

Ordonnance encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (Ordonnance sur le logement, OLOG)

du 26 novembre 2003 (Etat le 1^{er} janvier 2014)

Le Conseil fédéral suisse,

vu l'art. 46, al. 1, de la loi du 21 mars 2003 sur le logement (LOG)¹,
arrête:

Section 1 Dispositions générales

Art. 1 Principes régissant les mesures d'encouragement

¹ La qualité de la construction des logements, leur valeur d'utilisation et leur situation sont des aspects auxquels il faut veiller dans le cadre de l'encouragement des logements à loyer ou à prix modérés. Doivent être pris notamment en considération leur taille, leur équipement, la disposition et la fonctionnalité de leurs pièces ainsi que les parties communes et les espaces extérieurs.

² En cas de rénovation, les particularités des constructions anciennes doivent être prises en compte.

³ Les immeubles d'habitation où la consommation d'énergie rationnelle et économique est garantie et où les principes du développement durable du quartier sont respectés bénéficient de l'encouragement en priorité.

⁴ Aucune aide fédérale n'est accordée pour les immeubles d'habitation exposés à des nuisances excessives.

Art. 2 Définitions

¹ *Coût de revient*: le coût du terrain et le coût de la construction, ou le coût de l'acquisition.

² *Coût du terrain*: le prix et les frais annexes de l'acquisition du terrain, les dépenses d'indemnisation, les travaux de planification et le financement avant le début des travaux de construction ainsi que les frais d'équipement général, y compris les contributions d'équipement versées aux communes et aux collectivités.

³ *Coût de la construction*: le coût des travaux préparatoires, de la construction proprement dite, des travaux d'aménagement, d'équipement et de raccordement ainsi que les frais annexes liés à la construction.

⁴ *Coût d'acquisition*: le prix d'achat, les frais de notaire, les frais d'enregistrement au registre foncier et les droits de mutation.

Art. 3 Rénovation de logements existants

¹ Les investissements doivent générer une plus-value raisonnable.

² Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR)² fixe un montant d'investissement minimum.

Art. 4 Encouragement avec droit de superficie

Lorsqu'il y a un droit de superficie, l'aide fédérale n'est accordée que si, à long terme, la charge supportée ne dépasse pas celle qui serait supportée en cas d'achat du terrain.

Section 2 Logements locatifs à loyer modéré

Art. 5 Taille des immeubles d'habitation bénéficiant de l'encouragement

En règle générale, seuls les immeubles d'habitation comptant au moins trois logements bénéficient de l'encouragement.

Art. 6 Nombre de logements bénéficiant de l'encouragement

¹ L'Office fédéral du logement (office) détermine le nombre des logements bénéficiant de l'encouragement dans un immeuble.

² Dans les grands immeubles d'habitation, des prêts ne sont accordés que pour une partie des logements.

³ Pendant la durée de l'aide fédérale, la réduction d'intérêts peut être transférée d'un logement à un autre.

Art. 7 Capital propre requis

¹ Le propriétaire ou le titulaire du droit de superficie doit financer au moins 10 % du coût de revient par des fonds propres.

² Pour les rénovations, 10 % de l'ensemble des frais de rénovation doivent, en règle générale, être financés par des fonds propres.

² La désignation de l'unité administrative a été adaptée au 1^{er} janv. 2013 en application de l'art. 16 al. 3 de l'O du 17 nov. 2004 sur les publications officielles (RS 170.512.1). Il a été tenu compte de cette mod. dans tout le texte.

Art. 8 Coûts immobiliers à prendre en compte

¹ Les coûts immobiliers à prendre en compte sont:

- a. les intérêts sur le capital propre et sur le capital emprunté;
- b. la rente du droit de superficie;
- c. les amortissements;
- d. les frais d'entretien ainsi que les contributions au fonds de rénovation;
- e. les frais de gestion;
- f. le supplément-risque;
- g. les charges et les impôts liés à la chose.

