



Javier 2026

Attestation d'utilité publique des maîtres d'ouvrage selon la LOG | Contrôle des statuts

Le présent aide-mémoire décrit la procédure et les exigences statutaires applicables aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique souhaitant obtenir le statut d'organisation d'utilité publique au sens de la loi sur le logement (LOG ; [RS 842](#)), que ce soit pour solliciter un prêt du Fonds de roulement ou pour une autre raison pertinente.

Référence : BWO-034.5-179/2

Sommaire

1	Introduction	2
2	Examen de l'utilité publique	2
2.1	À qui les (projets de) statuts doivent-ils être soumis ?	2
2.2	Sous quelle forme les (projets de) statuts doivent-ils être soumis ?	3
2.3	Quel est la teneur et l'ampleur de ce contrôle ?	3
2.4	Combien de temps prend le contrôle des (projets de) statuts ?	3
2.5	Quand les maîtres d'ouvrage reçoivent-ils leur attestation d'utilité publique ?	4
2.6	Digression : acte authentique	4
3	Exigences statutaires en matière d'utilité publique	4
3.1	Que doit prévoir un maître d'ouvrage dans ses statuts pour être réputé d'utilité publique ?	4
3.2	Quelles autres règles est-il recommandé de faire figurer dans les statuts ?	5
4	Recommandations de formulation	5
4.1	But	5
4.2	Limitation des dividendes (3 variantes)	5
4.3	Exclusion des tantièmes	6
4.4	Excédent de liquidation	6
4.5	Approbation par l'office fédéral (2 variantes)	6
4.6	Rapport d'activité et présentation des comptes (3 variantes)	6
4.7	Révision (3 variantes)	7
4.8	Quorum plus élevé en cas de vente (facultatif)	7
4.9	Remboursement du capital social (facultatif)	8
5	Liens, autres aide-mémoire	8

1 Introduction

Il peut être utile aux maîtres d'ouvrage tels que les coopératives, pour une raison ou une autre, d'obtenir une attestation de l'Office fédéral du logement (office fédéral) qui les désigne comme organisations d'utilité publique au sens de la loi sur le logement ([art. 33 LOG](#)). Différentes exigences statutaires doivent être remplies ([art. 37 ss.](#) de l'ordonnance sur le logement [OLOG ; [RS 842.1](#)]). Un maître d'ouvrage doit impérativement posséder une attestation pour solliciter une aide fédérale indirecte, par exemple pour demander un prêt du Fonds de roulement auprès de l'une des associations faîtières (Coopératives d'habitation Suisse ou LOGEMENT SUISSE).

Une fois l'attestation délivrée, toute modification des statuts doit être examinée par l'office fédéral avant d'être soumise à l'assemblée générale pour approbation. Dans le cas contraire, l'attestation pourrait être retirée.

Indépendamment de l'obtention d'une aide fédérale, une attestation de l'office fédéral peut s'avérer nécessaire lorsque des prescriptions cantonales ou communales l'exigent (octroi de droits de superficie, p. ex.) ou qu'il s'agit, dans certains cas, d'être exempté d'une obligation fiscale (droit de timbre d'émission et droits de mutation, en particulier).

Le présent aide-mémoire clarifie les principales questions liées à l'examen de l'utilité publique (cf. 2), présente les exigences statutaires en la matière (ch. 3) et énonce des recommandations de formulation (ch. 4).

2 Examen de l'utilité publique

2.1 À qui les (projets de) statuts doivent-ils être soumis ?

