
Loi sur le logement LOG

Aide fédérale aux organisations de la construction de logements d'utilité publique

La loi sur le logement (LOG) est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2003. Le présent aide-mémoire définit les mesures d'encouragement en faveur des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

Janvier 2025



Aide fédérale aux organisations de la construction de logements d'utilité publique

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 à loyer ou à prix modérés (logements abordables), prévoient le versement de dividendes conformément à la loi fédérale sur les droits de timbre et excluent le versement de tantièmes. Ces statuts doivent en outre 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. L'Office fédéral du logement (OFL) vérifie les statuts et confirme le respect des critères relatifs à l'utilité publique.

Affiliation aux 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 – Fédération des Coopératives de Construction (adresses p. 5).

Aides au financement

Les deux organisations faïtières gèrent, sur mandat de la Confédération, un fonds de roulement et administrent ensemble, pour leurs membres, la Coopérative de cautionnement hypothécaire (cch), ainsi que la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL).

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'uti-

lité publique et servent à assurer le financement résiduel, ou un financement transitoire en vue de la construction, de la rénovation ou de l'acquisition de biens immobiliers, dans le but de créer des logements abordables. 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 ne pourraient pas voir le jour sans un tel prêt. Ces projets doivent répondre, en particulier, à des exigences élevées en matière de construction économe en ressources et de construction sans obstacles. En règle générale, seuls les immeubles d'habitation comptant au moins trois logements peuvent bénéficier de l'encouragement.
- Dans le cas d'un programme spécial, les conditions d'éligibilité peuvent différer des dispositions du présent aide-mémoire.
- Le montant maximum du prêt s'élève en général à 6 millions de francs par demande.
- Le prêt se monte au maximum à 60000 francs par logement, ce qui inclut les éventuels bonus.
- En principe, 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 de l'immeuble n'ait pas encore été inscrite au registre foncier ou que le service compétent ait délivré une autorisation écrite.
- Les frais d'investissement ne doivent pas dépasser les limites fixées selon l'emplacement du lieu d'habitation. Des exceptions ne peuvent être prévues que si le prix du 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. Un [instrument](#) disponible sur le site Internet de l'OFL permet de vérifier les limites des coûts de revient.
- Les loyers doivent être abordables et fixés sur la base des coûts.
- Les projets relatifs à des terrains en droit de superficie doivent respecter les principes et les recommandations de l'OFL (voir [l'aide-mémoire « Droits de superficie aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique »](#)). Il est notamment recommandé d'inclure une clause de sauvegarde au

contrat de droit de superficie, afin d'en assurer la viabilité à long terme. Il est en outre déconseillé d'adapter périodiquement la valeur du terrain à la valeur vénale, car cela pourrait compromettre le caractère abordable des loyers, et le projet ne répondrait dès lors plus aux principes d'encouragement.

- Si le projet n'est pas destiné uniquement à un usage d'habitation, mais aussi à un usage commercial, il est en règle générale nécessaire de créer une propriété par étages (PPE) dès lors que les coûts totaux de la partie destinée à un usage commercial dépassent 20 % du coût total. Dans ce cas, les locaux commerciaux doivent également être financés séparément.
- 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](#) (voir l'édition actuelle avec [l'instrument en ligne](#)). Il est possible de déroger à certaines conditions-cadres et à certains principes de base pour les projets de rénovation.
- 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 frais 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. Par ailleurs, les réserves déclarées et/ou occultes, les reports de bénéfices et les prêts à long terme (durée résiduelle de 10 ans en général) sont également reconnus comme fonds propres, contrairement aux ristournes de maîtres d'état.
- Le taux d'intérêt est de 2,0 points de pourcentage au-dessous du taux d'intérêt de référence déterminant pour les loyers 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 du prêt est de 25 ans au maximum. L'amortissement s'effectue linéairement et débute au bout de 6 ans s'il s'agit d'une acquisition de terrain suivie d'une nouvelle construction, au bout de 3 ans au plus tard dans le cas d'une nouvelle construction et, en principe, au bout d'un an à compter du versement du prêt s'il s'agit de la rénovation ou de l'acquisition de logements.
- 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: ecoDevis, 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 pour les projets de nouvelles constructions