² Le taux d'intérêt sur le capital propre investi ne doit pas dépasser le taux d'intérêt usuel des hypothèques en 1^{er} rang.

³ Pour la part du capital emprunté qui dépasse 65 % du coût de revient, un taux d'intérêt plus élevé peut être appliqué; la différence de taux ne doit néanmoins pas dépasser $\frac{3}{4}$ de %.

⁴ Le taux de la rente du droit de superficie ne doit pas, en règle générale, dépasser le taux d'intérêt usuel des hypothèques en 1^{er} rang.

⁵ Le taux d'amortissement doit être fixé de telle sorte qu'au moins les deux tiers du prêt de la Confédération et au plus 30 % du coût de revient puissent être remboursés pendant la durée de l'aide fédérale.

⁶ Un montant forfaitaire peut être calculé pour les coûts mentionnés à l'al. 1, let. d à g. Le DEFR fixe ce montant forfaitaire.

⁷ Le propriétaire ou le titulaire du droit de superficie veille à ce que les moyens destinés à l'entretien et à la rénovation soient utilisés conformément à ce qui était prévu et doit en informer l'office ou les services compétents désignés par l'office.

Art. 9 Loyer initial en cas de rénovation

En cas de rénovation, le calcul du loyer initial part de l'ancien loyer, auquel s'ajoutera la part des améliorations augmentant la valeur de la chose louée qu'il est possible de répercuter. Il est possible de procéder à une compensation interne appropriée des loyers entre les logements d'un immeuble.

Art. 10 Fixation des loyers

¹ L'office fixe le loyer maximum autorisé.

² Avec l'autorisation de l'office, le bailleur peut demander des suppléments ou accorder des réductions selon les particularités des logements. Le montant total des loyers d'un immeuble ne doit pas dépasser le total des loyers maxima autorisés.

³ La fixation et le contrôle des loyers s'appliquent à tous les logements et locaux annexes de l'immeuble. Sont exceptés les logements de type particulier et les ateliers ou autres locaux qui ne font pas l'objet de l'aide fédérale.

Art. 11 Adaptations des loyers

¹ Le bailleur peut adapter le loyer:

- a. en fonction des variations du taux hypothécaire ou du taux de rente du droit de superficie;
- b. à la suite d'améliorations augmentant la valeur de la chose louée;
- c. en cas d'augmentation des frais d'entretien, des frais de gestion ou des charges et des impôts liés à la chose;
- d. pour les logements dont le loyer est abaissé, en fonction de la baisse de la réduction d'intérêts visée à l'art. 15, al. 2.

² Les réductions de loyer résultant de l'al. 1, let. a, doivent être effectives au plus tard au début du prochain terme de résiliation possible.

³ Le DEFR fixe de façon forfaitaire les hausses résultant de l'al. 1, let. c.

Art. 12 Annonce des hausses de loyer

Le bailleur peut faire valoir les hausses de loyer résultant de l'art. 11, al. 1, à partir du prochain terme de résiliation possible. Les hausses de loyer doivent être annoncées par écrit au locataire au moins dix jours avant le début du délai de résiliation, être motivées et mentionner les voies de recours.

Art. 13 Frais accessoires

Pour les frais accessoires, les art. 257a et 257b du code des obligations (CO)³ sont applicables.

Art. 14 Intérêts sur les prêts

Si le droit à la réduction d'intérêts ne peut être accordé, le taux d'intérêt sur les prêts doit être le taux moyen des nouvelles hypothèques en 1^{er} rang tel qu'il est établi par la Banque nationale suisse pour le mois d'octobre de l'année en cours. Ce taux est arrondi au quart de point le plus proche et vaut pour l'année civile suivante.

Art. 15 Réduction d'intérêts

¹ Les prêts sont en règle générale accordés sans intérêt.

² La réduction d'intérêts est calculée en fonction du montant du prêt qui doit être remboursé.

