

Informations aux locataires

Ce que vous devez savoir en tant que locataire d'un logement LCAP

Vous êtes locataire d'un logement au bénéfice de la LCAP, la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements. Cela vous offre des avantages: le loyer initial de votre logement est inférieur à celui d'autres logements neufs ou rénovés, ce qui facilite le calcul à long terme de votre loyer. Il n'est pas soumis aux variations à court terme des taux de l'intérêt hypothécaire.

Nous vous transmettons, par le biais de cette notice explicative, quelques indications importantes. Si vous souhaitez en apprendre davantage, veuillez vous adresser à votre gérance qui vous donnera volontiers de plus amples détails.

Encore une remarque préliminaire importante: il se pourrait que votre logement bénéficie également d'aides du canton et/ou de la commune. Dans ce cas, des dispositions complémentaires sont à observer. Les explications suivantes s'appliquent uniquement aux logements pour lesquels seule l'aide fédérale est demandée.



L'abaissement de base (AB): les loyers initiaux élevés sont abaissés

Par rapport aux logements plus anciens, les loyers des nouveaux logements sont plus élevés dans les premières années. D'autre part, les rénovations peuvent entraîner d'importantes hausses de loyer. Avec l'abaissement de base, la Confédération diminue le loyer d'un logement neuf ou rénové, mais elle ne fait pas de cadeaux: votre bailleur/bailleresse reçoit des avances pour le logement. Ces dernières doivent être remboursées au fil du temps. Un logement LCAP peut être loué à quiconque sans limite de revenu ou de fortune.

Comment fonctionne ce système:

La Confédération fixe le loyer initial sur la base du coût de revient de votre logement. Le loyer abaissé à la base augmente tous les 2 ans d'un certain pourcentage. Selon l'évolution des taux hypothécaires, le loyer dépasse les frais courants après 10 à 12 ans. Votre bailleur/bailleresse peut alors commencer à rembourser les avances. Sa dette envers la Confédération s'éteint après 25 à 30 ans environ.

La détermination de votre loyer s'effectue indépendamment de l'évolution des taux hypothécaires et du renchérissement. Cela signifie qu'une hausse des taux hypothécaires ne provoque aucune augmentation du loyer. Mais cela ne veut pas dire non plus qu'une baisse de ces taux entraîne une diminution du loyer. L'observation à long terme révèle que les loyers LCAP progressent en règle générale moins fortement que les autres. Dans le passé, la hausse des loyers LCAP a correspondu environ à l'augmentation du coût de la vie.

Les abaissements supplémentaires (AS): la Confédération verse également des contributions à fonds perdu:

Les abaissements supplémentaires ne sont pas remboursables. Votre droit aux abaissements supplémentaires dépend de votre situation personnelle et financière.

Il existe deux catégories d'abaissements supplémentaires:

L'abaissement supplémentaire I (AS I) est versé durant 21 ans au maximum à partir du début de l'aide fédérale. Il peut

être demandé par quiconque répondant aux prescriptions d'occupation et dont le revenu ou la fortune ne dépassent pas les limites fixées. L'AS I est supprimé après 21 ans. Toutefois, les logements restent soumis à la LCAP jusqu'à la fin de l'aide fédérale. Nos listes des loyers restent donc déterminantes et non pas le Code des Obligations.

L'abaissement supplémentaire II (AS II) est versé pendant 25 ans au maximum. Il est octroyé:

- Aux personnes âgées:
Personnes qui ont droit à une rente AVS.
- Aux handicapés:
personnes qui ont droit à une rente d'invalidité d'au moins 50 %.
- Aux personnes nécessitant des soins:
personnes qui, pour leurs soins, ont constamment besoin de l'aide de tiers et sont tributaires d'un logement spécialement aménagé.
- Au personnel soignant:
personnes qui font ménage commun avec une personne âgée, handicapée ou nécessitant des soins ou qui vivent dans un logement mis à disposition par cette personne.
- Aux personnes suivant une formation:
personnes qui font un apprentissage, fréquentent une école de perfectionnement professionnel, une école supérieure, une haute école ou une université et pour autant que cela représente leur activité principale (la fréquentation des cours est à prouver par la présentation de la carte d'étudiant).

