

---

## Loi sur le logement LOG

### Aide fédérale aux organisations faïtières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions

La loi sur le logement (LOG) est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2003. Elle prend le relais de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP).

Le programme d'allégement budgétaire 2003 a suspendu l'octroi des prêts directs par la Confédération prévus par la loi. Ces mesures ne portent pas sur les aides indirectes aux organisations faïtières de la construction de logements d'utilité publique et aux établissements qui en sont membres : ce sont ces aides qui font l'objet du présent aide-mémoire.

Juin 2020



---

# Aide fédérale aux organisations faïtières de la construction de logements d'utilité publique et à leurs institutions

## Maîtres d'ouvrage d'utilité publique

Sont considérés maîtres d'ouvrage d'utilité publique les coopératives, les fondations, les sociétés et les promoteurs qui, dans leurs statuts, se donnent pour objectif la fourniture de logements bon marché, prévoient le versement de dividendes conformément à la loi fédérale sur les droits de timbre et excluent le versement de tantièmes. En outre, les statuts doivent prévoir qu'en cas de dissolution de l'organisation, l'éventuel solde restant sera consacré à l'objectif initial. De plus, les maîtres d'ouvrage doivent accepter la Charte des maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique et remplir des exigences minimales en matière de gestion, de présentation des comptes et de révision.

## Organisations faïtières

Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique ne peuvent solliciter les aides fédérales qui font l'objet du présent aide-mémoire que s'ils sont membres d'une des deux organisations faïtières reconnues par la Confédération, à savoir Coopératives d'habitation suisse – Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique ou Logement Suisse – Association des Coopératives de Construction (adresses p. 5). Outre leurs propres prestations, ces associations assurent celles prévues dans le cadre d'institutions communes sur la base de mandats de prestations de la Confédération.

## Aides au financement

Avec le soutien de la Confédération, ces deux organisations faïtières administrent ensemble pour leurs membres la Coopérative de cautionnement hypothécaire (cch) et la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Elles gèrent également un fonds de roulement.

### 1. Fonds de roulement

Le Fonds de roulement est approvisionné par des crédits de la Confédération et géré à titre fiduciaire par les organisations faïtières. Des prêts à taux avantageux provenant

de ce fonds sont mis à la disposition des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et servent à assurer le financement résiduel ou un financement transitoire en vue de l'acquisition de terrains à bâtir, de la construction, de la rénovation ou de l'acquisition de logements à prix avantageux. L'examen et l'acceptation des demandes sont du ressort des commissions des organisations faïtières responsables du Fonds de roulement, dans lesquelles l'OFL est également représenté.

### Conditions générales

- Les prêts du Fonds de roulement ne sont accordés que pour des projets de construction de logements qui satisfont aux conditions de la LOG et qui, sans un tel prêt, ne pourraient pas voir le jour. Ces projets doivent répondre, en particulier, à des exigences élevées en matière d'écologie, d'efficacité énergétique et de construction sans obstacles.
- Le montant maximum du prêt s'élève en général à 5 000 000 de francs par demande.
- Le prêt par logement se monte au minimum à 15 000 francs, et au maximum à 50 000 francs.
- En règle générale, une aide sous forme de prêt du Fonds de roulement ne peut être envisagée qu'à condition que les travaux n'aient pas encore débuté dans le cas d'une nouvelle construction ou d'une rénovation, que l'acquisition du terrain à bâtir ou de l'immeuble n'ait pas encore été inscrite au registre foncier ou que l'instance compétente ait délivré une autorisation écrite (art. 50 OLOG).
- Les frais d'investissement ne doivent pas dépasser les limites fixées selon l'emplacement du lieu d'habitation (voir le site internet de l'OFL). Des exceptions peuvent être prévues lorsque le terrain à bâtir est avantageux, que la part de fonds propres est suffisante ou que les pouvoirs publics participent de manière substantielle, que le besoin est avéré et que les loyers sont abordables.
- Les nouvelles constructions et les rénovations complètes impliquant une modification des plans doivent avoir une valeur d'utilisation élevée selon le système d'évaluation de logements (SEL), édition 2015. Les projets de rénovation comportant d'importantes modifications des plans peuvent s'écarter de certaines conditions-cadre et de l'équipement de base.
- En règle générale, les fonds propres doivent s'élever à 10 % au minimum, part pouvant être couverte jusqu'à concurrence de la moitié par un prêt du Fonds de roulement. Au moins 5 % des coûts d'investissement doivent être apportés par des fonds propres, c'est-à-dire sous la