En principe, les statuts sont examinés en amont par l'une des deux **associations faîtières des maîtres d'ouvrage d'utilité publique**, car celles-ci offrent une plus grande palette de prestations de conseil que l'office fédéral (cf. ch. 2.3). Selon son affiliation, le maître d'ouvrage s'adresse à l'une des structures suivantes :

- wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger :

Suisse alémanique

wohnbaugenossenschaften schweiz – verband der gemeinnützigen wohnbauträger,
Hofackerstrasse 32
8032 Zurich
info@wbg-schweiz.ch
044 360 28 40

Suisse romande

Secrétariat ARMOUP
Rue Germaine-Ernst 12
1018 Lausanne
info@armoup.ch
021 648 39 00

Suisse italienne

Cooperative d'Abitazione Svizzera – Sezione della Svizzera Italiana (CASSI)
Villa Saroli
Viale S. Franscini 9
6900 Lugano
info@cassi.ch

- WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften :

Suisse alémanique

WOHNEN SCHWEIZ – Verband der Baugenossenschaften

Obergrundstrasse 70

6003 Lucerne

info@wohnen-schweiz.ch

041 310 00 50

Suisse romande

LOGEMENT SUISSE – Fédération des coopératives de construction

Chemin d'Entre-Bois 29A

1018 Lausanne

info@logement-suisse.ch

021 601 00 02

Après cet examen préalable, les statuts ou les projets de statuts doivent être soumis à l'**office fédéral**. La transmission s'effectue par voie électronique, à l'adresse recht@bwo.admin.ch.

2.2 Sous quelle forme les (projets de) statuts doivent-ils être soumis ?

Il convient de privilégier un format électronique interrogeable, p. ex. un fichier Word ou PDF (avec reconnaissance de texte [OCR]). Pour faciliter le traitement, il est important de signaler les modifications envisagées, par exemple en utilisant le mode suivi des modifications ou en surlignant en couleur les passages révisés (pour un document PDF).

2.3 Quel est la teneur et l'ampleur de ce contrôle ?

Selon le contexte, il est recommandé, dans le cadre du **contrôle préalable par les associations faîtières**, de ne pas se limiter aux exigences d'utilité publique au sens de l'[art 37 ss. OLOG](#), mais d'examiner également les statuts sous l'angle de leur conformité aux dispositions pertinentes du droit privé. Il peut être pertinent de procéder à ce contrôle complet en vue de l'assemblée générale qui donnera lieu à un acte authentique, pour l'inscription au registre du commerce, pour les étapes de contrôle qui s'y rapportent ainsi que pour répondre aux incidences financières. Cela vaut particulièrement pour les coopératives nouvellement créées qui disposent de connaissances juridiques limitées, ou lorsque les statuts n'ont pas été mis à jour depuis longtemps. Les conseils et statuts-types fournis par les associations faîtières sont alors très utiles. Pour l'obtention d'une attestation d'organisation d'utilité publique par l'office fédéral, le contrôle préalable par les associations faîtières est recommandé, mais n'est pas obligatoire.

À la différence du contrôle préalable effectué par les associations faîtières, le **contrôle de l'office fédéral** se limite normalement aux exigences en matière d'utilité publique au sens des [art. 37 ss. OLOG](#). L'office fédéral peut signaler d'autres anomalies, par exemple des manquements formels ou des divergences relevant du droit privé. Ces indications ne sauraient toutefois se substituer au contrôle préalable complet des statuts par les associations faîtières. Le contrôle par l'office fédéral est impératif pour l'obtention d'une attestation d'organisation d'utilité publique au sens de la LOG.

2.4 Combien de temps prend le contrôle des (projets de) statuts ?

Le traitement prend généralement deux à quatre semaines, le délai d'attente pouvant s'allonger en période de forte activité. Les statuts doivent donc être envoyés suffisamment tôt à l'office fédéral. Il est dès lors recommandé aux coopératives qui prévoient de tenir leur assemblée générale en mai ou en juin d'envoyer leurs statuts au plus tard en février. Elles auront ainsi suffisamment de temps pour procéder à d'éventuelles adaptations et soumettre à nouveau leurs statuts à l'office fédéral.

En cas de consultation préalable d'une association faîtière, il convient de prévoir une période plus longue, car les associations faîtières ont aussi besoin de temps pour traiter une demande ; la durée du contrôle peut ainsi totaliser environ **deux mois**.

