

# Loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP)<sup>1</sup>

du 4 octobre 1974 (Etat le 2 septembre 2003)

---

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*  
vu l'art. 34<sup>sexies</sup> de la constitution fédérale<sup>2,3</sup>  
vu le message du Conseil fédéral du 17 septembre 1973<sup>4</sup>,  
*arrête:*

## Introduction

### Art. 1 But

<sup>1</sup> La loi vise à encourager la construction de logements ainsi que l'équipement de terrains à cet effet, à abaisser le coût du logement, au premier chef des loyers, et à faciliter l'acquisition de la propriété d'appartements et de maisons familiales.

<sup>2</sup> Pour l'exécution de ces tâches, la Confédération coopère avec les organisations intéressées.

<sup>3</sup> Est réservée la compétence des cantons de compléter les mesures prises par la Confédération.

### Art. 2 Définitions

<sup>1</sup> Les logements sont des locaux destinés et propres à l'habitat des personnes.

<sup>2</sup> Les appartements et maisons familiales en propriété sont des logements au sens de la présente loi.

<sup>3</sup> Les résidences secondaires et les logements de vacances ne tombent pas sous le coup de la loi.

<sup>4</sup> Seules s'appliquent aux foyers et maisons de retraite les dispositions de la loi qui visent à assurer les terrains nécessaires à la construction de logements et à permettre leur équipement, ainsi que celles qui concernent la recherche sur le marché du logement, la recherche en matière de construction et la rationalisation de la construction.

#### RO 1975 498

<sup>1</sup> Abréviation introduite par le ch. I de la LF du 8 oct. 1999, en vigueur depuis le 15 mars 2000 (RO 2000 618 619; FF 1999 3054).

<sup>2</sup> [RS 1 3; RO 1972 1509]. A la disposition mentionnée correspond actuellement l'art. 108 de la cst. du 18 avril 1999 (RS 101).

<sup>3</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 8 oct. 1999, en vigueur depuis le 15 mars 2000 (RO 2000 618 619; FF 1999 3054).

<sup>4</sup> FF 1973 II 663

## **Première partie: Encouragement de la construction de logements en général**

### **Titre premier: Equipement et mise à disposition de terrains pour la construction de logements**

#### **Art. 3** Relation avec l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement

La Confédération encourage l'équipement de terrains à bâtir dans le cadre des prescriptions sur l'aménagement du territoire et la protection de l'environnement. Elle prend, conformément aux dispositions ci-après, des mesures complémentaires en vue d'améliorer et d'assurer cet équipement, ainsi que d'acquérir les terrains nécessaires à la construction de logements et peut accorder à ces fins une aide spéciale.<sup>5</sup>

## **Chapitre premier: Droit régissant l'équipement**

### **Section I. Généralités**

#### **Art. 4** Définition

<sup>1</sup> L'équipement général consiste à pourvoir une zone à bâtir des principaux éléments des installations d'équipement, en particulier des conduites d'eau et d'énergie et des canalisations d'égouts, ainsi que des routes et chemins desservant directement la zone à équiper.

<sup>2</sup> L'équipement de raccordement relie les divers biens-fonds aux éléments principaux des installations d'équipement, y compris les routes de quartier et les canalisations publiques.

#### **Art. 5** Obligation d'équiper

<sup>1</sup> L'équipement général et l'équipement de raccordement des zones destinées à la construction de logements doivent être réalisés par étapes adéquates, compte tenu des besoins, dans un délai maximum de dix à quinze ans.

<sup>2</sup> Le droit cantonal désigne les collectivités de droit public responsables de l'équipement. Il peut reporter sur les propriétaires l'obligation de procéder au raccordement; dans ce cas, il doit prévoir l'exécution subsidiaire par les collectivités de droit public.

#### **Art. 6** Contributions d'équipement

<sup>1</sup> Les collectivités de droit public compétentes selon le droit cantonal perçoivent auprès des propriétaires fonciers des contributions équitables aux frais d'équipement général. Ces contributions sont exigibles à bref délai après l'achèvement des installations d'équipement.

<sup>5</sup> Nouvelle teneur de la 2<sup>e</sup> phrase selon le ch. 22 de l'annexe à la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 1991 (RS 616.1).

<sup>2</sup> Les frais de raccordement doivent être reportés entièrement ou en majeure partie sur les propriétaires fonciers.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral édicte des dispositions-cadres sur les contributions exigibles, notamment en ce qui concerne leur montant et leur échéance. Il tient compte des cas de rigueur et des circonstances particulières.

## **Section 2. Regroupement de terrains à bâtir et rectification de limites**

### **Art. 7**           Principe

Si la dimension des parcelles et le tracé des limites rendent difficiles l'équipement d'une zone destinée à la construction de logements et l'implantation rationnelle de bâtiments sur cette zone ou la rénovation de quartiers d'habitation, il importe de remanier les fonds quant à leur forme, leur dimension et leur groupement ou d'en rectifier les limites.

### **Art. 8**           Regroupement pour l'équipement et regroupement de restructuration

<sup>1</sup> Le regroupement de parcelles bâties ou non bâties est introduit par une décision des autorités cantonales compétentes ou de la majorité des propriétaires fonciers intéressés auxquels appartient plus de la moitié du périmètre touché.

<sup>2</sup> Les cantons peuvent accorder aux communes la faculté d'ordonner d'office le regroupement; ils peuvent également alléger les conditions auxquelles est subordonnée la décision des propriétaires fonciers sur l'introduction du regroupement.