Art. 16 Début de la réduction d'intérêts

Le locataire a droit à la réduction d'intérêts dès le premier jour du mois où le bail débute. En cas de rénovation, si le bail se poursuit, c'est la date d'entrée en vigueur du nouveau contrat de bail qui est déterminante.

³ RS 220

Art. 17 Limites de revenu

¹ La réduction d'intérêts consentie sur le prêt est accordée si le logement est occupé par une ou deux personnes majeures, dont le revenu imposable conformément à la loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct⁴ ne dépasse pas 50 000 francs.

² Pour les ménages comptant plus de deux personnes majeures, la limite de revenu est relevée de 20 000 francs par personne supplémentaire.

³ La limite de revenu est relevée de 2500 francs par enfant mineur.

⁴ Le revenu des personnes mineures n'est pas pris en compte.

⁵ Pour les locataires qui sont en cours de bail, la limite de revenu est majorée de 10 %.

⁶ Le DEFR peut adapter les limites de revenu en fonction de la situation économique et de l'évolution générale des revenus.

Art. 18 Limites de fortune

¹ La réduction d'intérêts consentie sur le prêt est accordée si le logement est occupé par une ou deux personnes majeures, dont la fortune totale ne dépasse pas 144 000 francs, après déduction des dettes prouvées.

² Pour les ménages comptant plus de deux personnes majeures, la limite de fortune est relevée de 40 000 francs par personne supplémentaire.

³ La limite de fortune est relevée de 16 900 francs par enfant mineur.

⁴ Pour les locataires qui sont en cours de bail, la limite de fortune est majorée de 10 %.

⁵ Les limites fixées aux al. 1 à 3 sont majorées de 25 %:

- a. pour les personnes qui ont droit à une rente AVS;
- b. pour les personnes qui ont droit au moins à une demi-rente AI;
- c. pour les personnes qui sont durablement tributaires d'une tierce personne.

⁶ Le DEFR peut adapter les limites de fortune en fonction de la situation économique et de l'évolution générale des revenus.

Art. 19 Prescriptions d'occupation

La réduction d'intérêts n'est accordée que pour les logements qui comptent au maximum deux pièces de plus que le nombre d'occupants.

Art. 20 Contrôle des conditions de réduction d'intérêts

Les services compétents vérifient chaque année que les prescriptions en matière de revenu, de fortune et d'occupation sont respectées.

⁴ RS 642.11

Art. 21 Fin de la réduction d'intérêts

¹ La réduction d'intérêts consentie sur le prêt prend fin:

- a. si les occupants ne remplissent pas leur obligation de fournir les renseignements nécessaires, conformément à l'art. 15, al. 2, LOG;
- b. si les occupants ne respectent plus les prescriptions en matière de revenu et de fortune;
- c. si le nombre de pièces dépasse de plus de deux le nombre d'occupants du logement.

² Si la réduction d'intérêts prend fin, le propriétaire ou le titulaire du droit de superficie doit payer des intérêts sur le prêt dès le début de l'année suivante. Il peut adapter le loyer en conséquence.

³ La réduction d'intérêts prend fin pour les logements qui restent vacants plus de trois mois, cas de rigueur exceptés.

⁴ Le propriétaire ou le titulaire du droit de superficie est tenu de présenter à l'office un décompte annuel des réductions d'intérêts.

Art. 22 Cautionnement

¹ L'office peut cautionner des prêts hypothécaires de rang postérieur accordés par des banques ou par d'autres instituts de crédit appropriés à hauteur de 65 à 90 % du coût de revient.

² Le cautionnement de l'office est accordé sous la forme d'un cautionnement simple, conformément à l'art. 495, al. 3, CO⁵.

³ La responsabilité est régie par à l'art. 499 CO.

