



Octobre 2013

---

# Conditions générales pour les logements en location

---

## 1. Montant de l'aide fédérale

L'aide fédérale est fixée au chiffre 1 de la déclaration ainsi que dans les listes des loyers et le plan des charges. Le plan des charges est adapté périodiquement en fonction de l'évolution des taux d'intérêts.

## 2. Abaissement de base (avances remboursables)

L'abaissement de base consiste en avances remboursables destinées à abaisser les loyers selon le plan des charges. Les logements au bénéfice de l'abaissement de base peuvent être loués à quiconque, indépendamment du revenu et de la fortune. L'abaissement de base doit être pris en considération dans le calcul des loyers, indépendamment de la question de savoir si l'avance est versée par la Confédération ou fournie par le/la bailleur/bailleresse lui-même/ellemême.

### 2.1. Garantie des avances

Selon le chiffre 3 de la déclaration, les avances doivent être garanties par un gage immobilier.

### 2.2. Remboursement des avances

En règle générale, les avances, y compris les intérêts, doivent être remboursées au cours d'une période maximale de 30 ans dans le cadre des listes de loyers et des plans des charges. 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 les loyers.

### 3.1. Durée

En règle générale, l'abaissement supplémentaire I est versé pendant les 21 premières années à partir de l'octroi de l'aide fédérale et l'abaissement supplémentaire II pendant 25 ans.

### 3.2. Conditions personnelles

L'abaissement supplémentaire 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 est versé aux personnes âgées, aux handicapés, aux personnes exigeant des soins, au personnel soignant et aux personnes suivant une formation qui répondent aux prescriptions d'occupation du logement et dont le revenu et la fortune ne dépassent pas les limites prescrites.

### 3.3. Prescriptions d'occupation

- les logements de trois pièces ou moins ne sont 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 occupant(e)s 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. Le bailleur ou la bailleuse remettra dans ce but à l'autorité cantonale compétente les formulaires WEG 8.5 relatifs aux occupants concernés.

### 3.5. Limite de fortune

La fortune, déduction faite des dettes prouvées, ne doit pas dépasser 144'000 fr. selon 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 additonnant 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 locataires qui satisfont déjà aux conditions existantes, le droit aux prestations ne cessera que si les limites actuelles de revenu et de fortune (soit respectivement 55'000.—et 144'000.—fr.) sont dépassées de plus de 10%.

### 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 l'ayant droit à l'aide fédérale n'a pas rempli les obligations de communiquer périodiquement les conditions de revenu et de fortune de ses locataires ou qu'un logement est habité par des personnes ne remplissant pas ou plus les conditions personnelles ou financières ou les prescriptions d'occupation.

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**

Le/la destinataire de l'aide fédérale ouvrira un compte-location 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 bailleur ou la bailleuse 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. Surveillance des loyers**

L'OFL détermine le montant des loyers. Jusqu'au remboursement intégral des avances, mais pendant 25 ans au moins à compter du début de l'aide fédérale, les logements sont soumis à la surveillance des loyers par l'OFL. S'ils le demandent, les locataires doivent pouvoir consulter les listes des loyers. Les loyers maxima ne doivent jamais être dépassés. Le bail à loyer doit renseigner les locataires sur les particularités inhérentes au modèle de l'abaissement de base. Les locataires peuvent faire contrôler par l'OFL la conformité de leur loyer ou les adaptations de leur loyer. Ce contrôle est effectué par voie de procédure simple et gratuite.

## **7. Aliénation ou changement d'affectation**

En acceptant la décision, le/la destinataire de l'aide fédérale ou encore le/la propriétaire foncier(ière) autorise 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 ou le changement d'affectation d'une habitation construite avec l'aide fédérale seront soumis à l'approbation de l'OFL qui sera informé suffisamment tôt.

## **8. Investissements ultérieurs ( augmentation des loyers et/ou du rang antérieur )**

Les augmentations des loyers et/ou du rang antérieur pour des investissements ultérieurs donnant lieu à plus-value 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 livres, comptes, comptes-location, baux à loyer et autres documents. 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.

## **10. Conditions particulières pour la rénovation de logements locatifs**

### **10.1. Renonciation à l'aide fédérale à l'échéance d'une période de 10 ans**

La renonciation à l'aide fédérale peut intervenir au terme d'une période de 10 ans. La renonciation est accordée lorsque le/la propriétaire s'est libéré/e du cautionnement et qu'il/elle a remboursé d'éventuelles avances, intérêts compris.

### **10.2. Aide fédérale sans abaissement de base**

Aucun plan des charges n'est établi si l'aide fédérale est versée sans abaissement de base. Les loyers seront enregistrés dans un état locatif particulier. Les loyers ne peuvent être établis et adaptés que selon les dispositions concernant les loyers couvrant les coûts suivant l'art. 269a, lettres b, d, e et f du Code des obligations (CO) et de l'art. 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Toute modification ultérieure doit être signalée à l'OFL dans les 30 jours qui suivent la notification au locataire. Les modifications ne sont soumises à un contrôle que si le locataire en fait la demande.