### **Art. 9**           Obligation de construire

<sup>1</sup> Lorsque les rapports de propriété sont réglés à nouveau selon l'art. 8, l'attribution des biens-fonds peut être liée à l'obligation des propriétaires d'y construire dans un délai acceptable ou de les mettre à disposition à des fins de construction (obligation de construire).

<sup>2</sup> L'obligation de construire doit être mentionnée au registre foncier.

### **Art. 10**          Rectification de limites

<sup>1</sup> Si l'implantation rationnelle de bâtiments sur un bien-fonds ou un groupe de parcelles est rendue difficile ou impossible par un tracé défavorable des limites, les propriétaires intéressés peuvent exiger que les propriétaires des fonds adjacents concourent à l'amélioration de ces limites.

<sup>2</sup> Dans le cadre d'une telle rectification de limites, l'échange de terrain dans la mesure strictement nécessaire et la cession de 3 ares de terrain au plus peuvent être exigés s'il est possible ainsi d'améliorer considérablement les conditions d'implantation des bâtiments et que l'échange ou la cession apparaisse supportable pour le propriétaire.

<sup>3</sup> Les cantons peuvent ordonner d'office des rectifications de limites. Ils peuvent déléguer cette compétence aux communes.

#### **Art. 11**            Compétence et procédure

<sup>1</sup> Le droit cantonal règle la compétence, la procédure et, dans les limites du droit fédéral, les principes de droit matériel régissant le regroupement des terrains à bâtir et la rectification des limites. Il assure l'exécution de l'obligation de construire et régleme les voies de droit.

<sup>2</sup> Il ne peut être perçu de droits de mutation ou de contributions semblables pour les regroupements de terrains à bâtir et les rectifications de limites selon les art. 8 à 10.

## **Chapitre deuxième: Aide en matière d'équipement**

### **Section I. Nature de l'aide**

#### **Art. 12**

La Confédération peut procurer aux collectivités de droit public ainsi qu'à des maîtres d'ouvrage et à des organisations s'occupant de la construction de logements, des prêts pour l'équipement de terrains destinés à ces fins; elle peut également se porter caution à cette fin.<sup>6</sup> Lorsqu'un resserrement du marché des capitaux rend le financement difficile, elle peut aussi accorder elle-même des prêts.

### **Section 2. Etendue de l'aide**

#### **Art. 13**

<sup>1</sup> L'aide fédérale s'étend aux frais d'équipement général.

<sup>2</sup> Il n'est accordé d'aide fédérale pour les frais de raccordement que dans la mesure où le terrain à équiper a été acquis avec l'aide des pouvoirs publics en vue de la construction de logements à prix réduit.

### **Section 3. Conditions et charges**

#### **Art. 14**            Aménagement du territoire

Les installations d'équipement pour l'établissement desquelles l'aide de la Confédération est sollicitée doivent être conformes aux plans directeurs et aux plans d'affectation.

<sup>6</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 22 de l'annexe à la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 1991 (RS 616.1).

**Art. 15** Paiement de la contribution

L'aide fédérale est liée à la condition que les propriétaires fonciers soient astreints, conformément à l'art. 6 de la présente loi, à verser des contributions aux frais d'équipement, fixées de manière équitable et exigibles à bref délai après l'achèvement des installations d'équipement.

**Art. 16** Conditions et charges applicables aux cas particuliers

<sup>1</sup> Les autorités fédérales compétentes peuvent, en vue d'assurer l'efficacité de l'aide fédérale, fixer des conditions et des charges telles qu'un aménagement adéquat des terrains, ainsi que des mesures garantissant que le raccordement et la construction auront lieu dans un délai convenable.

<sup>2</sup> Les installations d'équipement qui sont conformes aux aménagements local et régional ayant un caractère exécutoire sont considérées comme adéquates au sens de l'al. 1.

**Section 4. Prêts****Art. 17** Montant

<sup>1</sup> En règle générale, les prêts couvrent 100 % des frais entrant en considération pour l'aide de la Confédération.

<sup>2</sup> Pour déterminer le montant du prêt, il y aura lieu de tenir compte des contributions allouées par la Confédération, les cantons ou des tiers jusqu'à la date de son versement.

**Art. 18** Amortissement et intérêts

<sup>1</sup> Le prêt doit être remboursé dans un délai maximum de vingt, exceptionnellement de vingt-cinq ans à compter du versement.

<sup>2</sup> Les prêts peuvent être accordés à des taux d'intérêt plus favorables que les taux usuels pratiqués sur le marché; il est possible de renoncer à l'amortissement pendant les premières années.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral règle le détail.

**Art. 19** Prêts de tiers et cautionnements

Les prêts procurés et cautionnés par la Confédération sont assimilés, en ce qui concerne le service des intérêts et l'amortissement, aux prêts qu'elle accorde directement. Une différence de taux d'intérêt est, le cas échéant, prise en charge par la Confédération. Au besoin, elle fait l'avance des versements d'amortissement.

**Art. 20** Règles de sûreté

En cas d'inobservation des conditions générales ou des conditions et charges spéciales liées à l'assurance d'une aide fédérale, les prêts doivent porter intérêt au taux usuel pratiqué sur le marché. La différence d'intérêt qui résulte d'un taux plus avantageux obtenu sans droit doit être remboursée. L'office fédéral compétent peut en outre réduire la durée des prêts ou en ordonner le remboursement total ou partiel.

**Chapitre troisième: Acquisition de réserves de terrain****Art. 21<sup>7</sup>** Généralités

La Confédération peut encourager l'acquisition de réserves de terrain pour la construction de logements.

