recouvrement direct (LSV). En premier lieu, l'emprunteur/l'emprunteuse doit signer l'autorisation de débit que l'OFL lui a envoyée et qui reste valable jusqu'au remboursement intégral des avances et de leurs intérêts. L'emprunteur/l'emprunteuse doit veiller à ce que les fonds requis soient virés suffisamment tôt sur le compte LCAP. Si des difficultés devaient apparaître, il faut prendre immédiatement contact avec l'OFL.

### **Amortissement**

Selon le plan des charges de l'OFL, l'hypothèque de rang postérieur qui est cautionnée - généralement 25 % - est amortie en 25 ans. La durée maximale est de 30 ans dans le cas d'amortissements indirects. Après le premier versement de l'aide fédérale, l'amortissement doit être exigé, selon le plan des charges, rétroactivement à compter du début de l'aide fédérale.

Des amortissements supplémentaires sont possibles. Dans ce cas l'OFL est prêt à examiner dans quelle mesure la part des prêts hypothécaires qui ont été amortis en plus peut être à nouveau sollicitée.

Si d'autres fonds étaient encore nécessaires pour des investissements supplémentaires, vous devez prendre contact avec l'OFL.

### **Garantie des avances de l'abaissement de base**

Le/la propriétaire de l'immeuble est tenu/e de garantir les avances de l'abaissement de base par un gage immobilier. Le montant à garantir correspond à 35 % du coût de revient. Le rang primant ne doit pas dépasser 90 % du coût de revient. Si l'immeuble comprend une partie sans aide fédérale, la structure du financement doit être discutée avec l'OFL.

## **Droits d'emption et de préemption de la Confédération**

La Confédération jouit d'un droit d'emption et de préemption sur l'immeuble. Ce droit est inscrit au registre foncier en tant que restriction de droit public à la propriété. Le droit d'emption et de préemption est destiné à empêcher un changement d'affectation de l'immeuble. La Confédération peut céder ses droits d'emption et de préemption à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

## **Remboursement anticipé des avances / vente**

Il est possible, à tout moment, de rembourser la totalité des avances.

### **Objets locatifs:**

L'immeuble reste soumis à la LCAP même après le remboursement des avances ou la vente, même forcée, de l'objet (plan des loyers, restrictions à la propriété).

### **Objets en propriété:**

L'ensemble des restrictions à la propriété qui sont en relation avec l'aide fédérale seront radiées, pour autant que le cautionnement soit libéré et que l'abaissement de base soit remboursé. Lors d'une vente avec bénéfice, les abaissements supplémentaires qui ont été versés doivent être remboursés.

## **Changement de banque**

Il est possible de changer de banque. Toutefois, les dettes ne pourront pas être augmentées. En outre, les amortissements imposés par le plan des charges et ceux qui ont été effectués ne pourront pas être repris. Tout changement de banque ainsi que le nouveau numéro de compte sont à communiquer immédiatement à l'OFL.

## **Adresse**

Office fédéral du logement  
Storchengasse 6  
2540 Granges  
Tél: 032 / 654 91 11  
Fax: 032 / 654 91 10