- forme de parts sociales, de capital-actions ou de capital de fondation. En plus de ces 5 %, les réserves déclarées et/ou occultes, les reports de bénéfices et les prêts à long terme sont également reconnus comme fonds propres, contrairement aux ristournes de maîtres d'état.
- Le taux d'intérêt est de 2,0 points au-dessous du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers établi au 30 septembre et publié début décembre par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), mais au minimum de 1,0 %. Il vaut pour toute l'année civile suivante.
  - La durée d'un prêt jusqu'à 30 000 francs par logement est de 20 ans, et de 25 ans si le montant est plus élevé. L'amortissement s'effectue linéairement et débute au bout de 6 ans s'il s'agit d'une acquisition de terrain suivie d'une construction nouvelle, au bout de 3 ans au plus tard dans le cas d'une nouvelle construction, et en principe au bout d'une année s'il s'agit d'une rénovation ou de l'acquisition d'un immeuble.
  - En ce qui concerne les travaux, il est recommandé d'établir l'appel d'offres en s'aidant d'instruments en vue de constructions écologiques et d'utiliser des matériaux labellisés. Voir également: eco-devis, fiches CFC pour construire de manière écologique, Minergie-ECO. Il convient par ailleurs de tenir compte des recommandations du Bureau de prévention des accidents (bpa) sur la sécurité des constructions ainsi que sur la prévention des chutes dans les habitations.

### Conditions particulières

(Voir aussi le tableau synoptique p. 6)

- En ce qui concerne les **nouvelles constructions**, le montant des prêts par logement dépend de la norme énergétique adoptée ou du niveau de certification de la norme LEA pour logements sans obstacles:
  - sans certification: Fr. 15 000.-
  - norme Minergie et objets évalués A/A, A/B ou B/A selon le CECB®: Fr. 30 000.-
  - norme énergétique plus élevée telle que Minergie-P ou Minergie-A, standard SNBS ou objet répondant aux objectifs de la Société à 2000 watts: Fr. 40 000.-
  - projet certifié selon le label LEA: niveau Argent: Fr. 30 000.-; niveau Or: Fr. 40 000.-; niveau Platine: Fr. 50 000.-

Un bonus de 10 000 francs par logement est octroyé pour les objets répondant à la norme Minergie-ECO.

Le respect de la norme doit être démontré par la présentation du certificat ou de l'attestation.

Les maîtres d'ouvrage qui peuvent attester qu'ils ont fixé des prescriptions formelles en matière d'occupation ou des conditions de location comparables bénéficient d'un bonus de 10 000 francs par logement. À cette fin, ils doivent donner des indications quant à l'occupation minimale du logement et à la procédure mise en place en cas de non-respect des conditions.

Les projets de nouvelles constructions comportant une majorité de logements pour personnes âgées ou

handicapées doivent répondre aux exigences plus sévères requises pour la construction sans obstacles (voir l'aide-mémoire « Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées »).

- Des prêts ne sont octroyés à des **projets de rénovation** que si le bâtiment fait normalement l'objet d'une rénovation énergétique complète, que les coûts d'investissement s'élèvent à au moins 60 000 francs par logement et que la plus-value représente une part élevée. « Complète » signifie qu'il est procédé à un assainissement complet de l'enveloppe du bâtiment conformément aux exigences du Programme Bâtiments et que les différents éléments qui auraient été assainis précédemment ne l'ont pas été il y a plus de cinq ans. Le montant du prêt n'excédera pas la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value et est plafonné à 30 000 francs par logement.

Si un immeuble obtient après son assainissement une certification CECB® C/B ou supérieure et que l'amélioration est de plus de deux niveaux, ou qu'il est rénové selon le modèle de rénovation de Minergie, le montant du prêt s'élève à 40 000 francs par logement.