**Art. 22** Nature et étendue de l'encouragement

<sup>1</sup> La Confédération peut procurer à des collectivités de droit public ainsi qu'à des maîtres d'ouvrage et à des organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique des prêts destinés à l'acquisition de réserves de terrain; elle peut également se porter caution à cette fin.<sup>8</sup> Lorsqu'un resserrement du marché des capitaux rend le financement difficile, elle peut aussi accorder elle-même des prêts.

<sup>2</sup> Les prêts peuvent également comprendre les intérêts des frais d'acquisition de terrain.

<sup>3</sup> Les prêts s'élèvent en règle générale à 50 % de tous les frais d'acquisition de terrain et doivent être garantis par gage immobilier. Les limitations légales des investissements ne sont pas applicables.

<sup>4</sup> Le Conseil fédéral arrête les conditions générales dont dépend l'octroi de l'aide et définit les charges et conditions qui peuvent y être liées.

**Art. 23** Droit de superficie

L'aide de la Confédération pour l'acquisition de réserves de terrain peut aussi être accordée pour le paiement de la rente du droit de superficie, à condition:

- que ce droit soit concédé par une collectivité de droit public ou par une institution d'utilité publique,
- que ce droit soit accordé à des conditions dont on peut prouver qu'elles sont notablement plus avantageuses pour le bénéficiaire du droit de superficie que les conditions pour l'achat du terrain et
- qu'il soit assuré que la construction a lieu, en règle générale, dans un délai maximum de cinq ans.

<sup>7</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 22 de l'annexe à la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 1991 (RS **616.1**).

<sup>8</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 22 de l'annexe à la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 1991 (RS **616.1**).

**Art. 24** Mesures de sûreté

<sup>1</sup> Pendant la durée du prêt ou de son cautionnement ainsi que pendant les dix années qui suivent, la Confédération jouit d'un droit de préemption sur le fonds acquis avec son aide.

<sup>2</sup> Elle jouit en outre d'un droit d'emption sur ces fonds s'ils sont soustraits à leur affectation ou ne sont pas équipés ou bâtis dans un délai de dix ans dès leur acquisition, aussi longtemps qu'il subsiste un besoin de logements. Lorsque l'intérêt public exige que le terrain soit détourné de son affectation ou qu'il ne subsiste plus de besoin de logements, la Confédération peut, au lieu d'user de son droit d'emption, exiger le remboursement du prêt et des intérêts. Le droit d'emption peut être exercé pendant quinze ans à partir de la date de l'octroi de l'aide fédérale.

<sup>3</sup> Les droits de préemption et d'emption s'exercent au prix de revient majoré de la plus-value du capital propre; le Conseil fédéral règle le calcul de la plus-value.

<sup>4</sup> Les droits de préemption et d'emption doivent être mentionnés au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété. Ils peuvent être cédés aux cantons, aux communes ainsi qu'aux organisations et maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique. L'office fédéral compétent peut renoncer au droit d'emption aux conditions fixées par les dispositions d'exécution.

<sup>5</sup> Les présentes dispositions s'appliquent par analogie au droit de superficie.

<sup>6</sup> L'accord de la Confédération est nécessaire pour que les biens-fonds acquis avec son aide puissent être grevés de gages immobiliers.

<sup>7</sup> Le Conseil fédéral règle au surplus le détail.

**Titre deuxième: Etude du marché, recherche et rationalisation dans le secteur de la construction de logements****Chapitre premier: Etude du marché dans le domaine du logement****Art. 25** Principe

<sup>1</sup> La Confédération peut encourager les études de marché dans le domaine du logement.<sup>9</sup> Celles-ci doivent en particulier permettre d'obtenir une meilleure vue d'ensemble sur les conditions du marché, déterminer les tendances de l'offre et de la demande et préciser les besoins de logements.

<sup>2</sup> La Confédération coordonne les travaux de recherche et les enquêtes statistiques.

<sup>9</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 22 de l'annexe à la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 1991 (RS 616.1).

**Art. 26** Exécution

Lorsqu'elle ne procède pas elle-même aux études de marché dans le domaine du logement, la Confédération peut confier des mandats de recherche à des institutions publiques ou privées qualifiées et à des experts ou participer financièrement aux travaux de tiers.

**Art. 27** Obligation de fournir des renseignements

Chacun est tenu de mettre à disposition les données nécessaires pour les recherches et enquêtes prévues à l'art. 25. Le secret d'affaires est sauvegardé.

**Chapitre deuxième: Recherche et rationalisation en matière de construction****Section I. Principe****Art. 28**

<sup>1</sup> La Confédération peut encourager, principalement dans l'intérêt d'une rationalisation de la construction, les travaux de recherche et de développement dans le domaine de la construction.<sup>10</sup> Elle coordonne les travaux de recherche et de développement et veille à la diffusion des résultats dont elle dispose.

<sup>2</sup> La Confédération peut encourager la normalisation et la standardisation de la construction et des éléments de construction.<sup>11</sup>

<sup>3</sup> La Confédération peut encourager l'application de procédés de construction et de méthodes de travail rationnels.

**Section 2. Exécution****Art. 29** Encouragement en général

<sup>1</sup> La Confédération établit des plans de recherche et de développement et fixe des ordres de priorité.

<sup>2</sup> Pour accorder son encouragement, la Confédération confie des mandats de recherche et de développement à des institutions publiques ou privées qualifiées et à des experts ou participe financièrement à des travaux de tiers.