2.5 Quand les maîtres d'ouvrage reçoivent-ils leur attestation d'utilité publique ?

L'office fédéral ne délivre pas d'attestation d'utilité publique sur la base d'un projet de statuts. Il confirme seulement que le projet satisfait aux exigences d'utilité publique visées aux [art. 37 ss. OLOG](#), ce qui n'équivaut pas à une attestation.

L'office fédéral délivre au maître d'ouvrage une **attestation** d'organisation d'utilité publique au sens de la LOG dès lors que les statuts adoptés par l'assemblée générale remplissent la totalité des exigences (cf. ch. 2.6).

2.6 Digression : acte authentique

À noter que, depuis le 1^{er} janvier 2023, les décisions relatives aux statuts doivent revêtir la forme authentique, y compris pour les coopératives. En vertu du code des obligations (CO ; [RS 220](#)), tant l'assemblée constitutive, en arrêtant le texte des statuts ([art. 830 CO](#)), que les modifications de statuts faisant suite à une décision de l'assemblée générale doivent faire l'objet d'un acte authentique ([art. 838a CO](#)). Il est donc recommandé de solliciter les services d'un notaire suffisamment en amont. Selon le cas, le contrôle notarial se limite aux dispositions légales obligatoires et n'entre pas dans les détails de la pratique des maîtres d'ouvrage.

3 Exigences statutaires en matière d'utilité publique

3.1 Que doit prévoir un maître d'ouvrage dans ses statuts pour être réputé d'utilité publique ?

Pour obtenir une attestation d'organisation d'utilité publique au sens de la LOG, les maîtres d'ouvrage d'utilité publique doivent, dans leurs statuts :

- avoir pour **but** de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables (loyers modérés ; [art. 37, al. 1, let. a, OLOG](#)) ;
- exclure le versement de **dividendes** ou le limiter au taux maximal autorisé pour l'exonération du droit de timbre fédéral, qui est actuellement de 6 % ([art. 37, al. 1, let. b, OLOG](#)) ;
- interdire le versement de **tantièmes** ([art. 37, al. 1, let. c, OLOG](#)) ;
- affecter l'**excédent de liquidation** restant après remboursement des dettes et des parts sociales jusqu'à hauteur de leur **valeur nominale** à un but visant à couvrir les besoins en logements à des conditions financières supportables ([art. 37, al. 1, let. d, OLOG](#)) ;
- prévoir l'**approbation** préalable de l'**office fédéral** pour toute modification des statuts ([art. 37, al. 2, OLOG](#)) ;
- fixer que la **présentation des comptes** respecte les principes de la comptabilité commerciale et qu'un rapport d'activité annuel soit rédigé conformément aux principes prévus aux [art. 957 ss. CO](#) ([art. 39, al. 1, OLOG](#)) ;
- prescrire un **contrôle** [restreint] par une personne indépendante agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision ([art. 5 s. de la loi sur la surveillance de la révision \[LSR ; RS 221.302\]](#)). Les maîtres d'ouvrage qui disposent d'un parc maximal de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale peuvent prévoir, à titre exceptionnel, que le contrôle des comptes annuels s'effectue selon les instructions de l'office fédéral ([art. 40 OLOG](#) ; cf. l'aide-mémoire correspondant).

Pour l'attestation d'utilité publique, une mention statutaire des articles de loi pertinents concernant les exigences relatives à la présentation des comptes et à la révision n'est pas obligatoire, mais recommandée. Il importe toutefois de préciser que les « normes pertinentes » s'appliquent.

3.2 Quelles autres règles est-il recommandé de faire figurer dans les statuts ?

Pour axer les statuts sur l'utilité publique, il est recommandé de régler également les points suivants (cf. [Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique en Suisse](#)) :

- interdiction du but lucratif dans l'article définissant le but ;
- mention du principe du loyer basé sur les coûts ;
- quorum plus élevé en cas de vente de biens-fonds, d'immeubles et de logements ;
- remboursement du capital social à la valeur inscrite au bilan, avec plafonnement à la valeur nominale (à titre de principe général, pas uniquement en cas de liquidation).

