

# Ordonnance relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (OLCAP)<sup>1</sup>

du 30 novembre 1981 (Etat le 1er janvier 2008)

---

*Le Conseil fédéral suisse,*

vu l'art. 67 de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements<sup>2</sup> (loi),

*arrête:*

## **Titre 1** **Encouragement de la construction de logements en général** **Chapitre 1<sup>3</sup> Equipement**

**Art. 1<sup>4</sup>** Contributions d'équipement des propriétaires fonciers

<sup>1</sup> L'ensemble des propriétaires fonciers supportent au moins:

- a. 30 pour cent des frais des installations d'équipement général;
- b. 70 pour cent des frais des installations de raccordement.

<sup>2</sup> Lorsque des installations sont à la fois d'équipement général et de raccordement, la part des frais à la charge des propriétaires se calcule, pour chacune des catégories d'équipement, selon la proportion qu'elle représente dans l'ensemble des installations.

<sup>3</sup> Les cantons peuvent assimiler aux contributions d'équipement les taxes de raccordement aux installations d'équipement général, à condition que ces taxes soient versées dans les trois ans à compter de l'achèvement des installations d'équipement.

<sup>4</sup> Les cantons peuvent renoncer à exiger tout ou partie des contributions d'équipement pour des installations d'alimentation en énergie et en eau, à condition que le propriétaire foncier prouve que l'exploitation des installations couvre à la fois les coûts d'exploitation et les frais d'équipement.

RO 1981 2088

<sup>1</sup> Abréviation introduite par le ch. I de l'O du 22 nov. 2000, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2001 (RO 2000 2924).

<sup>2</sup> RS 843

<sup>3</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>4</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

**Art. 1a<sup>5</sup>** Cas de rigueur

Si le paiement d'une contribution dans le délai prévu devait entraîner des rigueurs économiques excessives pour le débiteur, celui-ci peut, sur demande, obtenir un sursis du maître de l'ouvrage.

**Art. 1b<sup>6</sup>** Immeubles agricoles

Les cantons peuvent reporter pour un temps déterminé l'échéance de contributions relatives à des terrains non construits qui font partie d'un domaine agricole exploité.

**Chapitre 27 Aide en matière d'équipement****Art. 2<sup>8</sup>** Nature et but de l'aide

Afin d'encourager la construction de logements, la Confédération procure et cautionne des prêts pour l'équipement de terrains destinés à la construction de logements; elle participe également au service des intérêts.

**Art. 3<sup>9</sup>** Bénéficiaires de l'aide

<sup>1</sup> Les bénéficiaires de l'aide sont les communes, les autres collectivités de droit public et les entreprises juridiquement indépendantes qui, en vertu d'obligations de droit public, équipent des terrains en vue de la construction de logements.

<sup>2</sup> L'aide peut être accordée à des maîtres de l'ouvrage et à des organisations s'occupant de la construction de logements s'ils se sont engagés contractuellement à équiper des terrains en vertu de prescriptions de droit public ou avec l'approbation des autorités compétentes.

**Art. 4<sup>10</sup>** Installations entrant en ligne de compte

<sup>1</sup> La Confédération accorde son aide pour les installations d'équipement dont dépendent la construction des bâtiments et la délivrance de l'autorisation de construire.

<sup>2</sup> Les installations sont notamment:

- a. les routes, chemins et installations annexes;
- b. les installations de distribution, notamment les conduites et installations annexes pour l'alimentation en énergie (électricité, gaz, etc.) et en eau, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

<sup>5</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>6</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>7</sup> Anciennement chap. 1.

<sup>8</sup> Anciennement art. 1.

<sup>9</sup> Anciennement art. 2.

<sup>10</sup> Anciennement art. 3.

**Art. 4a<sup>11</sup>** Participation au service des intérêts et amortissement des prêts garantis par cautionnement

<sup>1</sup> Après approbation du décompte final, la Confédération effectue un versement unique au titre de sa participation au service des intérêts. Lorsque le prêt porte un intérêt de 5 pour cent, celle-ci s'élève à 12,5 pour cent du montant du décompte final relatif aux installations d'équipement donnant droit à la subvention. A chaque modification de 0,5 pour cent du taux d'intérêt, la participation est adaptée en proportion.

<sup>2</sup> Les prêts garantis par cautionnement sont accordés en règle générale pour vingt ans à compter du moment où la somme a été intégralement versée. Pour des motifs importants, l'Office fédéral du logement (l'office) peut prolonger de cinq ans la durée du cautionnement.

<sup>3</sup> Les contributions de la Confédération, des cantons et de tiers (propriétaires fonciers) doivent être utilisées pour le remboursement partiel des prêts.

<sup>4</sup> Le solde du prêt garanti ne doit pas être amorti pendant les cinq premières années. Après ce délai, il sera remboursé jusqu'à la fin de la durée du prêt par acomptes d'un montant égal.

**Chapitre 3<sup>12</sup> Acquisition de réserves de terrain****Art. 5** Conditions

<sup>1</sup> Une aide est accordée, à titre de participation aux frais d'acquisition de terrain, pour des biens-fonds situés dans des zones à bâtir réservées à la construction de logements. Une aide à titre de participation aux frais d'acquisition de terrain peut être accordée exceptionnellement pour des biens-fonds non encore attribués à une zone à bâtir, si les autorités compétentes assurent qu'ils le seront en temps utile.

<sup>2</sup> L'aide ne sera généralement accordée que s'il apparaît qu'il faudra disposer dans la région de nouveaux logements au cours des dix années suivantes.

**Art. 6** Amortissement et intérêts

<sup>1</sup> L'amortissement peut être différé jusqu'au début des travaux de construction.

<sup>2</sup> Les prêts portent intérêt aux taux usuels pratiqués sur le marché.

**Art. 7** Observation des objectifs fixés

<sup>1</sup> L'office veille à ce que les mesures de sûreté arrêtées à l'art. 24 de la loi soient observées. Il règle notamment l'exercice des droits d'emption et de préemption prévus par la loi et la cession de ces droits.

<sup>2</sup> L'office peut, après avoir entendu les autorités cantonales, renoncer à exercer le droit d'emption si des raisons importantes le justifient.

<sup>11</sup> Anciennement art. 4.

<sup>12</sup> Anciennement chap. 2.

**Chapitre 4**<sup>13</sup>**Étude du marché du logement et de la construction, recherche et rationalisation en matière de construction****Art. 8** Coordination

<sup>1</sup> Pour autant que la recherche concerne l'étude du marché du logement et de la construction ainsi que la construction, l'office la coordonne, compte tenu des besoins d'autres services de la Confédération, des cantons, des communes, des universités, des hautes écoles, des établissements d'enseignement technique supérieur et de l'industrie de la construction.

<sup>2</sup> L'office peut encourager les mesures destinées à coordonner et à centraliser les informations résultant de l'étude du marché du logement et de la construction, ainsi que de la recherche en matière de construction; cette documentation doit être accessible au public.

**Art. 9** Programme de recherche

<sup>1</sup> Pour l'étude du marché du logement et de la construction ainsi que pour la recherche en matière de construction, il y a lieu d'établir des programmes systématiques de recherche dans les limites d'un plan général fondé sur la politique suisse en matière de recherche. Ces programmes doivent être établis pour une période de trois à cinq ans; leur contenu sera précisé de façon telle qu'il soit possible d'apprécier dans quelle mesure ils permettent d'atteindre les objectifs visés par la loi.