Art. 23 Fin de l'aide fédérale avant terme

Pour décider de la fin de l'aide fédérale avant terme, conformément à l'art. 19, al. 3, LOG, l'office tient compte dans une juste mesure des besoins des habitants.

Art. 24 Mutation

¹ Le transfert de la propriété d'un immeuble faisant l'objet de l'aide fédérale doit être autorisé par l'office.

² L'office en donne l'autorisation si l'acquéreur s'engage:

- a. à conclure un contrat de droit public avec la Confédération;
- b. à maintenir les loyers fixés sur la base des coûts immobiliers; et
- c. à prendre en charge l'obligation de rembourser le prêt.

⁵ RS 220

³ Est réputé transfert de propriété toute forme de changement de propriétaire, à savoir la vente, l'échange, le don, le partage de succession et l'assignation judiciaire.

⁴ En cas d'assignation judiciaire, l'al. 1 s'applique par analogie.

Art. 25 Réalisation forcée

¹ La réalisation forcée d'un immeuble faisant l'objet de l'aide fédérale est régie par la loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite (LP)⁶.

² Une fois la procédure de réalisation forcée close, l'aide fédérale prend fin et la mention de restriction de droit public à la propriété, inscrite au registre foncier, est effacée.

Art. 26 Conversion de logements locatifs en logements en propriété

L'office peut, sur demande, autoriser la conversion de logements locatifs en logements en propriété:

- a. si les besoins locaux en logements sont couverts;
- b. si les locataires acquièrent eux-mêmes les logements en propriété ou ont résilié leur bail; et
- c. si les prêts ont été remboursés ou que la Confédération ait été libérée en tant que caution.

Section 3 Logements en propriété à prix modéré

Art. 27 Capital propre requis

¹ Le propriétaire ou le titulaire du droit de superficie doit financer au moins 10 % du coût de revient par des fonds propres.

² Pour les rénovations, 10 % de l'ensemble des frais de rénovation doivent, en règle générale, être financés par des fonds propres.

Art. 28 Début de la réduction d'intérêts

Le propriétaire d'un logement qui a été acquis pour un usage personnel a droit à la réduction d'intérêts dès le versement du prêt.

Art. 29 Limites de revenu et de fortune

¹ S'agissant de l'octroi d'un prêt à taux préférentiel, les limites de revenu et de fortune prévues par les art. 17 et 18 s'appliquent par analogie.

² Un arrière-cautionnement est accordé si la fortune du propriétaire ne dépasse pas, après déduction des dettes prouvées, 50 % du coût de revient.

⁶ RS 281.1

Art. 30 Intérêts sur les prêts, contrôle du droit à bénéficier de l'aide fédérale, et fin de la réduction d'intérêts

S'agissant des intérêts sur les prêts, du contrôle du droit à bénéficier de l'aide fédérale et de la fin de la réduction d'intérêts, les art. 14, 15, 20 et 21, al. 1, let. a et b, et 2 s'appliquent par analogie.

Art. 31 Arrière-cautionnement

¹ L'arrière-cautionnement de l'office est accordé sous la forme du cautionnement solidaire, conformément à l'art. 496 CO⁷.

² L'arrière-cautionnement permet de couvrir au moins 70 % du droit de recours des établissements de cautionnement hypothécaire à l'encontre du débiteur principal.

Art. 32 Location

¹ Un logement en propriété subventionné par un prêt peut être provisoirement loué à des tiers dans les cas suivants:

- a. lorsque le logement ne peut plus être habité par le propriétaire pour des raisons financières, professionnelles ou personnelles et qu'il ne peut pas être vendu ou n'être vendu qu'à perte;
- b. lorsque le logement n'est momentanément pas habité.
- c. lorsque le logement est loué à des ascendants, à des descendants ou à des frères et sœurs.

² Pendant la durée de la location, le propriétaire doit payer des intérêts sur le prêt.

³ Le loyer est soumis au contrôle des loyers visé à l'art. 54 LOG.