<sup>10</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 22 de l'annexe à la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 1991 (RS **616.1**).

<sup>11</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 22 de l'annexe à la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 1991 (RS **616.1**).



**Art. 30** Etendue de la participation

Lorsqu'elle ne donne pas de mandats directs, la Confédération participe en règle générale jusqu'à concurrence de 40 pour cent au coût de travaux de recherche et de développement.

**Art. 31** Directives relatives à la rationalisation de la construction

<sup>1</sup> Le Conseil fédéral établit des directives sur la rationalisation de la construction.

<sup>2</sup> Il tient compte de l'état le plus récent de la recherche, des particularités régionales, de la conservation des lieux et des paysages, ainsi que des divers modes de vie de la population.

**Section 3. Prescriptions sur la construction****Art. 32**

<sup>1</sup> Le Conseil fédéral édicte, si nécessaire, des prescriptions sur la rationalisation de la construction.

<sup>2</sup> L'art. 31, al. 2 s'applique par analogie.

<sup>3</sup> Les cantons et les organisations intéressées seront préalablement entendus.

**Titre troisième: Mise à disposition de capitaux****Art. 33** Principe

Si le financement d'un nombre suffisant de logements n'est pas assuré, la Confédération peut procurer et cautionner des prêts. Elle peut aussi accorder elle-même des prêts lorsqu'un resserrement du marché des capitaux rend le financement difficile.

**Art. 34** Exécution

<sup>1</sup> Les prêts sont mis à la disposition d'instituts de financement ou de collectivités de droit public; ils doivent porter intérêt aux taux usuels sur le marché.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral règle la durée et les délais d'amortissement des prêts en tenant compte des conditions du marché.

<sup>3</sup> Il règle les conditions auxquelles les fonds doivent être remis aux requérants.

## **Deuxième partie: Mesures spéciales destinées à abaisser les loyers (construction de logements d'utilité publique)**

### **Titre premier: Principe**

#### **Art. 35**

<sup>1</sup> Conformément aux dispositions ci-après, la Confédération soutient par des mesures spécifiques la construction de logements à loyer particulièrement avantageux.

<sup>2</sup> Ces mesures comprennent:

- a. L'abaissement de base qui, en assurant le financement complémentaire, permet, lorsque certaines conditions sont réunies, de fixer les loyers initiaux à un niveau aussi bas que possible, au-dessous des charges du propriétaire;
- b. L'abaissement supplémentaire qui vise à réduire de 30 % au total le loyer initial couvrant le coût de revient de logements destinés à des classes de la population à revenus limités;
- c. L'abaissement supplémentaire qui vise à réduire de 40 % au total le loyer initial couvrant le coût de revient de logements destinés à des personnes âgées, à des invalides et à des personnes ayant besoin de soins, y compris le personnel soignant nécessaire, ainsi que de logements destinés à des personnes qui reçoivent une formation.

<sup>3</sup> Le nombre de logements dont les loyers doivent être chaque année abaissés grâce à l'aide fédérale sera proportionné aux besoins du marché ainsi qu'aux fonds disponibles.

### **Titre deuxième: Abaissement de base**

#### **Art. 36**            Financement

Pour assurer l'abaissement de base, la Confédération procure ou cautionne des prêts garantis par gage immobilier et se montant en règle générale à 90 % au plus du coût de revient admissible. Elle peut aussi accorder elle-même des prêts lorsqu'un resserrement du marché des capitaux rend le financement difficile.

#### **Art. 37**            Avances

<sup>1</sup> Pour couvrir la différence entre les charges du propriétaire et le loyer faisant l'objet de l'abaissement de base, la Confédération offre des avances remboursables, portant intérêt et garanties par des gages immobiliers.

<sup>2</sup> Les charges du propriétaire sont constituées par les intérêts des capitaux propres et étrangers investis, les frais d'entretien et d'administration et les prestations permettant l'amortissement des dettes hypothécaires en vingt-cinq ans à 60 % du coût de revient.

<sup>3</sup> L'abaissement de base doit assurer un loyer permettant, compte tenu de l'augmentation annuelle du loyer, de couvrir pendant vingt-cinq ans les charges du propriétaire au sens de l'al. 2. Les charges du propriétaire qui ne sont pas mentionnées à l'al. 2 sont considérées comme frais accessoires.

<sup>4</sup> Les avances doivent au maximum porter intérêt au taux usuel de l'hypothèque de deuxième rang. En cas de remboursement des avances ou de paiement des intérêts hors délai, des intérêts de retard au taux usuel du marché sont facturés en sus.<sup>12</sup>

**Art. 38** Frais d'entretien et d'administration, frais accessoires

<sup>1</sup> Les frais d'entretien et d'administration doivent être adaptés à l'évolution des coûts.

<sup>2</sup> Les frais accessoires peuvent être comptés séparément aux locataires, selon les dépenses faites. Il s'agit en particulier du chauffage et de l'eau chaude, de la consommation de courant, des frais de concierge et d'entretien des jardins ainsi que des contributions publiques telles que les impôts réels, les frais d'éclairage des routes, les primes d'assurance des bâtiments, les taxes d'enlèvement d'ordures, les droits d'eau et les taxes d'épuration des eaux.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral règle le détail.

**Art. 39** Conditions

L'aide pour le financement complémentaire est accordée au propriétaire qui s'engage à rembourser le prêt selon le plan de financement et se soumet à la surveillance des loyers (art. 45).