L'omission des points susmentionnés ne fait en principe pas obstacle à l'obtention d'une attestation d'utilité publique délivrée par l'office fédéral. Ces dispositions sont conformes à l'esprit et au but de la LOG et de la Charte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

4 Recommandations de formulation

Les formulations suivantes sont destinées à faciliter la rédaction des statuts pour qu'ils répondent aux exigences en matière d'utilité publique ([art. 37 ss. OLOG](#)). Elles sont adaptées au cas le plus courant des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, à savoir les coopératives. Pour les autres formes juridiques, telles que les sociétés anonymes et les fondations, des ajustements sont généralement nécessaires. Il n'est pas impératif de reprendre les textes tels quels. D'autres formulations sont également admises.

4.1 But

La coopérative entend procurer durablement à chacun de ses membres, à travers une entraide mutuelle et un partage des responsabilités, un logement de qualité à un prix modéré.

L'activité de la coopérative est d'utilité publique, sans but lucratif. La coopérative loue les locaux à prix coûtant, en respectant le principe du loyer basé sur les coûts selon les dispositions pertinentes relatives à l'aide au logement.

4.2 Limitation des dividendes (3 variantes)

Le versement de dividendes ne doit pas excéder le taux maximal autorisé pour l'exonération du droit de timbre fédéral, qui est actuellement de 6 % (art. 6 al. 1 let. a LT).

Le versement d'intérêts sur les parts sociales n'est admis que si, parallèlement, des amortissements et des apports appropriés aux fonds légaux et statutaires sont effectués.

L'assemblée générale fixe chaque année le taux d'intérêt, lequel ne doit dépasser ni le taux d'intérêt usuel pour les prêts à long terme sans garantie particulière, ni le taux d'intérêt autorisé pour l'exonération du droit de timbre fédéral (actuellement de 6 %), ni les éventuelles limites fixées dans les dispositions relatives à l'aide au logement.

Les parts sociales ne produisent pas d'intérêts.

4.3 Exclusion des tantièmes

Le versement de tantièmes est exclu.

4.4 Excédent de liquidation

Tout excédent de liquidation dégagé après remboursement des dettes et des parts sociales jusqu'à hauteur de leur valeur nominale doit être intégralement versé à *[une organisation œuvrant à la construction de logements d'utilité publique]*.

4.5 Approbation par l'office fédéral (2 variantes)

Les présents statuts et leurs modifications doivent être approuvés par l'Office fédéral du logement (OFL) avant toute décision de l'assemblée générale si des aides financières de la Confédération sont perçues ou si l'OFL doit attester de l'utilité publique de la coopérative conformément à la loi sur le logement (LOG).

Les présents statuts et leurs modifications doivent être soumis à l'Office fédéral du logement (OFL) pour avis avant toute décision de l'assemblée générale.

4.6 Rapport d'activité et présentation des comptes (3 variantes)

La comptabilité et la présentation des comptes respectent les principes de la comptabilité commerciale. Les comptes annuels sont constitués du compte de résultats, du bilan et de l'annexe. Ils sont établis selon les principes de régularité de la comptabilité afin que l'état de la fortune et des revenus de la coopérative puisse être évalué de manière fiable. Ils contiennent les chiffres de l'exercice précédent. Les [art. 957 ss. CO](#) sont déterminants, ainsi que d'autres prescriptions légales, en particulier celles régissant l'aide au logement, et les principes usuels dans la branche. Les actifs peuvent être inscrits au bilan à hauteur maximale de leur coût d'acquisition ou de construction. Les éventuelles prestations de la Confédération, des cantons et des communes doivent être indiquées expressément. Il convient de procéder à des amortissements appropriés. L'exercice social coïncide avec l'année civile.