<sup>2</sup> Un ordre de priorité sera fixé pour la réalisation des programmes de recherche. La priorité doit être accordée aux projets de recherches dont la réalisation permet le mieux d'atteindre les objectifs visés par la loi au cours de la durée du programme.

<sup>3</sup> Les programmes de recherche sont soumis au Département fédéral de l'économie (département) pour approbation.<sup>14</sup>

<sup>4</sup> ...<sup>15</sup>

**Art. 10** Octroi de l'aide

<sup>1</sup> L'office se prononce sur les mandats et les requêtes lorsque la somme du mandat ou de la subvention ne dépasse pas 300 000 francs; dans les autres cas, il transmet ceux-ci avec sa proposition au département pour décision.

<sup>2</sup> Les requêtes seront accompagnées de tous les documents utiles, notamment du plan de travail et du calendrier, d'un devis et d'une description de la méthode de travail. En outre, la preuve devra être apportée, par des personnes qualifiées, que les travaux sont exécutés aux conditions usuelles.

<sup>13</sup> Anciennement chap. 3.

<sup>14</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 nov. 2000, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2001 (RO 2000 2924).

<sup>15</sup> Abrogé par le ch. I de l'O du 22 nov. 2000 (RO 2000 2924).

**Art. 11** Contrôle et obligation de renseigner

<sup>1</sup> Les bénéficiaires des subventions et les mandataires doivent permettre en tout temps à l'office de consulter leurs livres dans la mesure où la comptabilité est en rapport avec les subventions ou les mandats de recherche. L'office peut exiger des rapports intermédiaires sur l'état des travaux.

<sup>2</sup> Il y a lieu de fournir à l'office tous les renseignements nécessaires à l'étude du marché du logement et de la construction, ainsi qu'à la recherche en matière de construction. Le caractère confidentiel de toute information doit être respecté.

**Art. 12** Publication des résultats des recherches

<sup>1</sup> Le mandant ou l'organisme faisant exécuter les recherches doivent veiller à ce que les résultats de ces dernières soient accessibles à titre gratuit à tous les intéressés.

<sup>2</sup> L'office décide s'il y a lieu de publier les résultats des recherches.<sup>16</sup>

<sup>3</sup> En règle générale, la Confédération prend à sa charge les frais de publication des résultats des recherches exécutées sur mandat.

<sup>4</sup> La Confédération peut prendre à sa charge, jusqu'à concurrence de 40 %, les frais de publication de travaux de recherche particulièrement importants faits par des tiers.

**Titre 2****Encouragement de la construction de logements en particulier****Chapitre 1 Mesures destinées à abaisser les loyers****Section 1 Dispositions générales****Art. 13** Principe

<sup>1</sup> L'aide au financement selon l'art. 36, et les avances selon l'art. 37 de la loi constituent l'abaissement de base; les avances à fonds perdu, selon l'art. 42 de la loi, les abaissements supplémentaires.

<sup>2</sup> Dans le cas de rénovations de constructions anciennes, l'aide au financement, les avances et les avances à fonds perdu peuvent être accordées séparément ou conjointement. Le loyer ne doit pas être inférieur à ce qu'il était avant la rénovation.<sup>17</sup>

**Art. 14** Bénéficiaires de l'aide

Les bénéficiaires de l'aide sont les propriétaires des immeubles locatifs ou les personnes ayant le droit de faire des travaux de construction.

<sup>16</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 nov. 2000, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2001 (RO 2000 2924).

<sup>17</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO 1990 1851).

**Art. 15** Définition du changement d'affectation

<sup>1</sup> Il y a changement d'affectation au sens de l'art. 46 de la loi lorsqu'un logement est utilisé à d'autres fins qu'à l'habitation ou lorsqu'il sert de résidence secondaire.

<sup>2</sup> Les locataires ou les personnes vivant avec eux en ménage commun ont le droit d'utiliser exceptionnellement des parties du logement pour y exercer une activité professionnelle, à la condition que les locaux servant à ces fins ne couvrent pas plus du tiers de la surface nette habitable.

**Art. 16** Exercice du droit légal d'emption et de préemption

<sup>1</sup> L'office peut décider d'exercer ou de céder le droit légal d'emption ou de préemption lorsque les logements changent d'affectation.

<sup>2</sup> L'office peut, après avoir entendu les autorités cantonales, renoncer à exercer le droit d'emption si des raisons importantes le justifient.

**Art. 17** Surveillance des loyers

<sup>1</sup> En vertu de l'art. 45 de la loi, l'office exerce, si possible avec le concours des cantons, la surveillance des loyers qui ont bénéficié d'un abaissement.

<sup>2</sup> Le propriétaire est tenu de communiquer par écrit au locataire les loyers approuvés par l'office selon le plan de financement.

<sup>3</sup> En cas de dépassement des loyers approuvés, ou de changement d'affectation, un délai de trois mois est imparti au propriétaire pour qu'il rembourse aux locataires les montants perçus en trop. L'office exigera, au profit des locataires, le remboursement de ces montants, y compris un intérêt calculé aux taux applicable aux hypothèques de deuxième rang.

**Art. 17a<sup>18</sup>** Protection juridique des locataires

Les locataires peuvent faire contrôler par l'office la conformité de leur loyer ou les adaptations de leur loyer. Ce contrôle est effectué par voie de procédure simple et gratuite.

**Art. 18<sup>19</sup>** Mutations

<sup>1</sup> Tout transfert de la propriété d'un logement financé au moyen de l'aide fédérale nécessite l'approbation de l'office. Celui-ci la donne si le nouveau propriétaire s'engage par écrit à reprendre le contrat de droit public prévu par la loi, et la dette relative aux avances courues au titre de l'abaissement de base et à respecter le plan des loyers et le plan de financement. L'approbation obligatoire et la reprise de la dette peuvent être mentionnées au registre foncier.

<sup>18</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

<sup>19</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420 1643).

<sup>2</sup> Est un transfert de propriété tout changement de propriétaire, dû notamment à l'achat, à l'acquisition aux enchères, à l'échange, à la donation, au partage successoral et à l'attribution judiciaire.

<sup>3</sup> En cas d'attribution judiciaire, l'al. 1 s'applique par analogie.

<sup>4</sup> Pour les personnes ayant leur domicile ou leur siège à l'étranger, le financement doit être garanti sans le cautionnement de la Confédération.

#### **Art. 18a<sup>20</sup>** Réalisation forcée

<sup>1</sup> En cas de réalisation forcée d'un immeuble, les conditions de la mise aux enchères doivent comporter une clause indiquant que l'acquéreur reprendra obligatoirement les droits et les obligations liées à la loi, et qu'il devra, immédiatement après l'adjudication, déclarer par écrit à l'autorité qu'il reprend le contrat de droit public prévu par la loi.

<sup>2</sup> Dans des cas dûment motivés, l'office peut, dans le délai de 30 jours, refuser de donner l'approbation visée à l'art. 18 et ordonner à l'autorité de poursuivre de procéder à une nouvelle mise aux enchères.

<sup>3</sup> En cas de vente de gré à gré réalisée dans le cadre d'une réalisation forcée, les al. 1 et 2 sont applicables par analogie.

#### **Art. 19** Recours partiel à l'aide fédérale

Les banques, les coopératives de cautionnement, les collectivités publiques ou autres tiers peuvent prendre à leur charge le cautionnement de prêts et les avances destinées à abaisser les loyers initiaux. L'abaissement supplémentaire peut être également demandé dans ces cas.