Pour les logements ne dépassant pas 3 pièces, il n'y a aucune prescription concernant le taux d'occupation. A partir du 01.01.2001, des prescriptions s'appliquent aux nouveaux baux à loyer de logements comprenant plus de 3 pièces.

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.

Limite de revenu et de fortune pour les AS I et II:

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

- Limite de revenu: 50'000 fr.
(revenu imposable calculé d'après la taxation de l'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),
- Supplément: 2'500 fr.
(pour chaque enfant mineur ou suivant une formation),
- Limite de fortune: 144'000 fr.
(fortune nette après déduction des dettes prouvées),
- Supplément: 16'900 fr.
(pour chaque enfant mineur ou suivant une formation).

Limite de fortune pour les personnes âgées et les handicapés:

La fortune des personnes âgées et des handicapés peut être plus élevée. Pour les baux à loyer conclu après le 01.07.1998, 1/10e de la fortune dépassant la limite est considéré comme revenu. Pour les baux conclu avant le 01.07.1998, on peut prendre 1/20e.

Communautés d'habitation:

- Pour les ménages composés de plusieurs personnes (p. ex. concubins ou parents avec enfants majeurs), le droit à l'abaissement supplémentaire est déterminé en additionnant le revenu imposable et la fortune de tous les occupants et occupantes 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 occupants et occupantes du logement.

Marge de tolérance:

Pour les locataires 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 %. Sont déterminants les chiffres portés sur la déclaration d'impôt la plus récente (taxation définitive en vigueur). L'abaissement supplémentaire 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.

Comment fonctionne ce système:

Lorsque vous entrez dans le modèle LCAP, votre bailleur/bailleresse vous aide à définir si vous avez droit à l'abaissement supplémentaire. Pour cela, vous devez compléter le formulaire WEG 8.5 avec vos données person-

nelles. Le bailleur/la baillesse transmet le formulaire à l'office cantonal compétent. Ce dernier se procurera ensuite les données fiscales et remettra le formulaire à l'OFL. L'OFL verse l'abaissement supplémentaire à votre bailleur/bailleresse qui le répercute sous forme d'une réduction de votre loyer.

Et si votre situation se modifie?

Il se pourrait que vous n'avez pas droit à l'abaissement supplémentaire lorsque vous entrez dans votre logement, mais que votre situation personnelle se modifie ultérieurement (revenu, fortune, occupation du logement, autre composition du ménage, début d'une formation). Vous pouvez alors demander d'être mis au bénéfice de l'abaissement supplémentaire (AS I: 21 ans, AS II: 25 ans depuis le début de l'aide fédérale).

L'AS peut être sollicitée à chaque occasion justifiant une nouvelle demande, suite à une modification des conditions personnelles ou lors d'un changement de locataire. 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.

Veillez prendre contact avec votre bailleur/bailleresse afin qu'il/elle puisse entamer avec vous les démarches nécessaires.

Il se pourrait également que vous n'avez plus droit à l'abaissement supplémentaire parce que votre revenu et votre fortune dépassent les limites prescrites ou que l'occupation du logement ou la composition de votre ménage se sont modifiées ou que la formation est achevée.

Dans ce cas, vous êtes tenu d'en informer immédiatement votre bailleur / bailleresse qui transmettra les renseignements à l'office cantonal. En règle générale, votre droit aux abaissements supplémentaires est examiné tous les 2 ans en coopération avec l'office cantonal. La Confédération exige le remboursement des abaissements supplémentaires indûment perçus.

Le plan des loyers

La Confédération fixe les loyers dans un plan des loyers établi. Vous pouvez en tout temps consulter le plan du loyer de votre logement (liste des loyers) auprès de votre bailleur/bailleresse. Etant donné que la fixation de votre loyer ne relève pas des conditions du droit de bail selon le code des obliga-

tions (CO), l'adaptation n'est pas communiquée au moyen du formulaire officiel. Cependant le bailleur/la bailleuse vous informe en temps opportun sur les hausses bisannuelles.