Art. 33 Conditions subjectives

L'aide fédérale n'est accordée qu'à des personnes majeures, qui sont légalement et effectivement domiciliées en Suisse et qui utilisent le logement faisant l'objet de l'aide fédérale comme domicile principal.

Art. 34 Mutation

¹ Le transfert de la propriété d'un immeuble faisant l'objet de l'aide fédérale doit être autorisé par l'office.

² L'office en donne l'autorisation si le prêt a été remboursé ou si la Confédération a été libérée en tant qu'arrière-caution.

Art. 35 Réalisation forcée

¹ La réalisation forcée d'un immeuble faisant l'objet de l'aide fédérale est régie par la LP⁸.

² Une fois la procédure de réalisation forcée close, l'aide fédérale prend fin et la mention de restriction de droit public à la propriété, inscrite au registre foncier, est effacée.

Section 4
Organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique**Art. 36** Formation et collaboration

L'office encourage la formation et le perfectionnement ainsi que l'échange d'expériences et la collaboration entre les organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Art. 37 Organisations d'utilité publique

¹ Est réputée d'utilité publique toute organisation qui, de par ses statuts,

- a. poursuit le but de couvrir durablement les besoins en logements à des conditions financières supportables;
- b. limite les dividendes conformément à l'art. 6, al. 1, let. a, de la loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbre⁹;
- c. interdit le versement de tantièmes;
- d. en cas de liquidation de la société, de la coopérative ou de la fondation, affecte au but mentionné à la let. a la partie restante du patrimoine. Le capital de la société, de la coopérative ou de la fondation ne doit être remboursé que jusqu'à hauteur de sa valeur nominale.

² Les statuts et les changements de statuts doivent être soumis au service compétent pour y être contrôlés.

Art. 38 Organisations faitières

Sont reconnues organisations faitières d'utilité publique les organisations d'utilité publique qui sont actives au niveau supra régional et qui réunissent un nombre important de maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

⁸ RS 281.1

⁹ RS 641.10

Art. 39 Rapport d'activité et présentation des comptes

¹ Les organisations d'utilité publique présentent un rapport d'activité annuel conformément aux principes prévus dans les art. 662 à 670 CO¹⁰.

² L'office peut leur imposer d'autres exigences quant à la présentation des comptes.

Art. 40¹¹ Obligation de révision

¹ L'obligation de révision est régie par le CO¹².

² 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.

³ 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.

⁴ 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. 40a¹³ Contrôles

¹ Les organisations faîtières, les établissements de cautionnement hypothécaire et les centrales d'émission sont tenus:

- a. de soumettre à l'office, pour approbation, les règlements qui régissent les questions relatives à l'exécution de la LOG;
- b. de prévoir au sein de leurs organes une représentation raisonnable de l'office, dans la mesure où ces organes prennent des décisions en rapport avec la LOG;
- c. de présenter chaque année à l'office leur rapport d'activité et leur rapport de révision;
- d. de permettre à l'office, à tout moment, d'examiner leurs activités de façon plus approfondie.

² L'office peut en particulier obliger les organisations faîtières, les établissements de cautionnement hypothécaire et les centrales d'émission, par des mandats de prestations, à observer des plans comptables déterminés.

¹⁰ RS 220

¹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7125).

¹² RS 220

¹³ Introduit par le ch. I de l'O du 28 nov. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7125).

Art. 41 Cautionnement des emprunts par obligations émis par les centrales d'émission

Le cautionnement de l'office est accordé sous la forme du cautionnement solidaire, conformément à l'art. 496 CO¹⁴.

Art. 42 Arrière-cautionnement

¹ L'arrière-cautionnement de l'office est accordé sous la forme du cautionnement solidaire, conformément à l'art. 496 CO¹⁵.

² L'arrière-cautionnement permet de couvrir au moins 70 % du droit de recours des établissements de cautionnement hypothécaire à l'encontre du débiteur principal.