#### **Art. 19a<sup>21</sup>** Recours partiel à l'aide fédérale lors de rénovations de constructions anciennes

<sup>1</sup> Dans le cas de rénovations de constructions anciennes, la renonciation à l'aide fédérale peut intervenir à l'échéance d'une période de dix ans.

<sup>2</sup> La renonciation est accordée lorsque le propriétaire s'est libéré du cautionnement et qu'il a remboursé d'éventuelles avances, intérêts compris.

<sup>20</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420 1643).

<sup>21</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO 1990 1851).

**Art. 19b<sup>22</sup>** Rénovation en cas de non-demande de l'abaissement de base

L'office peut, lorsqu'il s'agit de fixer les loyers après une rénovation, déclarer applicables l'art. 14 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux<sup>23</sup>, et les critères de l'art. 269a, let. b, d, e et f, du code des obligations<sup>24</sup> lorsqu'il s'agit d'opérer les adaptations de loyer subséquentes.

**Art. 19c<sup>25</sup>** Limites des coûts lors de rénovations

L'aide fédérale n'est pas accordée si les coûts de rénovation n'excèdent pas 50 000 francs par logement. La moitié au moins des coûts doit correspondre à des améliorations entraînant une plus-value.

**Section 2 Abaissement de base****Art. 20** Crédits à la construction

Les crédits de construction nécessaires pendant la durée des travaux sont également considérés comme des prêts au sens de l'art. 36 de la loi.

**Art. 21** Plan des loyers et plan de financement

<sup>1</sup> Le plan des loyers et le plan de financement sont établis pour vingt-cinq ans, de telle façon que, durant cette période, toutes les charges du propriétaire puissent être couvertes, les avances remboursées, intérêt compris, et 30 pour cent au plus des frais d'investissement amortis.

<sup>2</sup> Le loyer initial abaissé doit être fixé de manière que les conditions prévues à l'al. 1 puissent, en règle générale, être remplies en vingt-cinq ans, compte tenu d'une augmentation annuelle des loyers.

<sup>3</sup> Les augmentations prévues dans le cadre du plan des loyers et du plan de financement peuvent être adaptées aux conditions du marché par l'office.<sup>26</sup>

<sup>4</sup> Lorsque les circonstances le justifient, le plan des loyers et le plan de financement peuvent être prolongés en règle générale de cinq ans. Par la suite, les avances et les intérêts encore dus sont pris en charge par le propriétaire ou, si nécessaire, par la Confédération. Pour ce faire, on tiendra compte des conditions spécifiques du marché et de la situation particulière du propriétaire.<sup>27</sup>

<sup>22</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420 1643).

<sup>23</sup> RS **221.213.11**

<sup>24</sup> RS **220**

<sup>25</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>26</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO **1990** 1851). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>27</sup> Anciennement al. 3. Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>4bis</sup> La Confédération peut, avant l'expiration de la période de 30 ans, remettre tout ou partie des avances et des intérêts encore dus dans les cas suivants:

- a. si, en raison des conditions du marché, le bénéficiaire de l'aide fédérale n'est manifestement pas en mesure de remplir ses obligations financières dans les 30 ans et que, dans l'ensemble, une remise est financièrement avantageuse pour la Confédération. A cet égard, il faut notamment tenir compte:
  1. des loyers perçus par rapport au plan des loyers,
  2. du temps restant pour la dette au titre de l'abaissement de base,
  3. du nombre de logements vacants dans la commune où est situé le logement,
  4. du besoin de rénovation,
  5. des loyers comparatifs,
  6. des éventuelles remises consenties par les partenaires de financement dans le cadre d'accords d'assainissement;
- b. dans le cadre d'une réalisation forcée, à condition que d'autres créanciers parties prenantes prennent des mesures pour réduire les pertes.<sup>28</sup>

<sup>5</sup> Les prestations des cantons, des communes et d'autres tiers peuvent contribuer à un abaissement supplémentaire sans entraîner une réduction de l'aide fédérale.<sup>29</sup>

#### **Art. 21a**<sup>30</sup> Réduction des loyers

Si les conditions du marché l'exigent ou s'il existe de sérieuses difficultés de location, les loyers peuvent être temporairement réduits avec l'approbation de l'office. Dans des cas dûment motivés, les réductions de loyer peuvent être compensées par des avances supplémentaires.

#### **Art. 22** Pertes de loyer

<sup>1</sup> Les pertes de loyer qui s'étendent sur une période ne dépassant pas six mois vont, en règle générale, à la charge des propriétaires.

<sup>2</sup> S'il est prouvé qu'un logement demeure vacant sans qu'il y ait faute du propriétaire, la Confédération peut couvrir les pertes de loyer par des avances à partir du septième mois. Ces avances portent intérêt au même taux que les avances versées au titre de l'abaissement de base et doivent être remboursées au plus tard à l'échéance du plan des loyers et du plan de financement. Pour fixer le montant et la durée des avances, on tiendra compte de la situation particulière du bailleur.<sup>31</sup>

<sup>28</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 12 mars 2004 (RO 2004 1597).

<sup>29</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

<sup>30</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

<sup>31</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

**Art. 23** Intérêts

<sup>1</sup> Les intérêts que porte le capital emprunté ne doivent pas dépasser les taux usuels pratiqués sur le marché.

<sup>2</sup> L'intérêt servi sur le capital propre investi peut correspondre au plus à celui des hypothèques de premier rang.<sup>32</sup>

**Art. 24** Frais d'entretien et d'administration

<sup>1</sup> Le plan des loyers et le plan de financement réserveront un certain pourcentage des frais d'investissement pour couvrir les frais d'entretien et d'administration.

<sup>2</sup> Dans la mesure où ils ne servent pas à alimenter le fonds de rénovation ni les réserves volontaires, les moyens destinés à l'entretien doivent servir à opérer des amortissements supplémentaires.<sup>33</sup>

**Art. 25** Frais accessoires

<sup>1</sup> Les frais accessoires seront comptés séparément aux locataires, selon les dépenses faites. Il s'agit de tous les frais qui découlent de l'utilisation de l'immeuble loué, y compris les contributions publiques.

<sup>2</sup> Sont en particulier réputés frais accessoires, outre ceux que mentionne l'art. 38 de la loi, les frais pour:

- a. le nettoyage des escaliers;
- b. le raccordement de la radio et de la télévision;
- c. les primes des coopératives de cautionnement;

ainsi que les frais d'exploitation pour:

- d. le chauffage et l'eau chaude;
- e. les installations communes;
- f. les ascenseurs.

<sup>3</sup> Avec l'autorisation de l'office, un montant forfaitaire peut être porté en compte pour certaines positions; les frais accessoires peuvent être recouverts chaque mois par anticipation.

**Art. 26** Habitants

Le propriétaire peut louer à n'importe qui les logements dont le loyer bénéficie d'un abaissement de base.

<sup>32</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>33</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

### Section 3 Abaissements supplémentaires

#### Art. 27 Ampleur des abaissements supplémentaires I et II

<sup>1</sup> Le versement à fonds perdu s'élève annuellement à 0,6 pour cent des frais d'investissement pour l'abaissement supplémentaire I et à 1,2 pour cent pour l'abaissement supplémentaire II.