Les rénovations se limitant à la partie intérieure d'un bâtiment ne bénéficient de mesures de soutien que si des travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment sont également prévus. Les nouveaux appareils ménagers doivent présenter une étiquette-énergie de la catégorie A au minimum. Le prêt est de 15 000 francs par logement.

- Pour l'**acquisition d'un immeuble**, le prêt s'élève à 40 000 francs par logement. L'acquisition d'un immeuble ancien (> 30 ans) ne peut bénéficier d'une aide que si la demande est assortie d'un rapport CECB® Plus (ou d'une analyse comparable de l'état du bâtiment) proposant un concept d'assainissement. Les travaux d'assainissement doivent en général être réalisés dans les 10 ans suivant l'acquisition de l'immeuble.
- L'**acquisition d'un terrain** peut bénéficier d'une aide si le but est de réaliser des logements abordables. Le bien-fonds doit être classé en zone à bâtir et viabilisé. En général, le projet de construction devra être développé dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence (concours d'architecture, mandat d'études parallèles) et doit satisfaire à une norme énergétique élevée. Le début des travaux doit survenir rapidement (dans un délai de trois ans). Pour les projets impliquant de grandes surfaces, il convient de viser une densité élevée de l'habitat dans le cadre de la procédure de planification. Le prêt peut s'élever au maximum jusqu'à la moitié du prix du terrain ou jusqu'à 50 000 francs par logement prévu. Le versement est effectué en deux tranches. Lors des trois premières années, aucun intérêt n'est perçu sur le prêt et il n'y a pas d'obligation d'amortissement. Ensuite, le taux d'intérêt en vigueur à ce moment s'applique et le remboursement, dont la durée s'élève au total à 25 ans, débute après un nouveau délai de trois ans.

## Procédure

- Les demandes doivent être déposées auprès de l'organisation faîtière dont le maître d'ouvrage d'utilité publique est membre. Si un cautionnement de la cch est sollicité en parallèle, la requête peut être déposée au moyen du même formulaire de demande. L'accès aux formulaires se fait par le site internet de l'OFL.
  - Les commissions responsables du Fonds de roulement statuent sur ces demandes périodiquement, lors d'une de leurs trois ou quatre séances annuelles, en fonction du dépôt des demandes.
  - Les prêts sont versés au plus tôt à la date d'acquisition ou du début des travaux, une fois qu'ils sont garantis par gage immobilier et que toutes les autres exigences de l'instance d'approbation sont remplies.
  - Selon l'ampleur du projet de construction, le maître d'ouvrage doit informer les organisations faîtières de la fin des travaux et leur fournir différents documents (données statistiques, livraison, décompte, etc.). Dans tous les cas, la conclusion des travaux ou de l'acquisition doit être confirmée au moyen d'une feuille de contrôle fournie par l'organisation faîtière et complétée par le maître d'ouvrage.
  - Les organisations faîtières gèrent ces prêts et en contrôlent l'affectation.
  - De plus amples informations sont disponibles auprès des deux organisations faîtières (adresses p. 5).
- 
- Système d'évaluation de logements, voir [www.sel.admin.ch](http://www.sel.admin.ch)
  - Aide-mémoire « Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées », voir [www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch)
  - « Logements sans barrières & adaptables », directive du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, voir [www.architecturesansobstacles.ch](http://www.architecturesansobstacles.ch)
  - « Logements adaptés aux personnes âgées », directive du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, voir [www.architecturesansobstacles.ch](http://www.architecturesansobstacles.ch)
  - Label LEA, voir [www.lea-label.ch/fr/](http://www.lea-label.ch/fr/); pour l'application de planification LEA, voir [www.lea-label.app/fr/](http://www.lea-label.app/fr/)
  - Minergie, voir [www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)
  - Objets répondant aux objectifs de la Société à 2000 watts, voir [www.2000watt.ch/fr](http://www.2000watt.ch/fr)
  - Objets certifiés selon le standard de construction durable Suisse (SNBS), voir [www.snbs-cert.ch](http://www.snbs-cert.ch)
  - Pour le Programme Bâtiments, se référer au site [www.leprogrammebatiments.ch](http://www.leprogrammebatiments.ch)
  - Pour le Certificat énergétique cantonal des bâtiments CECB®, voir [www.cecb.ch](http://www.cecb.ch)
  - Adéquation du bâtiment pour exploiter l'énergie solaire, voir [www.facade-au-soleil.ch](http://www.facade-au-soleil.ch) et [www.toitsolaire.ch](http://www.toitsolaire.ch)
  - Recommandation KBOB 2008/1 : 2017 « La construction durable dans les contrats d'études et de réalisation », voir [www.kbob.ch](http://www.kbob.ch)
  - eco-devis, voir [www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch)