³ Un arrière-cautionnement est accordé si le propriétaire finance au moins 10 % du coût de revient ou des frais de rénovation par des fonds propres.

Art. 43 Prêts sans intérêt ou à taux préférentiel aux organisations faïtières

¹ L'office peut, à titre fiduciaire et dans un but précis, mettre à la disposition des organisations faïtières des moyens financiers pour qu'elles alimentent un fonds.

² Grâce à ce fonds, les organisations faïtières accordent aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique des prêts au titre d'aides au financement restant liées à l'objet ou au titre d'aides au financement pour l'acquisition de terrain en vue de la construction de logements à loyer ou à prix modérés. Les remboursements des prêts viennent réapprovisionner le fonds et peuvent être utilisés pour d'autres prêts.¹⁶

³ Les organisations faïtières doivent gérer ce fonds séparément. Les moyens financiers mis à leur disposition doivent être placés auprès d'un institut bancaire et rapporter des intérêts ou être investis dans des obligations à faible risque. Exceptionnellement, des placements à cours terme, garantis par gage immobilier auprès des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, seront permis.

⁴ La durée du contrat, la résiliation, le dédommagement des organisations faïtières ainsi que les modalités à respecter pour les prêts accordés sont réglés dans le cadre de contrats de droit public conclus entre l'office et les organisations faïtières.

⁵ Le fonds de la Fondation suisse pour la promotion de l'accession à la propriété du logement sera maintenu conformément aux dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP)¹⁷.

¹⁴ RS 220

¹⁵ RS 220

¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 23 oct. 2013, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2014 (RO 2013 3557).

¹⁷ RS 843

Art. 44 Participations au capital

La participation de la Confédération au capital des organisations d'utilité publique ne doit pas, en règle générale, dépasser 50 % du capital de la société, de la coopérative ou de la fondation.

Art. 45 Suspension extraordinaire de l'encouragement

La coopération avec les organisations d'utilité publique peut être suspendue prématurément:

- a. pour non-respect du contrat;
- b. pour infraction aux prescriptions sur la présentation des comptes;
- c. pour infraction aux prescriptions des statuts.

Section 5 Recherche**Art. 46** Projets exemplaires

Lorsqu'il s'agit d'encourager des projets exemplaires, il est possible de s'écarter des exigences quant à la qualité de la construction et du lieu d'implantation, des limites de coûts et des conditions particulières imposées pour la rénovation de logements existants.

Art. 47 Programmes de recherche

¹ L'office établit des programmes de recherche de quatre ans.

² Ces programmes doivent être approuvés par le DEFR, sur proposition de la Commission fédérale du logement.

Art. 48 Mise à disposition et publication des résultats des programmes de recherche

¹ L'office veille à ce que les résultats des programmes de recherche soient accessibles à tous.

² Il décide de la publication des résultats.

Section 6 Protection des données**Art. 49**

¹ L'office peut recueillir auprès des demandeurs et des bénéficiaires, et traiter toutes les données qu'il lui faut pour vérifier s'ils ont droit à l'aide fédérale, pour faire une évaluation scientifique des mesures prises en vertu de la loi et pour promouvoir la recherche.

² Il peut notamment recueillir et traiter des données concernant:

- a. le revenu et la fortune;
- b. l'âge et la situation familiale;
- c. les prestations d'aide sociale;
- d. l'occupation du logement.

³ L'office prend toutes les mesures techniques et organisationnelles qui sont nécessaires pour protéger les données recueillies contre tout abus.