<sup>2</sup> En règle générale, l'abaissement supplémentaire I est accordé pendant les quinze premières années que dure l'aide fédérale. La durée de l'octroi de l'abaissement supplémentaire I peut être prolongée de six ans au plus.<sup>34</sup>

<sup>3</sup> En règle générale, l'abaissement supplémentaire II est accordé pendant les 25 années que dure l'aide fédérale.<sup>35</sup>

<sup>4</sup> Le relèvement annuel de 0,6 pour cent au maximum du coût de revient peut être effectué durant onze ans pour l'abaissement supplémentaire I et durant 25 ans pour l'abaissement supplémentaire II si le canton ou la commune procède à un versement à fonds perdu au moins égal ou fournit une contribution équivalente.<sup>36</sup>

<sup>5</sup> En lieu et place du canton ou de la commune, d'autres collectivités de droit public, des fondations et des organisations d'utilité publique peuvent effectuer des versements à fonds perdu ou fournir des contributions.<sup>37</sup>

#### Art. 27a<sup>38</sup> Bénéficiaires des abaissements supplémentaires I et II

<sup>1</sup> L'abaissement supplémentaire I est accordé aux personnes seules, aux familles et aux communautés d'habitation qui ne relèvent pas de l'al. 2.

<sup>2</sup> L'abaissement supplémentaire II est accordé aux personnes âgées, aux invalides, aux personnes exigeant des soins, au personnel soignant et aux personnes suivant une formation.

#### Art. 27b<sup>39</sup> Occupation des logements

<sup>1</sup> L'abaissement supplémentaire I est versé pour des logements comprenant au maximum deux pièces de plus que le nombre d'occupants.

<sup>2</sup> 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.

<sup>34</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 12 mars 2004 (RO 2004 1597).

<sup>35</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>36</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO 1990 1851). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

<sup>37</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO 1990 1851).

<sup>38</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

<sup>39</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998 (RO 1998 1420 1643). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 nov. 2000, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2001 (RO 2000 2924).

<sup>3</sup> Les logements de trois pièces ou moins ne sont pas soumis aux prescriptions d'occupation.

#### **Art. 28**<sup>40</sup> Limites de revenu

<sup>1</sup> Les abattements supplémentaires sont accordés pour des logements occupés par des personnes dont le revenu imposable total selon la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct<sup>41</sup> ne dépasse pas 50 000 francs.<sup>42</sup>

<sup>2</sup> Le montant déterminant s'établit d'après une attestation fiscale produite par le bénéficiaire de l'abattement supplémentaire. Si le revenu s'est modifié sensiblement depuis la dernière taxation, le bénéficiaire doit en apporter la preuve.

<sup>3</sup> Pour chaque enfant mineur ou qui suit une formation et qui est à la charge de la famille ou d'une personne seule, la limite est relevée de 2500 francs.<sup>43</sup>

<sup>3bis</sup> Pour les locataires en cours de bail, la limite de revenu est majorée de 10 %.<sup>44</sup>

<sup>3ter</sup> Le revenu imposable des personnes en formation faisant partie du ménage n'est pas pris en compte jusqu'à l'âge de 25 ans.<sup>45</sup>

<sup>4</sup> Le département peut adapter périodiquement la limite de revenu et le supplément par enfant en fonction du marché du logement, des taux de l'intérêt hypothécaire, de l'indice du coût des loyers ou de l'indice du coût de la construction. L'office peut adapter les bases de calcul en fonction des modifications de la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct.<sup>46</sup>

<sup>5</sup> Lorsque le revenu imposable au titre de l'impôt fédéral direct dépasse la limite fixée aux al. 1, 3 et 3<sup>bis</sup>, les abattements supplémentaires peuvent être accordés sur la base des prescriptions cantonales ou communales sur le revenu si le canton ou la commune fournit une contribution comparable.<sup>47</sup>

#### **Art. 29**<sup>48</sup> Limites de fortune

<sup>1</sup> Les abattements supplémentaires sont accordés pour des logements occupés par des personnes dont la fortune totale après déduction des dettes dont l'existence est prouvée ne dépasse pas 144 000 francs.<sup>49</sup>

<sup>40</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO **1990** 1851).

<sup>41</sup> RS **642.11**

<sup>42</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>43</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>44</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 nov. 2000 (RO **2000** 2924). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 12 mars 2004 (RO **2004** 1597).

<sup>45</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 12 mars 2004 (RO **2004** 1597).

<sup>46</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>47</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 12 mars 2004 (RO **2004** 1597).

<sup>48</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO **1990** 1851).

<sup>49</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420 1643).

<sup>2</sup> Pour chaque enfant mineur ou qui suit une formation et qui est à la charge de la famille ou d'une personne seule, la limite est relevée de 16 900 francs.<sup>50</sup>

<sup>2bis</sup> Pour les locataires en cours de bail, la limite de fortune est majorée de 10 %.<sup>51</sup>

<sup>3</sup> Si la fortune de personnes âgées, d'invalides ou de personnes exigeant des soins dépasse la limite de fortune, 1/10<sup>e</sup> de l'excédent est considéré comme revenu.<sup>52</sup>

<sup>4</sup> Le département adapte la limite de fortune et le supplément par enfant dans la même proportion que pour la limite de revenu.

<sup>5</sup> Lorsque la fortune dépasse la limite fixée aux al. 1, 2 et <sup>2bis</sup>, les abaissements supplémentaires peuvent être accordés sur la base des prescriptions cantonales ou communales sur la fortune si le canton ou la commune fournit une contribution comparable.<sup>53</sup>

### Art. 30 Conditions personnelles

<sup>1</sup> Sont réputées personnes âgées celles qui ont droit à une rente de vieillesse selon la loi fédérale du 20 décembre 1946 sur l'assurance-vieillesse et survivants<sup>54</sup>.

<sup>2</sup> Sont réputées invalides les personnes qui en vertu de la loi fédérale du 19 juin 1959 sur l'assurance-invalidité<sup>55</sup>, de la loi fédérale du 13 juin 1911 sur l'assurance en cas de maladie et d'accidents<sup>56</sup>, ou de la loi fédérale du 20 septembre 1949 sur l'assurance militaire<sup>57</sup> ont droit à une rente d'invalidité d'au moins 50 %.

<sup>3</sup> Sont réputées personnes qui exigent des soins celles qui ont constamment besoin de l'aide de tiers et doivent disposer de logements spécialement aménagés.

<sup>4</sup> Sont réputées personnel soignant les personnes qui font ménage commun avec la personne âgée, invalide ou à soigner, ou vivent dans un logement mis à disposition par cette personne, aux fins de lui donner des soins réguliers à domicile.

<sup>50</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>51</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 12 mars 2004 (RO **2004** 1597).

<sup>52</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420). Voir aussi les disp. fin. de cette modification à la fin du présent texte.

<sup>53</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 12 mars 2004 (RO **2004** 1597).

<sup>54</sup> RS **831.10**

<sup>55</sup> RS **831.20**

<sup>56</sup> [RS **8** 283; RO **1959** 888, **1964** 961, **1968** 66, **1971** 1461 ch. II art. 6 ch. 2 disp. fin. et trans. tit. X, **1977** 2249 ch. I 611, **1978** 1836 annexe ch. 4, **1982** 196 1676 annexe ch. I 2184 art. 114, **1990** 1091, **1991** 362 ch. II 412, **1992** 288 annexe ch. 37, **1995** 511. RO **1985** 1328 annexe ch. 1]. Actuellement «LF du 18 mars 1994 sur l'assurance-maladie». Voir aussi la LF du 20 mars 1981 sur l'assurance-accidents (RS **832.20**).