**Art. 40** Pertes de loyers, modification du plan des loyers

<sup>1</sup> Si des circonstances spéciales entraînent des pertes de loyer, ou si le plan des loyers est modifié au détriment du propriétaire, la Confédération peut lui accorder des avances supplémentaires ou, lorsque les circonstances le justifient, des versements supplémentaires à fonds perdu afin de lui permettre de remplir les obligations découlant du plan de financement et d'amortissement. Le remboursement des avances peut, au besoin, être différé.

<sup>2</sup> Les avances et les intérêts encore dus après 30 ans sont remis par la Confédération:

- a. si, jusqu'à ce terme, ils ne sont pas devenus exigibles selon le plan de financement et d'amortissement, et
- b. à condition que les tranches exigibles d'avances et d'intérêts soient remboursées.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 8 oct. 1999, en vigueur depuis le 15 mars 2000 (RO 2000 618 619; FF 1999 3054).

<sup>13</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 21 mars 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 2003 (RO 2003 3098 3099; FF 2002 2649).

<sup>2bis</sup> Une remise avant l'expiration de la période de 30 ans est possible si les conditions du marché l'exigent et que des pertes au titre des cautionnements ou des engagements peuvent être réduites ou évitées, ou en cas de réalisation forcée de biens immobiliers.<sup>14</sup>

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral règle le détail.

**Art. 41** Garantie en cas de perception différée des intérêts des capitaux propres

Aux propriétaires de maison qui, en vue d'abaisser davantage les loyers, ont différé le service des intérêts sur leurs capitaux propres et qui sont pour des motifs importants contraints de vendre l'immeuble ou le logement, la Confédération garantit un prix de vente correspondant à celui auquel elle pourrait acquérir l'immeuble ou le logement en usant de son droit légal d'emption et de préemption selon l'art. 50, al. 2. Le montant du capital propre imputable est augmenté du montant des intérêts différés de ce capital.

### **Titre troisième: Abaissement supplémentaire des loyers**

**Art. 42**

<sup>1</sup> L'abaissement supplémentaire des loyers consiste en des avances annuelles à fonds perdu de la Confédération dont le montant reste le même.

<sup>2</sup> Il suppose un abaissement de base. L'abaissement supplémentaire peut aussi être accordé à des propriétaires qui remplissent toutes les conditions de l'abaissement de base mais ont renoncé à demander à être mis au bénéfice du financement complémentaire.

<sup>3</sup> Les logements construits ou rénovés à l'aide de l'abaissement supplémentaire ne peuvent être loués qu'à des personnes dont les revenus ne dépassent pas les limites fixées par le Conseil fédéral.

<sup>4</sup> Le Conseil fédéral fixe les autres conditions de l'abaissement supplémentaire.

### **Titre quatrième: Autres dispositions**

**Art. 43** Rénovation de logements

Le Conseil fédéral règle les conditions auxquelles la Confédération accorde une aide pour la rénovation de logements. Le coût global ne doit pas être supérieur au coût de nouveaux logements comparables.

<sup>14</sup> Introduit par le ch. I de la LF du 21 mars 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 2003 (RO 2003 3098 3099; FF 2002 2649).

**Art. 44** Exigences relatives aux projets de construction

Les projets de construction doivent être conformes aux exigences de l'aménagement du territoire sur les plans national, régional et local, aux prescriptions minimales concernant les dimensions et l'aménagement ainsi qu'aux exigences de la rationalisation de la construction. Ils doivent en outre rester dans les limites des coûts du terrain et de la construction à l'époque où ils sont établis et tenir compte des besoins de logements dans la région; au besoin, ils doivent comprendre en particulier des logements pour personnes âgées, pour invalides, familles nombreuses et personnes disposant de revenus modestes.

**Art. 45<sup>15</sup>** Surveillance des loyers

<sup>1</sup> Les loyers abaissés en vertu de la présente loi sont soumis à une surveillance officielle jusqu'au remboursement complet des avances de la Confédération et de leurs intérêts et au minimum pendant 25 ans. Cette surveillance officielle peut prendre fin avant terme, à la remise des avances et des intérêts (art. 40) ou à la conclusion d'un contrat d'annulation de droit public.

<sup>2</sup> Pendant la durée de la surveillance officielle, les loyers initiaux fixés par les autorités compétentes ne peuvent être modifiés que dans les limites des adaptations autorisées par le Conseil fédéral.

**Art. 46** Maintien du but

<sup>1</sup> Les logements construits ou rénovés grâce aux mesures spéciales d'abaissement des loyers ne doivent être utilisés que pour l'habitation jusqu'au remboursement complet des avances de la Confédération et des intérêts y afférents, mais au minimum pendant vingt-cinq ans, ou jusqu'à la remise desdites avances et intérêts (art. 40). L'aide fédérale et l'obligation du maintien de l'affectation peuvent prendre fin avant terme par un contrat d'annulation de droit public au plus tôt après une période de 15 ans. La condition en est que, à cette date, plus aucun ménage n'ait droit à l'abaissement supplémentaire II en vertu de l'ordonnance du 30 novembre 1981 relative à la loi encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements<sup>16</sup>, que les avances et les intérêts soient remboursés et que la Confédération soit libérée en tant que caution.<sup>17</sup>

<sup>2</sup> Pour empêcher que ces logements ne soient utilisés à d'autres fins, la Confédération jouit, jusqu'au remboursement complet de ses avances et des intérêts, mais au moins pendant vingt-cinq ans, ou jusqu'à la remise des avances et intérêts (art. 40), d'un droit légal d'emption et de préemption au prix de revient.