⁴ Sans l'accord écrit des personnes concernées (art. 50, al. 2, LOG), l'office ne peut communiquer des données personnelles à des tiers que:

- a. si les destinataires s'engagent à les rendre anonymes pour autant que le but du traitement le permet;
- b. si les destinataires s'engagent à ne pas communiquer ces données à des tiers et à les renvoyer à l'office ou à les détruire après les avoir utilisées;
- c. si les destinataires s'engagent à publier les résultats de sorte qu'il ne soit pas possible d'identifier les personnes concernées;
- d. si on peut partir du principe que les destinataires respecteront le secret professionnel et la législation sur la protection des données;
- e. si aucun intérêt privé ou public prépondérant ne s'oppose à la transmission de ces données.

⁵ Les données concernant le revenu et la fortune peuvent être rendues accessibles au moyen d'une procédure d'appel.

⁶ L'office ne doit transmettre les données personnelles particulièrement sensibles à des tiers qu'avec l'accord des personnes concernées.

⁷ Les données personnelles recueillies seront détruites au plus tard lorsque l'aide fédérale aura pris fin, sous réserve d'une obligation légale d'archivage.

Section 7 Procédure

Art. 50 Inscription au registre foncier

Si l'aide fédérale est demandée pour l'acquisition de logements, l'inscription au registre foncier ne peut avoir lieu que lorsque l'office compétent a accordé l'aide fédérale. Exceptionnellement, l'inscription peut être anticipée si le service compétent l'autorise par écrit.

Art. 51 Calcul des coûts des devis

En règle générale, le calcul des coûts des devis qui doivent être établis par des professionnels se base sur les prix pratiqués au moment du dépôt de la demande.

Art. 52 Changement dans les projets et les travaux déjà effectués

Les bénéficiaires de l'aide fédérale ne doivent entreprendre aucun changement important ou occasionnant des frais supplémentaires dans les projets et les constructions terminées sans l'autorisation du service compétent.

Art. 53 Frais supplémentaires

¹ Les bénéficiaires de l'aide fédérale sont tenus d'annoncer immédiatement les frais supplémentaires au service compétent.

² Les frais supplémentaires ne peuvent être pris en compte que s'ils sont imputables à des changements de projet autorisés, à un renchérissement prouvé ou à d'autres causes sur lesquelles on ne peut agir.

Art. 54 Décompte

¹ A la fin des travaux, un décompte établi selon les directives de l'office, signé par le demandeur et assorti des justificatifs originaux, doit être remis au service compétent.

² Si un projet est réalisé en plusieurs étapes, le service compétent peut exiger un parcellément et la présentation de décomptes distincts.

Art. 55 Versement du prêt

¹ Avant le versement du prêt, la mention de restriction de droit public à la propriété doit être inscrite au registre foncier et le prêt garanti par gage immobilier.

² Pour la construction de logements locatifs, au maximum 70 % du montant du prêt accordé peuvent, sur demande, être versés à l'emprunteur dès que le gros œuvre du bâtiment est achevé, livré à l'autorité de construction et assuré contre les incendies et que le maître d'ouvrage a payé les factures des travaux effectués ou garanti leur montant. Les 30 % restants seront versés une fois le décompte approuvé. Le crédit de construction doit ensuite être immédiatement consolidé.

³ Pour la rénovation de logements locatifs, au maximum 70 % du montant du prêt accordé peuvent, sur demande, être versés à l'emprunteur dès que tous les travaux sont achevés. Les travaux effectués doivent être payés ou leur montant garanti. Les 30 % restants seront versés une fois le décompte approuvé. Le crédit de construction doit ensuite être immédiatement consolidé.

⁴ Pour la construction, l'acquisition ou la rénovation de logements en propriété pour un usage personnel, le montant du prêt est versé une fois le décompte approuvé.

Art. 56 Demande de réduction d'intérêts

¹ Les locataires, ou les propriétaires, doivent déposer une demande en vue d'obtenir une réduction d'intérêts. Cette demande doit être accompagnée d'un certificat de l'autorité fiscale qui établira que les prescriptions en matière de revenu et de fortune sont remplies.

² Les locataires doivent fournir des renseignements sur l'occupation du logement.