<sup>57</sup> [RO **1949** 1775, **1956** 815, **1959** 316, **1964** 245 ch. I, II, **1968** 588, **1972** art. 15 ch. 1, **1978** 1836 annexe ch. 4, **1982** 2184 art. 114, **1990** 1882 appendice ch. 9, **1991** 362 ch. II 414. RO **1993** 3043 annexe ch. 1]. Voir actuellement la LF du 19 juin 1992 sur l'assurance militaire (RS **833.1**).

<sup>5</sup> Sont réputées personnes recevant une formation celles qui prouvent qu'elles font un apprentissage, fréquentent une école de perfectionnement professionnel, une école moyenne supérieure, une haute école ou une université et que les frais de la formation ne peuvent être assumés ni par elles-mêmes ni par leurs parents.

<sup>6</sup> Est assimilée aux enfants, à l'exception du conjoint, toute autre personne dont l'entretien est assuré par la famille ou la personne seule.<sup>58</sup>

#### **Art. 31**<sup>59</sup> Contrôles

<sup>1</sup> Après chaque nouvelle taxation relative à l'impôt fédéral direct, les bénéficiaires d'un abaissement supplémentaire veillent à ce que l'Administration des contributions avise le service compétent du canton de leurs nouvelles conditions de revenu et de fortune.<sup>60</sup>

<sup>2</sup> L'office contrôle, avec l'aide des cantons et des communes, s'il se justifie d'accorder un abaissement supplémentaire. ...<sup>61,62</sup>

#### **Art. 31a**<sup>63</sup> Versement des abaissements supplémentaires

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le premier versement de l'abaissement supplémentaire intervient, en règle générale, avec effet rétroactif sur une période d'au maximum deux ans à compter de la date de la présentation du décompte de construction.

#### **Art. 32** Suppression de l'abaissement supplémentaire

<sup>1</sup> L'abaissement supplémentaire est supprimé tant que:

- a. le bénéficiaire, sauf motif important, ne s'est pas acquitté de son obligation d'aviser le canton de ses conditions de revenu et de fortune;
- b. un logement est utilisé par des personnes qui ne remplissent pas ou plus les conditions d'ordre personnel ou financier.<sup>64</sup>

<sup>2</sup> L'abaissement de base subsiste lorsque l'abaissement supplémentaire est supprimé.

<sup>58</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>59</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>60</sup> RO 1987 436 520

<sup>61</sup> Phrase abrogée par le ch. I de l'O du 25 mars 1998 (RO 1998 1420).

<sup>62</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO 1990 1851).

<sup>63</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

<sup>64</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

**Art. 33<sup>65</sup>** Application aux communautés d'habitation

Les communautés d'habitation d'au moins trois personnes comptant des personnes âgées, handicapées ou exigeant des soins, du personnel soignant ou des personnes en formation reçoivent l'abaissement supplémentaire si le revenu moyen et la fortune moyenne des habitants ne dépassent pas les limites fixées aux art. 28, al. 1, 3 et 3<sup>bis</sup>, et 29, al. 1, 2 et 2<sup>bis</sup>.

## Chapitre 2

### Encouragement de l'accession à la propriété d'appartements et de maisons familiales

#### Section 1 Dispositions générales

**Art. 34** Nature de l'aide

L'aide financière, les avances et les versements peuvent être demandés, dans les limites des dispositions suivantes, séparément ou conjointement.

**Art. 35** Champ d'application

<sup>1</sup> L'aide est accordée pour la construction d'un logement, ou pour l'acquisition d'un logement en construction ou déjà construit.

<sup>2</sup> Dans un cas de rigueur, l'aide fédérale peut aussi être accordée ou complétée quand le propriétaire est menacé de perdre un logement.

**Art. 36** Formes de l'aide

<sup>1</sup> Le cautionnement de prêts peut consister en une aide directe à l'acquéreur ou en une aide indirecte au maître de l'ouvrage.

<sup>2</sup> L'aide indirecte doit être résiliée si le logement passe à un acquéreur qui ne demande pas l'aide fédérale. L'aide indirecte doit être remplacée par l'aide directe si le logement est repris par un acquéreur qui demande l'aide fédérale.

**Art. 37<sup>66</sup>** Conditions subjectives

<sup>1</sup> L'aide fédérale directe n'est accordée qu'à des citoyens suisses majeurs, à des ressortissants majeurs d'un des Etats membres de l'Union européenne ou à des étrangers majeurs titulaires d'un permis d'établissement.<sup>67</sup>

<sup>65</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 12 mars 2004 (RO **2004** 1597).

<sup>66</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>67</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 nov. 2000, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juin 2002 (RO **2000** 2924). Cette disposition est entrée en vigueur en même temps que l'Accord du 21 juin 1999 entre la Communauté européenne et ses Etats membres, d'une part, et la Confédération suisse, d'autre part, sur la libre circulation des personnes (RS **0.142.112.681**).

<sup>2</sup> L'aide fédérale directe est aussi accordée aux étrangers titulaires d'une autorisation de séjour dont le pays d'origine accorde des droits similaires aux résidents suisses. La preuve doit être fournie par le demandeur.

**Art. 38** Autorisation d'aliéner librement ou de changer d'affectation

L'aliénation ou l'utilisation à d'autres fins qu'à l'habitation doit être autorisée pourvu que le propriétaire se soit libéré du cautionnement ou qu'il ait remboursé le prêt garanti par cautionnement et d'éventuelles avances de la Confédération, intérêts compris. Les versements à fonds perdu éventuels de la Confédération ne doivent être remboursés que dans la mesure où le prix de vente, déduction faite des taxes, droits de mutation et avances dues à la Confédération, dépasse le prix d'achat initial ou les frais d'investissement augmentés de la plus-value du capital propre selon l'art. 67.

**Art. 39** Location

<sup>1</sup> Il existe notamment d'importants motifs au sens de l'art. 49, al. 2, de la loi, lorsqu'un logement est loué à des parents en ligne ascendante ou descendante, à des frères et sœurs, lorsqu'il reste temporairement inutilisé ou qu'il s'agit d'acquérir un logement en prévision de la vieillesse.

<sup>2</sup> Une location peut également être autorisée si le logement ne peut plus être habité par le propriétaire en raison de changements survenus dans sa situation financière, professionnelle ou personnelle, ou qu'une vente n'est pas possible sans une perte considérable.<sup>68</sup>

**Art. 40** Conversion de logements locatifs en logements en propriété

L'office peut autoriser la conversion de logements locatifs en logements en propriété, si le propriétaire donne son accord.

**Art. 41** Application des dispositions sur l'abaissement des loyers

En tant que le présent chapitre ne s'y oppose pas, les dispositions sur l'abaissement des loyers sont applicables par analogie.

**Section 2 Abaissement de base**

**Art. 42<sup>69</sup>** Charges admises

Les charges du propriétaire, à l'exclusion de l'intérêt du capital propre, doivent être dans un rapport raisonnable avec le revenu.

<sup>68</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

<sup>69</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

**Art. 43** Limites de fortune

En règle générale, la fortune ne doit pas dépasser 50 pour cent des frais d'investissement, après déduction des dettes dont l'existence est prouvée. Pour déterminer la fortune, on appliquera les principes de l'art. 29, al. 2 à 4.

**Art. 43a**<sup>70</sup> Remise d'avances et d'intérêts

La Confédération peut remettre tout ou partie des avances et des intérêts encore dus. Les dispositions de l'art. 21, al. 4<sup>bis</sup>, s'appliquent par analogie.

**Art. 44**<sup>71</sup> Dispositions applicables

Les art. 27 à 33 sont applicables.