<sup>3</sup> L'interdiction de changement d'affectation ainsi que le droit d'emption et de préemption qui lui sont liés doivent être mentionnés au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.

<sup>15</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 21 mars 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 2003 (RO 2003 3098 3099; FF 2002 2649).

<sup>16</sup> RS 843.1

<sup>17</sup> 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> phrases introduites par le ch. I de la LF du 21 mars 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 2003 (RO 2003 3098 3099; FF 2002 2649).

<sup>4</sup> Les droits d'emption et de préemption peuvent être cédés aux cantons, aux communes ainsi qu'à des organisations et maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique. L'office fédéral compétent peut renoncer au droit d'emption aux conditions fixées par les dispositions d'exécution.

<sup>5</sup> Au surplus, le Conseil fédéral règle le détail.

### **Troisième partie: Encouragement de l'accèsion à la propriété d'appartements et de maisons familiales**

#### **Art. 47**            Principe

<sup>1</sup> La Confédération peut encourager l'acquisition en propriété d'appartements ou de maisons familiales destinés aux besoins propres de personnes physiques qui, faute de fortune personnelle ou de revenus suffisants, ne sont pas en mesure d'investir les fonds propres nécessaires.<sup>18</sup>

<sup>2</sup> L'encouragement s'étend à d'autres droits réels ou personnels qui confèrent des prétentions semblables à celles qui découlent du droit de propriété, ainsi qu'à la propriété collective.

<sup>3</sup> Il est subordonné à la condition que le propriétaire garantisse le service des intérêts et l'amortissement des hypothèques de rang inférieur en fournissant des sûretés convenables.

#### **Art. 48**            Nature de l'aide

<sup>1</sup> Dans les limites de l'art. 47, la Confédération procure, cautionne ou accorde des prêts et avances en appliquant par analogie les art. 35 à 39, 43, 44 et 46 de la présente loi.

<sup>2</sup> La Confédération peut en outre faire des versements supplémentaires à fonds perdu en appliquant par analogie l'art. 42.

#### **Art. 49**            Conversion de logements

<sup>1</sup> Lorsque des avances ont été faites en vue de l'abaissement de base et n'ont pas encore été entièrement remboursées, les logements à louer qui en ont bénéficié peuvent être convertis en logements en propriété dont l'acquisition est encouragée par la Confédération au sens des art. 47 et 48.

<sup>2</sup> L'autorité fédérale compétente peut autoriser, lorsque d'importants motifs existent, que des appartements en propriété pour lesquels les avances en vue de l'abaissement de base n'ont pas encore été entièrement remboursées soient convertis en logements à louer dont les loyers sont réduits par l'abaissement de base au sens de l'art. 35, al. 2, let. *a*.

<sup>18</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 22 de l'annexe à la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 1991 (RS 616.1).

**Art. 50** Garantie

<sup>1</sup> Pendant la durée de l'aide fédérale, mais au minimum pendant vingt-cinq ans, les appartements et maisons familiales en propriété, acquis avec l'aide de la Confédération, ne peuvent être soustraits à leur affectation ou vendus avec bénéfice sans l'accord de celle-ci.

<sup>2</sup> Pour garantir l'interdiction de changement d'affectation et d'aliénation, la Confédération jouit, pendant toute sa durée, d'un droit légal d'emption et de préemption au prix de revient majoré de la plus-value du capital propre; le Conseil fédéral règle le calcul de la plus-value. Les droits légaux d'emption et de préemption peuvent être cédés aux cantons, aux communes ainsi qu'aux organisations et maîtres d'ouvrage s'occupant de la construction de logements d'utilité publique.

<sup>3</sup> L'interdiction de changement d'affectation et d'aliénation ainsi que les droits d'emption et de préemption qui lui sont liés doivent être mentionnés pendant toute leur durée au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.

<sup>4</sup> Au surplus, le Conseil fédéral règle le détail. En particulier, il définit les conditions auxquelles est donné le consentement à l'aliénation de gré à gré.

**Quatrième partie: Mesures d'encouragement en faveur des maîtres d'ouvrage et des organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique****Art. 51** Généralités

<sup>1</sup> La Confédération peut encourager l'activité de maîtres d'ouvrage et d'organisations s'occupant de la construction de logements d'utilité publique, en particulier en leur accordant des cautionnements ou des prêts ou en prenant des participations à leur capital.

<sup>2</sup> Elle peut créer des organisations à cette fin.

**Art. 52** Conditions et garanties

L'encouragement n'est accordé que si les maîtres d'ouvrage et les organisations répondent aux exigences minimales que le Conseil fédéral fixera en ce qui concerne l'affectation des logements et la garantie de son maintien, la gestion et les statuts.

**Cinquième partie: Prescriptions diverses****Art. 53** Mise à disposition des fonds nécessaires

<sup>1</sup> L'Assemblée fédérale vote, à la charge du compte financier, les crédits d'engagement pluriannuels destinés à assurer les moyens nécessaires.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 22 de l'annexe à la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> avril 1991 (RS 616.1).

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe les limites dans lesquelles sont mis à disposition les moyens grevant le compte capital.

<sup>3</sup> L'Assemblée fédérale peut prévoir, par un arrêté fédéral simple, que les prestations de la Confédération visées à l'art. 37 soient inscrites directement au bilan.<sup>20</sup>

<sup>4</sup> L'Assemblée fédérale accorde des crédits de paiement annuels à partir de l'an 2001 pour verser les avances de l'abaissement de base.<sup>21</sup>

#### **Art. 54** Office fédéral du logement

<sup>1</sup> La Confédération crée un Office fédéral du logement (office fédéral).