La comptabilité et la présentation des comptes respectent les principes de la comptabilité commerciale (cf. [art. 957 ss. CO](#)).

La comptabilité et la présentation des comptes respectent les principes de la comptabilité commerciale et les dispositions pertinentes du code des obligations et de la législation sur l'aide au logement.

4.7 Révision (3 variantes)

[Article complet :]

Nomination et constitution

L'assemblée générale nomme comme organe de révision indépendant, pour une durée de un à trois ans, un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée conformément aux [art. 5 ss.](#) de la loi sur la surveillance de la révision (LSR) et à l'[art. 727c](#) du code des obligations (CO). Les nominations en cours de mandat sont valables jusqu'à l'échéance de celui-ci.

L'assemblée générale peut ne pas nommer d'organe de révision (*opting out*) lorsque :

- a) la coopérative n'est pas tenue de se soumettre à un contrôle ordinaire ;
- b) toutes les membres de la coopérative sont d'accord ;
- c) la coopérative ne compte pas plus de dix équivalents plein temps en moyenne annuelle, et
- d) aucune autre raison légale ou contractuelle n'oblige la coopérative à se soumettre à un contrôle.

Si l'assemblée générale renonce à nommer un organe de révision, le comité directeur charge un organe de contrôle reconnu par l'Office fédéral du logement (OFL) de vérifier les comptes annuels.

Tâches

Si l'assemblée générale nomme un organe de révision, celui-ci procède à un contrôle restreint selon les [art. 729 ss. CO](#). Les tâches et les responsabilités de l'organe de contrôle sont régies par les dispositions légales.

En cas d'*opting out*, les tâches et les responsabilités sont régies par les instructions ad hoc de l'Office fédéral du logement (OFL).

L'organe de révision ou de contrôle présente un rapport écrit à l'assemblée générale ordinaire.

[En cas de contrôle restreint :]

L'assemblée générale nomme comme organe de révision indépendant un réviseur agréé ou une entreprise de révision agréée conformément à la loi sur la surveillance de la révision. L'organe de révision procède à un contrôle restreint au sens de l'[art. 727a CO](#).

[En cas de contrôle des comptes selon les instructions de l'OFL :]

La coopérative d'habitation renonce au contrôle restreint conformément à l'[art. 727a, al. 2, CO](#). L'assemblée générale nomme en qualité de réviseur une personne dotée des capacités requises et habilite le comité directeur à demander à l'Office fédéral du logement d'autoriser la coopérative d'habitation à procéder à un contrôle des comptes annuels.

4.8 Quorum plus élevé en cas de vente (facultatif)

[Disposition généralement intégrée à l'article sur les compétences de l'assemblée générale :]

La vente de biens-fonds, d'immeubles et de logements ainsi que l'octroi de droits de superficie distincts requièrent l'approbation des deux tiers des voix exprimées.

4.9 Remboursement du capital social (facultatif)

Le remboursement des parts sociales versées s'effectue à la valeur inscrite au bilan de l'exercice de sortie, à l'exclusion des réserves et des apports au fonds, avec plafonnement à la valeur nominale.

5 Liens, autres aide-mémoire

Renvoi à divers aide-mémoire sur la révision ou sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération, qu'il convient éventuellement d'adapter ou qui peuvent être remplacés par le présent document :

- [Le nouveau droit de la révision](#) (PDF, 141.11 kB, 10 décembre 2014) Bulletin d'informations pour les organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique
- [Le nouveau droit de la révision](#) (PDF, 209.76 kB, 30 avril 2014) Instructions concernant le contrôle des comptes annuels d'organisations d'utilité publique selon les directives de l'Office fédérale du logement OFL
- [Le nouveau droit de la révision](#) (PDF, 136.21 kB, 10 décembre 2014) Recommandations pour la rédaction des statuts des coopératives d'habitation du personnel fédéral
- [Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération](#) (PDF, 182.52 kB, 21 décembre 2012) Recommandations pour la révision des statuts