**Section 3 Abaissements supplémentaires****Art. 44a**<sup>72</sup> Personnes dont la formation n'est pas achevée

Les personnes dont la formation n'est pas achevée ne peuvent obtenir l'abaissement supplémentaire II en vue de l'acquisition d'un logement ou d'une maison familiale.

**Chapitre 3****Exigences relatives aux projets de construction de logements****Section 1 Exigences en matière de construction****Art. 45**<sup>73</sup> Principe

<sup>1</sup> Les projets de construction doivent tenir compte des exigences de l'aménagement du territoire, de la protection de la nature, du paysage et de l'environnement, ainsi que d'une utilisation économique et rationnelle de l'énergie.<sup>74</sup> Ils doivent garantir une utilisation mesurée du sol.

<sup>2</sup> L'aide est accordée pour:

- a. des constructions économiques, rentables, de bonne qualité et présentant un degré élevé d'habitabilité;
- b. des projets de construction qui s'attachent à promouvoir des formes nouvelles d'habitat et d'urbanisation.

<sup>70</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 12 mars 2004 (RO **2004** 1597).

<sup>71</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO **1987** 88).

<sup>72</sup> Anciennement art. 44.

<sup>73</sup> Anciennement avant chap. 3 et section 1. Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO **1987** 88).

<sup>74</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO **1990** 1851).

**Art. 46** Catégories particulières de logements

S'il s'agit de grands ensembles, il peut être exigé qu'un certain nombre de logements soient réservés à des personnes âgées, des invalides, des familles nombreuses, ou à des personnes à revenu modeste.

**Art. 47** Police des constructions

<sup>1</sup> Les prescriptions cantonales et communales sur la police des constructions seront respectées pour autant que la présente ordonnance ne soumette pas la construction de logements à des exigences plus sévères et que des prescriptions sur la rationalisation de la construction n'aient pas été édictées.

<sup>2</sup> Les constructions doivent satisfaire aux exigences de la protection civile.

<sup>3</sup> Sont déterminantes les instructions du Conseil fédéral du 15 octobre 1975<sup>75</sup> concernant les mesures à prendre en faveur des infirmes moteurs dans le domaine de la construction.

**Art. 48** Surface nette habitable et programme

Le département édicte des prescriptions sur les exigences minimales relatives à la surface nette habitable et au nombre et à la dimension des pièces, compte tenu de l'importance du ménage, ainsi qu'à l'équipement de la cuisine, de la salle de bains et des toilettes.

**Art. 49** Logements pour personnes âgées et pour invalides

<sup>1</sup> Sont réputés logements pour personnes âgées les petits logements de trois pièces au plus. Les petits logements à construire doivent répondre aux besoins des personnes âgées. Le département édicte des prescriptions concernant les exigences minimales ainsi que des recommandations.<sup>76</sup>

<sup>2</sup> Sont réputés logements pour invalides les logements de toute grandeur qui répondent aux besoins spéciaux des invalides.

**Art. 50** Isolation acoustique et thermique; nuisances

<sup>1</sup> Tous les logements doivent être suffisamment isolés contre le bruit et autres nuisances; les dalles et les murs de séparation entre les logements notamment, ainsi que les installations sanitaires, doivent être construits de façon à éviter dans la mesure du possible que le bruit ne se transmette d'un logement à l'autre.

<sup>2</sup> Le département édicte des prescriptions sur les valeurs minimales d'isolation acoustique et thermique.

<sup>75</sup> FF 1975 II 1808

<sup>76</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

<sup>3</sup> L'aide fédérale peut être refusée à la construction de logements qui seraient exposés à des nuisances excessives, dues en particulier au bruit et aux gaz d'échappement de véhicules à moteur.

## **Section 2 Coûts**

### **Art. 51 Coût de la construction**

<sup>1</sup> Le coût de la construction déterminant pour l'aide fédérale se compose du coût des travaux préparatoires, du bâtiment, des aménagements extérieurs et de l'équipement, ainsi que des frais accessoires.

<sup>2</sup> Le département fixe les limites supérieures de coût admissibles, en prenant en considération les exigences particulières auxquelles doivent répondre les logements pour personnes âgées et pour invalides, ainsi que les logements et maisons familiales en propriété.

<sup>3</sup> Lorsque des circonstances particulières le justifient, la limite de coût peut être abaissée ou relevée par l'office dans des cas particuliers et par le département pour des régions entières. Cela vaut notamment pour les agglomérations urbaines si les coûts sont raisonnables compte tenu de toutes les circonstances et s'ils permettent, après calcul normal des charges, de fixer des loyers ou des prix d'achat supportables.

### **Art. 52 Coûts admissibles**

<sup>1</sup> L'aide de la Confédération n'est accordée que si les coûts de construction restent dans les limites admissibles.

<sup>2</sup> En déterminant si les coûts de construction sont admissibles, il faut tenir compte, en sus de la construction, de la valeur d'habitabilité, notamment quant à l'espace disponible, l'équipement intérieur, la conception du bâtiment et la situation des logements.

<sup>3</sup> L'office établit des directives pour l'appréciation de la valeur d'habitabilité.

### **Art. 53 Coût du terrain**

<sup>1</sup> Le coût du terrain se compose des coûts principaux et accessoires d'acquisition, des dépenses résultant d'indemnisations, de travaux de planification et du financement précédant la mise en chantier, ainsi que du coût de l'équipement général, y compris les contributions d'équipement versées aux communes et aux collectivités.

<sup>2</sup> Un rapport équilibré doit exister entre le coût du terrain et le coût de construction. Pour déterminer si ce coût reste dans des limites admissibles, il faut tenir compte de la valeur vénale, du degré d'équipement, de la nature du sol, des nuisances éventuelles et des possibilités d'utilisation.

<sup>3</sup> Pour déterminer si la rente du droit de superficie est équitable, il y a lieu d'appliquer l'al. 2 par analogie. Il faut en outre tenir compte de la durée du droit de superficie, de l'indemnisation du superficiaire liée au retour au propriétaire (indemnité de retour) et de l'indemnisation du droit de superficie (rente du droit de superficie).<sup>77</sup>

<sup>4</sup> L'indemnisation de retour et la rente du droit de superficie peuvent être adaptées à certaines données économiques. Pour la rente du droit de superficie, ces données sont notamment l'évolution des taux d'intérêt appliqués aux anciennes hypothèques; pour la valeur foncière, il s'agit de l'indice suisse des prix à la consommation ainsi que des coûts de construction et des coûts d'investissement créant une plus-value.<sup>78</sup>

<sup>5</sup> S'il a été convenu d'indexer la rente du droit de superficie, l'adaptation annuelle ne peut, en règle générale, excéder la moitié de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.<sup>79</sup>

### Titre 3

## Mesures d'encouragement en faveur des maîtres d'ouvrage et des organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique

### Art. 54 Nature de l'aide

<sup>1</sup> La Confédération soutient les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations qui s'occupent de la construction de logements d'utilité publique en prenant des participations à leur capital, ainsi qu'en leur accordant des prêts, des cautionnements et des versements à fonds perdus.<sup>80</sup>

<sup>2</sup> Elle encourage la formation et le perfectionnement professionnel, l'échange d'informations et la coordination entre les maîtres d'ouvrage et les organisations qui s'occupent de la construction de logements d'utilité publique.

