Aide-mémoire

Coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

Recommandations pour la révision des statuts

Les coopératives, soumises à l'ordonnance du DEFR sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération, doivent adapter leurs statuts à la nouvelle réglementation.

Janvier 2026

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Dispositions impératives

L'Office fédéral du logement a établi une liste des dispositions à reprendre pour éviter toute contradiction entre les statuts et l'ordonnance :

But et priorités de location

Par l'action commune et la coresponsabilité de ses membres, la coopérative a pour but de procurer durablement à ces derniers des logements de qualité à un prix modéré.

Elle loue ses logements, bénéficiant actuellement d'une aide, en priorité :

a) au personnel de la Confédération au sens de l'art. 2, al. 1, de la loi du 24 mars 2000 sur le personnel de la Confédération ;
b) aux salariés des employeurs rattachés à PUBLICA ;
c) aux retraités des entreprises et organisations selon les let. a et b ;
d) enfin aux autres candidats.

Pour les logements comprenant au moins quatre pièces qui sont occupés par au moins trois personnes, il est possible de déroger statutairement à ces priorités de location.

La formulation de l'art. 4 de l'ordonnance du Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (O-DEFR ; RS 842.18) ne prévoit pas de hiérarchie entre les let. a à c. Il n'est donc pas obligatoire que les employés de la Confédération bénéficient d'une priorité sur une personne retraitée précédemment employée par la Confédération.

Dans l'intérêt d'une meilleure occupation et de la mise à disposition de logements plus spacieux pour les familles, le nouvel al. 2 de l'art. 4 donne désormais à la coopérative la possibilité de prévoir une dérogation. Les priorités de location prévues à l'al. 1 ne s'appliquent pas dès lors que le logement compte au moins quatre pièces, qu'il est occupé par au moins trois personnes et que la dérogation est prévue par les statuts de la coopérative. Ces trois conditions doivent être remplies cumulativement.

Si une coopérative souhaite fixer dans ses statuts d'autres priorités en matière de location, telles que des limites de revenu ou de fortune, elle est en principe libre de le faire. Elle peut ainsi prévoir dans ses statuts que les salariés d'employeurs tels que la Poste, Swisscom ou RUAG, continuent de bénéficier d'une priorité par rapport aux autres candidats. Cela ne change toutefois rien au principe selon lequel les priorités au sens de l'art. 4, al. 1 O-DEFR, s'appliquent en premier lieu. L'al. 2 prévoit que seuls les grands appartements peuvent bénéficier d'une dérogation aux priorités définies à l'al. 1.

Loyers

De manière générale, la coopérative loue ses logements bénéficiant actuellement d'une aide au prix de revient. Les loyers ne peuvent en principe pas excéder les montants nécessaires pour couvrir les coûts, selon l'art. 8 de l'O-DEFR. Pour les agents de la Confédération au sens de l'art. 4 de l'ordonnance précitée, il y a lieu de tenir compte, le cas échéant, d'une réduction d'intérêts accordée par la Confédération pour le prêt.

Mutation

La mutation de tout ou partie d'un immeuble bénéficiant d'une aide selon l'O-DEFR nécessite une autorisation de l'Office fédéral du logement ainsi que, pour les terrains en droit de superficie, celle de l'Office fédéral des constructions et de la logistique.

En règle générale, on conviendra d'un prix conforme à l'usage sur le marché. Le bénéfice résultant de la vente d'un logement subventionné doit être affecté à la Confédération. Le bénéfice ne doit pas être restitué si la coopérative prouve qu'elle l'utilise pour financer des travaux permettant de maintenir en l'état d'autres logements subventionnés, pour alimenter le fonds de rénovation réservé à ces logements ou pour construire de nouveaux logements à loyers modérés.

Prévoyance professionnelle

Il est possible d'acquérir des parts sociales de la coopérative au moyen de la prévoyance professionnelle. Le comité fixe les modalités d'exécution par voie de règlement.

Selon instructions du membre sortant, le remboursement des parts acquises au moyen de fonds provenant de la prévoyance professionnelle doit se faire en sa faveur, soit auprès d'une coopérative de construction et d'habitation dont il occupe personnellement et durablement un logement, soit auprès d'une institution de prévoyance professionnelle, ou après la survenance d'un cas d'assurance au sens de la LPP (loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité ; RS 831.40) directement à l'intéressé.