- Pour les conseils en vue de la sécurité de l'habitat du Bureau de prévention des accidents, voir [www.bfu.ch/fr](http://www.bfu.ch/fr)
- Pour des méthodes de construction anti-radon, voir [www.ofsp.admin.ch](http://www.ofsp.admin.ch)

## 2. Coopérative de cautionnement hypothécaire cch

La Coopérative de cautionnement hypothécaire cch cautionne des prêts garantis par gage immobilier et correspondant à des hypothèques de rang postérieur, qui couvrent jusqu'à 90 % maximum de la valeur d'expertise ou des frais effectifs d'investissement, sachant que l'ensemble du capital est soumis au taux d'intérêt applicable aux hypothèques de 1er rang. Ce cautionnement permet non seulement de financer la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements bon marché, mais également de réduire la charge des intérêts.

La Confédération prend en charge une partie des risques en accordant des arrière-cautionnements aux mêmes conditions que pour les prêts du Fonds de roulement. Une aide sous forme de cautionnement ne peut être envisagée qu'à condition que les travaux n'aient pas encore débuté dans le cas d'une nouvelle construction ou d'une rénovation, que l'acquisition du terrain à bâtir ou de l'immeuble n'ait pas encore été inscrite au registre foncier ou que l'instance compétente ait délivré une autorisation écrite (art. 50 OLOG). Les cautions de la cch peuvent être combinées avec des prêts du Fonds de roulement.

Le cautionnement d'une acquisition de terrain est exclu.

### Pour de plus amples renseignements :

Coopérative de cautionnement hypothécaire cch  
c/o Zürcher Kantonalbank  
Case postale, 8010 Zurich  
Tél. : +41 44 292 30 25  
Courriel : [manfred.gloeckler@zkb.ch](mailto:manfred.gloeckler@zkb.ch), site : [www.hbg-cch.ch](http://www.hbg-cch.ch)

### 3. Centrale d'émission pour la construction de logements CCL

La Confédération cautionne les emprunts émis par la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL). Avec les fonds ainsi obtenus sur le marché des capitaux, la CCL accorde à ses membres des prêts pour financer la construction de logements à prix modérés. Le cautionnement de la Confédération permet de garantir des taux d'intérêt avantageux pour une période donnée, généralement de plusieurs années.

Les quotes-parts d'emprunt de la CCL peuvent être utilisées par les maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour consolider des crédits de construction ou racheter des hypothèques existantes à hauteur de 80 % maximum de la valeur du gage. Si des immeubles locatifs sont rénovés entièrement ou construits avec des quotes-parts d'emprunt de la CCL, les mêmes conditions en matière de construction écologique, d'efficacité énergétique et de construction sans obstacles sont appliquées que pour les prêts du Fonds de roulement. Il est possible de réaliser un financement combiné avec des quotes-parts d'emprunt de la CCL et un prêt du Fonds de roulement.

---

#### Pour de plus amples renseignements :

Centrale d'émission pour la construction de logements CCL  
Leberngasse 9, case postale, 4603 Olten  
Tél. : +41 62 206 06 16  
Courriel : [kontakt@egw-ccl.ch](mailto:kontakt@egw-ccl.ch), site : [www.egw-ccl.ch](http://www.egw-ccl.ch)

---

### Conseil, formation continue et information

Dans le cadre des mandats de prestations qui leur sont attribués par la Confédération, les organisations faitières de la construction de logements d'utilité publique sont impliquées dans l'exécution de la LOG. Elles sont ainsi chargées d'assurer à leurs membres des prestations qui relèvent de l'intérêt général de la politique en matière de logement. Il s'agit surtout de prestations de conseil et de formation continue concernant la création ou la restructuration de sociétés de maîtres d'ouvrage, la réalisation de projets de construction ou la gestion et l'administration des affaires en général. De plus amples informations se trouvent dans les règlements des services de consultation des organisations faitières.