### Art. 55 Utilité publique

<sup>1</sup> Est réputée activité d'utilité publique celle qui répond aux exigences de l'art. 6, al. 1, let. a, de la loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbre<sup>81</sup>, et qui tend à couvrir à des conditions favorables les besoins en appartements et en maisons familiales conformes aux exigences en matière de confort.

<sup>2</sup> Le principe de l'utilité publique doit figurer dans les statuts des maîtres d'ouvrage et des organisations.

<sup>77</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>78</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO **1990** 1851). Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>79</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>80</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO **1990** 1851).

<sup>81</sup> RS **641.10**

<sup>3</sup> Les collectivités de droit public qui fournissent des logements conformément à l'al. 1 sont réputées d'utilité publique.<sup>82</sup>

**Art. 56**            Bénéficiaires de l'aide

L'aide de la Confédération est accordée à des personnes morales de droit public ou privé qui, à des fins d'utilité publique, consacrent durablement la majeure partie de leur activité à encourager la construction de logements et l'accèsion à la propriété d'appartements et de maisons familiales.

**Art. 57**            Participation au capital

<sup>1</sup> La Confédération peut participer au capital d'organisations centrales, ainsi que d'organisations et d'entreprises s'occupant de la construction de logements d'utilité publique dont les activités intéressent plusieurs régions.

<sup>2</sup> L'office fixe dans chaque cas le montant des capitaux engagés à titre de participation. En règle générale, la participation des pouvoirs publics ne doit pas être supérieure à 50 pour cent du capital de la société.

**Art. 58**<sup>83</sup>           Prêts à des organisations centrales et à des sociétés construisant des logements d'utilité publique

La Confédération peut accorder des prêts à taux favorables ou sans intérêts:

- a. à des organisations centrales s'occupant de la construction de logements d'utilité publique;
- b. à des sociétés construisant des logements d'utilité publique, en vue de tâches particulières.

**Art. 58a**<sup>84</sup>           Coopération avec des organisations faïtières

Pour exécuter la loi, la Confédération peut faire appel aux services des organisations faïtières s'occupant de la construction de logements d'utilité publique.

**Art. 59**            Prêts et cautionnements affectés à des constructions déterminées

<sup>1</sup> La Confédération peut accorder aux maîtres de l'ouvrage et aux organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique des prêts ou des cautionnements jusqu'à concurrence de 95 pour cent des frais d'investissement des différents logements.

<sup>2</sup> Durant les travaux, les cautionnements peuvent couvrir entièrement le crédit de construction.

<sup>82</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO **1990** 1851).

<sup>83</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO **1987** 88).

<sup>84</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420 1643).

<sup>3</sup> Les prêts doivent être remboursés au plus tard dans un délai de trente ans au taux des hypothèques de deuxième rang.

#### **Art. 59a<sup>85</sup>** Obligation de révision

<sup>1</sup> L'obligation de révision est régie par le code des obligations (CO)<sup>86</sup>.

<sup>2</sup> Les organisations faîtières et les centrales d'émission doivent dans tous les cas faire procéder à un contrôle ordinaire au sens de l'art. 727 CO.

<sup>3</sup> L'office exige un contrôle restreint de la part des organisations d'utilité publique qui ont décidé de ne pas se soumettre à une révision en application de l'art. 727a CO. Le contrôle doit être fait par une personne indépendante agréée par l'Autorité fédérale de surveillance en matière de révision.

<sup>4</sup> Pour les organisations visées à l'al. 3 qui disposent d'un parc maximal de 30 appartements bénéficiant de l'aide fédérale, l'office peut autoriser un contrôle des comptes annuels selon ses directives, pour autant que la personne chargée du contrôle possède les capacités requises.

#### **Art. 60** Garanties touchant l'affectation

<sup>1</sup> Le rapport de gestion, les comptes annuels et le rapport de révision des organisations centrales ou des maîtres d'ouvrage et des organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique d'importance suprarégionale seront soumis à l'office.

<sup>2</sup> Les organisations centrales ou les maîtres d'ouvrage et les organisations qui s'occupent de la construction de logements d'utilité publique d'importance suprarégionale et bénéficient de l'aide de la Confédération doivent veiller à ce que les statuts des maîtres de l'ouvrage et des organisations qui leur sont affiliées soient conformes aux prescriptions de la présente ordonnance.

<sup>3</sup> Afin d'assurer le maintien de l'affectation, la Confédération peut, selon les cas, subordonner l'octroi de prêts et de cautionnement à des conditions et à des charges spéciales.

#### **Art. 60a<sup>87</sup>** Compensation de loyer en cas d'acquisition ou de rénovation

Si l'acquisition ou la rénovation d'un immeuble locatif est financée avec l'aide fédérale, et que l'abaissement de base soit versé, l'office peut, sur demande, autoriser les propriétaires à compenser les loyers entre les logements après l'acquisition ou la rénovation. Il ne doit en résulter aucun rendement supplémentaire pour l'ensemble de l'immeuble.

<sup>85</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2008 (RO 2007 7129).

<sup>86</sup> RS 220

<sup>87</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO 1998 1420).

## **Titre 4      Dispositions communes**

### **Art. 61      Besoin**

<sup>1</sup> L'aide fédérale suppose qu'un besoin existe dans les catégories de logements et de loyers prévues, et que l'autorisation de construire sera délivrée. Pour accéder à la propriété de logements ou de maisons familiales, il faut prouver qu'on en a soi-même besoin.

<sup>2</sup> L'office examine avec les cantons et les communes si la construction répond à un besoin. Il peut exiger les preuves nécessaires du requérant.

<sup>3</sup> Dans les régions de montagne, on tiendra compte des programmes de développement au sens de la loi fédérale du 28 juin 1974<sup>88</sup> sur l'aide en matière d'investissements dans les régions de montagne.

### **Art. 62<sup>89</sup>      Priorités**

<sup>1</sup> Si les moyens financiers ne suffisent pas, les mesures d'encouragement sont appliquées en priorité et à rang égal:

- a. aux maîtres d'ouvrage et aux organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique;
- b. à l'acquisition de la propriété d'appartements ou de maisons individuelles;
- c. à la construction et à la rénovation d'immeubles dont la plupart des logements sont destinés à des personnes âgées et à des invalides;
- d. à la rénovation de logements existants;
- e. aux projets de construction pour lesquels la Confédération a consenti antérieurement des prestations, en vertu de la loi.

<sup>2</sup> L'office peut fixer des contingents par canton en vue d'assurer une meilleure répartition régionale des moyens financiers.

### **Art. 63      Forme des cautionnements accordés par la Confédération**

<sup>1</sup> La Confédération accorde sa caution sous forme de cautionnement simple selon l'art. 495 du code des obligations<sup>90</sup>.

<sup>2</sup> Le cautionnement de la Confédération peut être un arrière-cautionnement.

<sup>88</sup> [RO 1975 392, 1980 1798, 1985 387, 1991 857 appendice ch. 24, 1992 288 annexe ch. 43. RO 1997 2995 art. 25]. Voir actuellement la LF du 6 oct. 2006 sur la politique régionale (RS 901.0).

<sup>89</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>90</sup> RS 220

**Art. 64** Bailleurs de fonds

Sont réputés bailleurs de fonds les établissements soumis à la loi fédérale du 8 novembre 1934 sur les banques et les caisses d'épargne<sup>91</sup> ainsi que, le cas échéant, d'autres prêteurs remplissant les conditions voulues, telles que les sociétés d'assurance et les caisses de retraite.