Intérêts des parts sociales

Le taux d'intérêt sur les parts sociales de la coopérative ne doit pas dépasser le taux applicable pour l'exonération du droit de timbre fédéral fixé à 6 %.

Présentation des comptes

Les comptes annuels se composent du compte d'exploitation, du bilan et de l'annexe. Ils sont établis selon les principes comptables de telle sorte que la situation du patrimoine et l'état des revenus de la coopérative puissent être jugés de manière fiable. Ils contiennent également les chiffres de l'année précédente. Sont déterminants les

art. 957 ss Code des obligations (CO ; RS 220), les principes en usage dans la branche ainsi que l'O-DEFR.

Indemnisation des organes

Les membres des organes ont droit à une indemnité. Celle-ci est calculée en fonction de leurs tâches et de leur charge de travail et ne dépasse pas les tarifs usuels. Le versement de tantièmes est exclu.

La somme totale des indemnisations doit rester dans les limites du raisonnable et apparaître dans la comptabilité en rubriques séparées pour le comité, l'organe de révision et les autres organes.

Organe de révision

En sus des dispositions du CO, l'art. 17 de l'O-DEFR est applicable aux coopératives d'habitation du personnel de la Confédération. Un aperçu de ces dispositions se trouve dans l'aide-mémoire « Le droit de la révision » qui est consultable sur le site Internet de l'Office fédéral du logement.

Excédent de liquidation

Le bénéfice restant, après remboursement des dettes et des parts sociales de la coopérative à leur valeur nominale, est versé à la Confédération afin d'être affecté à la construction de logements d'utilité publique.

Fusion

Une coopérative d'habitations du personnel de la Confédération ne peut en principe fusionner qu'avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique.

La fusion doit être préalablement autorisée par l'Office fédéral du logement. Pour les terrains en droit de superficie, l'Office fédéral du logement demande en outre l'autorisation de l'Office fédéral des constructions et de la logistique.

Si la coopérative est appelée à disparaître à la suite de la fusion, le contrat de fusion et les statuts doivent prévoir que les dispositions de l'O-DEFR continuent de s'appliquer aux logements de la coopérative disparue bénéficiant encore d'une aide selon la présente ordonnance.

Modifications des statuts

Les coopératives doivent soumettre les adaptations de leurs statuts à l'approbation de l'Office fédéral du logement. Après modification par l'assemblée générale, un exemplaire des nouveaux statuts par un officier public doit être remis à l'Office fédéral du logement.

Autres dispositions

Les points suivants ne doivent pas impérativement figurer aux statuts. Ils ne peuvent toutefois être réglés différemment de ce qui est décrit ci-dessous :

Contestation du loyer / frais accessoires

L'Office fédéral du logement est compétent en matière de contestation de loyer pour les logements bénéficiant actuellement d'une aide.

L'autorité de conciliation paritaire selon l'art. 200, al. 1, du Code de procédure civile (CPC, RS 272) est compétente pour vérifier les frais accessoires (art. 9, al. 4, O-DEFR). Le droit applicable est le droit du bail selon le CO.

Sous-location

La sous-location de la totalité ou d'une partie d'un logement n'est possible qu'avec le consentement préalable de la coopérative. Celle-ci peut refuser de donner son aval en se fondant sur un des motifs mentionnés à l'art. 262, al. 2 CO. Présente notamment un inconvénient majeur au sens de cet article, le contournement des priorités définies à l'art. 4 de l'O-DEFR.

Prêts obligatoires

Remarque : Les coopératives souhaitant introduire ou conserver des prêts obligatoires doivent ajouter à leurs statuts une disposition correspondante fixant également le montant maximal de ces prêts.

Consultation des modèles de statuts des associations faîtières

Nous vous recommandons, si vous devez réviser vos statuts, de consulter les modèles de statuts préparés par les organisations faîtières des constructeurs d'utilité publique (coopératives d'habitation Suisse – association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP) et LOGEMENT SUISSE – Fédération des Coopératives de Construction).

Impressum

Editeur
Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tél. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement
www.ofl.admin.ch

Notes
Cette publication est également disponible en allemand et en italien.

© OFL, Janvier 2026