### Adresses des organisations faitières

Coopératives d'habitation Suisse –  
Association romande des maîtres d'ouvrage  
d'utilité publique  
Rte des Plaines-du-Loup 32, case postale 227,  
1000 Lausanne 22  
Tél. : +41 21 648 39 00  
Courriel : [info@armoup.ch](mailto:info@armoup.ch)  
Site : [www.armoup.ch](http://www.armoup.ch)

Coopératives d'habitation Suisse –  
Fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique  
Bucheggstrasse 109, case postale, 8042 Zurich  
Tél. : +41 44 360 28 40  
Courriel : [info@wbg-schweiz.ch](mailto:info@wbg-schweiz.ch)  
Site : [www.wbg-schweiz.ch](http://www.wbg-schweiz.ch)

LOGEMENT SUISSE –  
Association des Coopératives de Construction  
Obergrundstrasse 70, 6002 Lucerne  
Tél. : +41 41 310 00 50  
Courriel : [info@wohnen-schweiz.ch](mailto:info@wohnen-schweiz.ch)  
Site : [www.wohnen-schweiz.ch](http://www.wohnen-schweiz.ch)

#### Impressum

##### Editeur

Office fédéral du logement OFL  
Storchengasse 6, 2540 Granges  
Tél. +41 58 480 91 11  
[info@bwo.admin.ch](mailto:info@bwo.admin.ch), [www.bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch)

##### Téléchargement

[www.ofl.admin.ch](http://www.ofl.admin.ch)

##### Note

Cette publication est également disponible en allemand et en italien.

© OFL, juin 2020

Tableau synoptique des montants maximums de prêt

	Montant du prêt par logement (en CHF)				Bonus (en CHF)	Remarque
	15 000	30 000	40 000	50 000	10 000	
<b>Nouvelle construction</b>						
sans certification	X					
CECB® Nouveau Bâtiment A/A, A/B, B/A		X				CECB® provisoire pour un nouveau bâtiment à présenter avec la demande
Minergie		X			pour le complément ECO	Certification obligatoire
Minergie-P ou Minergie-A			X		pour le complément ECO	Certification obligatoire
SNBS			X			Certification obligatoire
Compatible avec l'objectif de la Société à 2000 watts			X			Voie SIA vers l'efficacité énergétique (preuve fournie conformément au cahier technique SIA 2040)
Niveau de certification LEA Argent (logement normal)		X				Certification obligatoire
Niveau de certification LEA Or (logement pour personnes âgées)			X			Certification obligatoire
Niveau de certification LEA Platine (logements pour personnes âgées, niveau supérieur)				X		Certification obligatoire
Règlement de location					X	Prêt de Fr. 50 000.- maximum par logement, bonus inclus
<b>Rénovation</b>						
Assainissement de l'intérieur de l'immeuble y compris amélioration de l'efficacité énergétique	X					Part créant une plus-value en règle générale de 50 % ou plus
Assainissement de l'enveloppe du bâtiment sans norme énergétique		X				Part créant une plus-value en règle générale de 50 % ou plus
Assainissement de l'enveloppe du bâtiment, certification CECB® C/B au min.			X			CECB® à présenter avec la demande, amélioration d'au moins 2 niveaux CECB®
Rénovation selon le label Minergie			X		pour le complément ECO	Certification obligatoire
<b>Acquisition</b>						
Acquisition d'un immeuble			X			Rapport CECB® Plus obligatoire pour les immeubles de plus de 30 ans
<b>Acquisition d'un terrain</b>						
Acquisition d'une parcelle				X		Versement du prêt en 2 tranches : 1 <sup>re</sup> tranche : Fr. 15 000.- par logement lors de l'acquisition de la parcelle 2 <sup>e</sup> tranche : Fr. 35 000.- max. par logement au début des travaux