³ Les locataires doivent déposer la demande dans les deux mois qui suivent le début du bail ou l'entrée en vigueur du nouveau bail en cas de rénovation. Si la demande est déposée plus tard, la réduction est accordée à partir du premier jour du mois où la demande a été déposée.

⁴ Les propriétaires du logement qu'ils habitent doivent déposer la demande avant la promesse de l'aide fédérale.

Art. 57 Information du locataire

Le bailleur est tenu d'informer le locataire sur l'octroi de l'aide fédérale, sur le montant de la réduction du loyer, sur l'application de la LOG et sur les conditions qui y sont liées.

Art. 58 Loyers provisoires

A l'octroi de l'aide fédérale, le loyer est fixé provisoirement. Il est fixé définitivement après l'approbation du décompte. Si le loyer provisoire est fixé trop bas, le bailleur pourra ensuite exiger du locataire la différence. Si le loyer provisoire est fixé trop haut, le bailleur devra rendre le trop-perçu au locataire.

Art. 59 Dépassement du loyer autorisé

En cas de dépassement du loyer autorisé ou de changement d'affectation, l'office exigera le remboursement au locataire du trop perçu plus les intérêts. Le taux d'intérêt déterminant est celui prévu par l'art. 8, al. 3. Le propriétaire dispose d'un délai de trois mois pour rembourser le trop-perçu au locataire.

Section 8 Prêts accordés dans le cadre de l'ancien droit

Art. 60

¹ Le DEFR édicte des dispositions pour les coopératives de construction de logements qui ont bénéficié de prêts conformément à l'arrêté fédéral du 7 octobre 1947 tendant à encourager la construction de logements pour le personnel de la Confédération¹⁸. Il règle notamment la fixation et le contrôle des loyers.

² Afin de garantir le maintien de l'affectation pour les terrains faisant l'objet de l'aide fédérale, l'interdiction du changement d'affectation et la restriction du droit d'aliénation seront mentionnées au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.

³ En cas de liquidation de la coopérative de construction de logements ou de vente d'un immeuble faisant l'objet de l'aide fédérale, le produit de la liquidation devra être affecté à la Confédération.

¹⁸ [RS 10 936; RO 1958 93. FF 1994 III 884 ch. I 1].

⁴ L'office règle dans le cadre d'un contrat avec la Caisse de pension de la Confédération (PUBLICA) la gestion des prêts hypothécaires accordés aux coopératives de construction de logements de la Confédération à partir des fonds de la Caisse fédérale d'assurance (CFA), aujourd'hui PUBLICA.

Section 9 Dispositions finales

Art. 61 Abrogation du droit en vigueur

Sont abrogées:

1. l'ordonnance (1) du 22 février 1966 concernant l'aide fédérale visant à encourager la construction de logements¹⁹;
2. l'ordonnance (2) du 22 février 1966 concernant l'aide fédérale destinée à encourager la construction de logements²⁰;
3. l'ordonnance du 24 janvier 1992 concernant les limites de revenu et de fortune autorisées pour l'abaissement des loyers²¹.
4. l'ordonnance du 18 février 1976 concernant les limites du coût de revient autorisées pour l'abaissement des loyers²²;
5. l'ordonnance du 20 novembre 1991 concernant la fixation des loyers de logements objets de l'aide fédérale²³;
6. l'ordonnance d'exécution III du 16 septembre 1970 de la loi fédérale concernant l'encouragement à la construction de logements (aide pour l'équipement)²⁴.

Art. 62 Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} février 2004.

¹⁹ [RO 1966 459, 1968 879, 1973 1119]

²⁰ [RO 1966 473 516, 1967 1292, 1970 895, 1972 2916, 1973 131, 1975 1929, 1977 2273 ch. I 11.2, 1979 790]

²¹ [RO 1993 2983]

²² [RO 1976 474]

²³ [RO 1991 2610]

²⁴ [RO 1970 1125]