<sup>2</sup> L'office fédéral est chargé de l'exécution de la présente loi en tant qu'elle relève de la Confédération.

<sup>3</sup> Il coordonne les mesures d'exécution fédérales et cantonales.

#### **Art. 55** Commission fédérale du logement Tâches

<sup>1</sup> La Commission fédérale du logement est l'organe consultatif de la Confédération dans ce domaine.

<sup>2</sup> La commission surveille les effets de la présente loi, observe l'évolution du marché du logement et soumet au Conseil fédéral et aux départements compétents des propositions relatives aux modifications de la loi et aux mesures d'exécution.

<sup>3</sup> La commission se compose de quinze à vingt et un membres désignés par le Conseil fédéral et représentant les cantons ainsi que l'économie, la science, les locataires et les bailleurs.

<sup>4</sup> Le secrétariat de la commission est assuré par l'office fédéral.

#### **Art. 56** Compétence et procédure pour les demandes de crédit

<sup>1</sup> Les demandes d'aide sous forme de crédit doivent être présentées à l'office fédéral. Celui-ci décide après avoir déterminé si les conditions sont remplies et examiné les possibilités financières.

<sup>2</sup> Pour l'octroi d'un crédit, les rapports de droit à créer entre la Confédération et les requérants ainsi que d'éventuels tiers, tels que prêts, cautionnements, constitutions de gages, promesses de garantie et autres promesses de paiement, sont établis par contrat de droit public en la forme écrite.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral règle les conditions auxquelles des compétences peuvent être déléguées à des tiers.

<sup>20</sup> Introduit par le ch. I de la LF du 8 oct. 1999, en vigueur depuis le 15 mars 2000 (RO 2000 618 619; FF 1999 3054).

<sup>21</sup> Introduit par le ch. I de la LF du 8 oct. 1999, en vigueur depuis le 15 mars 2000 (RO 2000 618 619; FF 1999 3054).



**Art. 57** Compétence et procédure pour les demandes de subvention fédérale

<sup>1</sup> Les demandes de subvention doivent être présentées à l'office fédéral. Celui-ci décide après avoir déterminé si les conditions sont remplies et examiné les possibilités financières.

<sup>2</sup> Le requérant doit faire savoir à l'office fédéral par écrit et dans les trente jours dès l'entrée en force de l'assurance de subventionnement s'il accepte les obligations liées à cette assurance. L'acceptation ne peut être assortie d'aucune réserve.

<sup>3</sup> Lorsque le requérant accepte les obligations liées à l'assurance de subventionnement, il naît un rapport contractuel de droit public conforme à la décision de l'office fédéral.

<sup>4</sup> La décision de l'office fédéral tombe si le requérant n'accepte pas en temps voulu les obligations liées à l'assurance de subventionnement. L'office fédéral peut toutefois prolonger au besoin le délai fixé à l'al. 2.

<sup>5</sup> Au surplus, le Conseil fédéral règle le détail.

**Art. 58** Droit à l'aide fédérale

Un droit à l'aide fédérale ne prend naissance qu'avec l'entrée en force de la décision assurant cette aide.

**Art. 59<sup>22</sup>** Voies de recours

Les décisions de l'office fédéral peuvent être déferées à la commission de recours DFE<sup>23</sup>; les décisions de cette dernière sont définitives, dans la mesure où le recours de droit administratif devant le Tribunal fédéral n'est pas ouvert.

**Art. 60** Règles supplétives

Les dispositions de droit civil (CC<sup>24</sup> et CO<sup>25</sup> s'appliquent à titre supplétif aux questions laissées ouvertes par la présente loi ou ses dispositions d'exécution en ce qui concerne la réglementation des rapports de droit entre la Confédération, les requérants et des tiers, tels que prêts, cautionnements et constitutions de gage.

**Sixième partie: Dispositions finales****Art. 61** Mentions au registre foncier

Les mentions au registre foncier que prévoit la présente loi sont exemptes de taxes.

<sup>22</sup> Nouvelle teneur selon le ch. 41 de l'annexe à la LF du 4 oct. 1991, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RO 1992 288; RS 173.110.01 art. 2 al. 1; FF 1991 II 461).

<sup>23</sup> Nouvelle abréviation selon l'ACF du 19 déc. 1997 (non publié).

<sup>24</sup> RS 210

<sup>25</sup> RS 220

**Art. 62** Obligation de donner des renseignements

<sup>1</sup> Celui qui demande une aide fédérale prévue par la présente loi doit donner aux autorités fédérales et cantonales chargées de son exécution tous renseignements requis par les mesures d'aide fédérale et doit, sur demande, permettre l'examen de ses livres, comptes et autres documents.

<sup>2</sup> Sont soumis à la même obligation les personnes, organes ou représentants d'entreprises qui s'occupent de la planification, du financement, de l'exécution ou de l'administration de travaux d'équipement et de construction de logements.

<sup>3</sup> En cas de violation de l'obligation de donner des renseignements, l'administration compétente peut refuser de garantir ou d'acquitter l'aide fédérale ou exiger le remboursement des prestations déjà faites.

<sup>4</sup> L'application de l'art. 292 du code pénal suisse<sup>26</sup> est réservée.

**Art. 62a<sup>27</sup>** Traitement des données

<sup>1</sup> L'office fédéral gère un système d'information. Ce système peut contenir des données sensibles concernant la santé ou des mesures d'aide sociale. Les données servent à l'examen du droit à l'aide fédérale.