Les plans de loyers de votre immeuble ou de votre ensemble construit ne sont pas déterminés pour chaque unité, mais pour des types de logement similaires. Cela signifie que votre loyer mensuel peut présenter des écarts - de 100 fr. au maximum (150 fr. pour un appartement spécial, p.ex. en attique ou en maisonnette) - vers le haut ou vers le bas puisque, sur la base de différences qualitatives, votre bailleur / bailleuse après autorisation anticipée de l'OFL peut évaluer différemment les unités à l'intérieur d'un même type de logement (supplément d'étage, situation, équipement intérieur, ensoleillement). Par type de logements, la somme résultant de l'addition des loyers de tous les logements ne doit cependant pas être supérieure aux loyers additionnés des listes de loyers considérées.

Augmentations de loyers hors du plan des loyers

Il est possible que des augmentations de loyer soient nécessaires hors du plan des loyers déjà fixé. Cela peut se produire, par exemple, suite à des rénovations complètes, des investissements supplémentaires (installations communes, équipements, etc.) ou des adaptations de la rente du droit de superficie. Le plan des charges sera complété par la rubrique "Suppléments de loyer".

Les frais accessoires

Les coûts qui, selon le CO, sont compris dans le loyer (impôts fonciers, primes d'assurance du bâtiment), seront comptés dans les frais accessoires pour les logements régis selon la LCAP. Les frais d'entretien et d'administration générale sont par contre compris dans le loyer.

Les frais d'administration découlant de l'établissement du décompte des frais accessoires peuvent cependant être calculés séparément selon les art. 4 al. 3 et 2 al. 2 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux).

Il est impératif que les frais accessoires soient inventoriés en détail dans le contrat de location.

Sont notamment considérés comme frais accessoires (art. 38 LCAP et art. 25 de l'ordonnance LCAP):

- les impôts fonciers et primes d'assurance du bâtiment
- le chauffage, l'eau chaude et le droit d'eau,
- l'évacuation des déchets: ordures et eaux usées,

- la consommation de courant des installations communes et les contributions à l'éclairage public,
- la conciergerie, le nettoyage des escaliers et l'entretien des abords,
- les charges d'exploitation des installations communes, le raccordement aux réseaux de radiodiffusion et de télévision, les ascenseurs (y compris l'abonnement au service),
- les primes de coopératives de cautionnement.

Les frais accessoires sont normalement prélevés par acompte et décomptés périodiquement. Les modifications doivent être communiquées par formule agréée par le canton en respectant les délais de résiliation et les termes, prolongés de dix jours d'avis.

La loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) prévoit que les autorités de conciliation mentionnées par le code des obligations sont compétentes pour contrôler les frais accessoires (art. 54, al. 4, LOG).

Réglementations pour les logements rénovés

Pour les rénovations de logements, la caution fédérale, l'abaissement de base et l'abaissement supplémentaire ont été octroyés séparément ou en combinaison.

Si l'aide fédérale est versée sans l'AB, les loyers sont fixés sur la base d'une liste des loyers particulière. Votre bailleur / bailleuse ne peut procéder à des adaptations de loyer que sur la base des dispositions concernant les loyers couvrant les coûts conformément à l'article 269a, lettres b, d, e et f, du CO. Les frais accessoires seront perçus selon le CO. Cela signifie que les impôts fonciers et les primes d'assurance du bâtiment ne seront pas comptés dans les frais accessoires. Ces derniers doivent toujours être spécialement déterminés.

Protection juridique des locataires

Les locataires peuvent faire contrôler par l'OFL la conformité de leur loyer et les adaptations de leur loyer. Le contrôle est effectué gratuitement. Pour la contestation du décompte des frais accessoires ce sont les autorités de conciliation selon le code des obligations qui sont compétentes.

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges

tél.: +41 58 480 91 11
fax: +41 58 480 91 10
courriel: info@bwo.admin.ch
site: www.bwo.admin.ch