**Art. 65** Calcul des coûts

<sup>1</sup> En règle générale les devis, qui doivent être établis par des experts, se fonderont sur les prix en vigueur au moment où les demandes sont présentées.

<sup>2</sup> Il sera tenu compte du renchérissement constaté entre le moment où le devis est établi et celui où les travaux sont exécutés.

<sup>3</sup> Les frais supplémentaires résultant des modifications indispensables apportées au projet durant la construction ou de travaux imprévus seront également pris en considération.

**Art. 66** Adjudication des travaux

<sup>1</sup> Les accords relatifs à l'exécution des travaux en régie ou à des prix forfaitaires doivent être approuvés par l'office. L'approbation ne sera donnée que s'il ressort de l'examen des pièces que le coût de construction ne sera pas plus élevé pour autant.

<sup>2</sup> L'aide fédérale n'est accordée que si la soumission est libre, sans restriction en matière de prix, et si le maître de l'ouvrage n'est obligé ni directement, ni indirectement de faire appel exclusivement, pour l'adjudication de travaux ou les livraisons, à des architectes, des maîtres d'état, des entrepreneurs et des fournisseurs de l'endroit ou du canton.

**Art. 67** Plus-value du capital propre

La plus-value du capital propre (art. 24, al. 3, 41 et 50, al. 2, de la loi) se compose des valeurs indexées du capital propre investi et des dépenses qui augmentent la valeur de l'immeuble. L'indice des prix à la consommation est déterminant.

**Art. 68** Contrôles

L'office, si possible avec l'aide des cantons, charge des experts d'examiner les projets, les devis et les décomptes, ainsi que les bâtiments et les installations construits.

<sup>91</sup> RS 952.0

## **Titre 5**

### **Fonds supplémentaires provenant de logements dont les prix ont été précédemment abaissés**

#### **Art. 69**

Les fonds supplémentaires visés par l'art. 64, al. 2, de la loi sont versés sur un compte bloqué dont il n'est possible de disposer qu'avec l'accord de l'office.

## **Titre 6 Procédure**

#### **Art. 70<sup>92</sup>** Examen préliminaire de projets d'équipement et de construction

Sur demande, l'office peut procéder à un examen préliminaire des projets d'équipement et de construction, afin d'établir si l'aide de la Confédération peut en principe être accordée.

#### **Art. 71** Refus et octroi de l'aide<sup>93</sup>

<sup>1</sup> L'office notifie par écrit au requérant la décision lui assurant l'aide de la Confédération.

<sup>2</sup> Le requérant fera savoir, dans un délai d'un mois à compter de la notification, s'il accepte les conditions liées à l'assurance donnée. Les art. 56 et 57 de la loi sont en outre applicables.

<sup>3</sup> Les autorités cantonales compétentes doivent être renseignées sur l'aide allouée.

<sup>4</sup> L'office rejette par décision les demandes d'aide fédérale qui, du fait des priorités, ne peuvent être retenues dans un délai raisonnable.<sup>94</sup>

#### **Art. 72** Début et poursuite des travaux

<sup>1</sup> En règle générale, aucune aide fédérale ne sera allouée pour des travaux déjà en voie d'exécution, si la mise en chantier anticipée n'a pas été autorisée par écrit. Est réservée l'acquisition d'un logement en construction (art. 35).

<sup>2</sup> Lorsqu'il s'agit de demandes relatives à des recherches, les travaux préparatoires servant à préciser le mandat ou le programme de travail ne sont pas considérés comme travaux exécutés de façon anticipée.

<sup>3</sup> L'aide fédérale n'est en règle générale accordée que si les travaux sont entrepris dans un délai de six mois à compter de l'octroi de l'aide, et qu'ils soient exécutés si possible sans interruption.

<sup>92</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>93</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>94</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 22 déc. 1986 (RO 1987 88).

<sup>4</sup> Lorsque les conditions concernant le début et la poursuite ininterrompue des travaux ne sont pas remplies, l'octroi de l'aide devient caduc. Les prolongations de délais ne doivent être autorisées qu'exceptionnellement.

**Art. 72a<sup>95</sup>** Inscription au registre foncier

Si une demande d'aide fédérale est déposée pour l'acquisition d'un logement, l'inscription au registre foncier ne doit être effectuée que si l'office a promis l'aide fédérale ou s'il a autorisé par écrit l'inscription anticipée audit registre.

**Art. 73** Modification des projets et des constructions terminées

Pour apporter ultérieurement des modifications aux projets et aux constructions terminées pour lesquels l'aide fédérale a été accordée, il est nécessaire d'avoir l'approbation écrite de l'office. Celle-ci ne peut être accordée que si les conditions liées à l'octroi de l'aide fédérale sont encore remplies.

**Art. 74** Décompte

<sup>1</sup> Dès que les travaux sont terminés ou que la parcelle est achetée, le requérant doit présenter à l'office un décompte détaillé, établi selon les règles, signé par lui, et accompagné des pièces originales.

<sup>2</sup> L'office vérifie le décompte et fixe en conséquence, si possible avec l'aide des cantons, le montant définitif de l'aide fédérale.

**Art. 75** Décomptes établis pour plusieurs constructions indépendantes

Lorsque l'aide fédérale est accordée pour plusieurs constructions indépendantes, un décompte final distinct peut être établi pour chaque maison d'habitation, même si elle n'est pas inscrite au registre foncier comme immeuble indépendant. Si le décompte final est établi globalement, il y sera joint un relevé indiquant séparément le décompte de chaque maison d'habitation.

**Art. 75a<sup>96</sup>** Voies de droit

En cas de contestation relative à un contrat de droit public au sens des art. 56, al. 2, et 57, al. 3, de la loi, les voies de droit sont régies par les dispositions générales de la procédure fédérale.

<sup>95</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>96</sup> Introduit par le ch. 22 de l'annexe à l'O du 3 fév. 1993 sur les autorités dont les décisions peuvent être déférées au Tribunal fédéral ou au Tribunal fédéral des assurances (RO **1993** 901). Nouvelle teneur selon le ch. II 101 de l'O du 8 nov. 2006 portant adaptation d'ordonnances du Conseil fédéral à la révision totale de la procédure fédérale, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 2007 (RO **2006** 4705).

**Art. 75<sup>b97</sup>** Protection des données

<sup>1</sup> Les données recueillies dans le cadre de l'exécution de la loi sont confidentielles.

<sup>2</sup> Dans des cas dûment motivés, l'office peut transmettre des données à des tiers pour autant qu'elles soient nécessaires à l'exécution de la loi ou qu'elles servent à des enquêtes statistiques. Les données personnelles ne peuvent pas être transmises.

**Titre 7 Dispositions finales****Art. 76** Abrogation de dispositions antérieures

L'ordonnance du 20 août 1975 relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements<sup>98</sup> est abrogée.

**Art. 77<sup>99</sup>****Art. 78** Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 1982.

**Dispositions finales de la modification du 25 mars 1998<sup>100</sup>**

Les nouveaux art. 27<sup>b101</sup> et 29, al. 3, s'appliquent aux promesses d'aide fédérale dont la décision est ultérieure à l'entrée en vigueur à la présente modification.

<sup>97</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 25 mars 1998, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 1998 (RO **1998** 1420).

<sup>98</sup> [RO **1975** 1507, **1978** 181]

<sup>99</sup> Abrogé par le ch. I de l'O du 21 nov. 1990 (RO **1990** 1851).

<sup>100</sup> RO **1998** 1420

<sup>101</sup> Cette disposition a actuellement une nouvelle teneur.