<sup>2</sup> L'office fédéral n'est habilité à communiquer des données à d'autres autorités fédérales, cantonales ou communales, aux hautes écoles ou aux établissements financiers, que si l'exécution de la loi l'exige et que le requérant en apporte la preuve. Les données sensibles ne doivent en aucun cas être communiquées.

<sup>3</sup> Les données personnelles, à l'exception des données sensibles, peuvent être rendues accessibles au moyen d'une procédure d'appel.

<sup>4</sup> Le Conseil fédéral règle notamment l'exploitation du système d'information, la responsabilité du traitement des données, les catégories de données à saisir, leur durée de conservation, l'accès aux données, les autorisations de traitement et la sécurité des données.

**Art. 63** Induction en erreur

<sup>1</sup> L'assurance ou l'octroi de quelque aide fédérale que ce soit devra être refusé si les autorités ont été induites en erreur par des indications inexactes ou par la dissimulation de certains faits; la même règle s'applique en cas de tentative. Les prestations déjà faites devront être remboursées.

<sup>2</sup> Les requérants ou autres intéressés qui se sont rendus coupables de tels agissements peuvent être exclus de l'aide fédérale prévue par la présente loi ou par d'autres dispositions ou écartés lors de l'adjudication de travaux de la Confédération.

<sup>3</sup> Les poursuites pénales sont réservées.

<sup>26</sup> **RS 311.0**

<sup>27</sup> Introduit par le chiffre VII 2 de la LF du 24 mars 2000 sur la création et l'adaptation de bases légales concernant le traitement de données personnelles, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> sept. 2000 (RO **2000** 1891 1914; FF **1999** 8381)

**Art. 64** Fixation du loyer des logements dont les prix ont été précédemment abaissés

<sup>1</sup> Les autorités compétentes en matière de subventions peuvent, sur requête, autoriser des propriétaires de logements rendus moins coûteux en vertu de dispositions antérieures à procéder à une péréquation équitable des loyers entre logements construits à des étapes différentes. Il ne doit en résulter dans l'ensemble aucun gain supplémentaire pour les propriétaires.

<sup>2</sup> Les propriétaires de logements dont les prix ont été abaissés en vertu de dispositions antérieures peuvent être autorisés par les autorités qui ont accordé les subventions à procéder à des augmentations limitées de loyers en vue de constituer un capital. Ces fonds supplémentaires doivent être utilisés exclusivement pour le financement de nouveaux logements à prix réduit ou pour la rénovation de logements. Le Conseil fédéral règle en détail l'affectation de ces fonds à leur but.

**Art. 65** Dispositions transitoires

<sup>1</sup> L'aide fédérale prévue par la présente loi peut, sur requête, être également accordée pour des travaux de construction de logements déjà commencés ou exécutés et pour lesquels des contributions et prestations fédérales ont été assurées après le 1<sup>er</sup> janvier 1972 en vertu de la loi fédérale du 19 mars 1965<sup>28</sup> concernant l'encouragement à la construction de logements.

<sup>2</sup> Il en va de même pour les projets de construction bénéficiant d'une assurance d'aide fédérale en vertu de la loi précitée.

<sup>3</sup> Jusqu'à l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire<sup>29</sup>, la Confédération accorde en vertu de la présente loi des contributions aux frais de l'aménagement du territoire sur le plan national ainsi qu'à ceux des planifications régionales et locales dans la mesure où elles favorisent une urbanisation judicieuse à longue échéance.

<sup>4</sup> Une aide fédérale pourra être assurée en vertu de la loi fédérale du 19 mars 1965 concernant l'encouragement à la construction de logements aussi longtemps que les cantons disposeront de fonds destinés à l'encouragement de la construction de logements dans le cadre de cette loi, mais au plus tard jusqu'au 31 décembre 1976. A cet effet, un montant supplémentaire de 50 millions de francs sera mis à disposition pour des contributions selon les art. 7, al. 1, 2 et 3<sup>30</sup>, et 9, al. 3, de ladite loi.

<sup>5</sup> A l'entrée en vigueur de la loi du 21 mars 2003 sur le logement<sup>31</sup>, l'aide fédérale ne sera plus accordée que conformément au nouveau droit.<sup>32</sup>

<sup>28</sup> RS 842

<sup>29</sup> RS 700

<sup>30</sup> L'al. 3 est abrogé.

<sup>31</sup> RS 842

<sup>32</sup> Introduit par le ch. I de la LF du 21 mars 2003, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> oct. 2003 (RO 2003 3098 3099; FF 2002 2649).

**Art. 66**          Coopération des cantons

<sup>1</sup> Les cantons seront appelés à coopérer à l'exécution de la présente loi.

<sup>2</sup> ...<sup>33</sup>

**Art. 67**          Exécution

Le Conseil fédéral est chargé de l'exécution de la présente loi. Il édicte les dispositions nécessaires.

**Art. 68**          Référendum et entrée en vigueur

<sup>1</sup> La présente loi est soumise au référendum facultatif.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe la date de son entrée en vigueur.

Date de l'entrée en vigueur: 1<sup>er</sup> janvier 1975<sup>34</sup>

<sup>33</sup> Abrogé par le ch. II 416 de la LF du 15 déc. 1989 relative à l'approbation d'actes législatifs des cantons par la Confédération (RO **1991** 362; FF **1988** II 1293).

<sup>34</sup> ACF du 10 mars 1975 (RO **1975** 518)