- En ce qui concerne les **nouvelles constructions**, le montant des prêts par logement dépend de la norme relative à l'énergie ou à la durabilité ayant été adoptée ou du niveau de certification du label LEA pour logements sans obstacles. Ce montant s'élève à:
 - 30 000 francs pour les objets correspondant aux classes d'énergie A/A/A, A/B/A ou B/A/A établies par le CECB;
 - 30 000 francs pour les objets respectant la norme Minergie ou 40 000 francs pour les objets certifiés Minergie-P ou Minergie-A; auxquels s'ajoute un bonus de 20 000 francs par logement pour le complément ECO;
 - 40 000 francs pour les objets de niveau Argent selon la certification SNBS; 50 000 francs pour les objets de niveau Or; 60 000 francs pour les objets de niveau Platine;
 - 60 000 francs pour les projets dotés de la certification Minergie-Quartier ou SNBS-Quartier;
 - 40 000 francs pour les projets de niveau Argent selon le label LEA; 50 000 francs pour les objets de niveau Or; 60 000 francs pour les objets de niveau Platine.
- Le respect de la norme doit être démontré par la présentation d'un certificat ou d'un CECB.
- Les maîtres d'ouvrage qui peuvent attester qu'ils ont fixé des **prescriptions formelles en matière d'occupation** bénéficient d'un bonus de 10 000 francs par logement. Le bonus ne s'applique pas aux petits logements et n'est considéré que pour les logements comptant au moins trois pièces. Les conditions suivantes doivent en outre être remplies cumulativement:
 - Occupation minimale: un nombre minimum de personnes habitant de manière permanente dans le logement doit être fixé en fonction de la taille de ce dernier (en général, le nombre de pièces moins 1);
 - Procédure en cas de sous-occupation: il est nécessaire de définir une procédure claire qui, en cas de sous-occupation, sera applicable pendant toute la durée du bail, afin de rétablir le nombre minimum d'occupants (p. ex. délai raisonnable pour remédier à la sous-occupation, offres de relogement voire échange de logements, suppléments de loyer à payer pendant la durée de la sous-occupation, résiliation, etc.; les exceptions pour les cas de rigueur doivent être limitées dans le temps);
 - Caractère obligatoire: les prescriptions doivent être portées à la connaissance de l'assemblée générale ou être adoptées par cette dernière, et leur caractère contraignant doit être inscrit dans les statuts ou dans un règlement de location.
- Les projets de nouvelles constructions doivent être de qualité, sans que les aménagements ne soient de luxe pour autant. Il convient de tenir compte en particulier des **prescriptions en matière de construction** suivantes:

- Les projets de construction doivent remplir les exigences inscrites aux chapitres 9 et 10 de la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles ». Les exigences portant la mention « de préférence » doivent également être respectées dans la mesure du possible.
- Les projets de nouvelles constructions comportant une majorité de logements pour personnes âgées ou vivant avec un handicap physique 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 »](#)).
- Par ailleurs, pour toutes les nouvelles constructions, les surfaces nettes des logements doivent idéalement se situer dans la fourchette des 3 points selon le SEL (voir critère C15). Les logements dont les surfaces se situent en-dehors de l'échelle du SEL ou qui ne sont pas sans obstacles peuvent être exclus des mesures d'encouragement.

Conditions particulières pour les projets de rénovation

- Des prêts sont en principe octroyés à des **projets de rénovation** uniquement si les coûts d'investissement s'élèvent à au moins 60 000 francs par logement et que la plus-value représente une part élevée de ce montant (en règle générale, au moins 50 % des coûts de rénovation). La rénovation doit se faire de manière socialement supportable, les congés collectifs de locataires sont à éviter. Le montant du prêt n'excédera pas la moitié de la valeur de l'investissement créant une plus-value. Cette dernière doit être calculée selon les bases reconnues dans la pratique en matière de droit du bail.
- Le calcul du prêt dépend de la nature du projet de rénovation. Le prêt s'élève à :
 - 30 000 francs au maximum par logement pour les assainissements intérieurs, à condition que toutes les cuisines et tous les locaux sanitaires (y compris les conduites sanitaires) soient rénovés. Dans l'idéal, les rénovations intérieures sont associées à des mesures visant à améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment (p. ex., tous les appareils ménagers remplacés doivent notamment présenter la classe d'efficacité énergétique la plus élevée possible);
 - 40 000 francs au maximum par logement pour l'assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment, à condition que cette dernière obtienne une certification CECB C ou supérieure et que l'amélioration soit d'au moins deux classes, ou que l'assainissement soit effectué selon un modèle de rénovation Minergie.
- Un bonus de 20 000 francs par logement est octroyé pour les projets menant à une utilisation plus intensive du bien-fonds (p. ex. en cas de densification ou de surélévation). Le bonus ne s'applique qu'en lien avec un assainissement de l'intérieur des logements ou d'une rénovation énergétique, comme décrit ci-dessus. Il entre en ligne de compte aussi bien pour les logements sup-

plémentaires que pour les logements rénovés. Dans la mesure du possible, les nouveaux logements doivent respecter les exigences en matière d'habitat sans obstacles. Par ailleurs, les règles suivantes s'appliquent impérativement :

- La rénovation doit permettre de créer trois logements supplémentaires au minimum, et
- Le nombre de logements créés doit être au moins égal à 10 % du nombre total de logements existants dans le ou les bâtiments concernés avant rénovation.
- Les logements issus de la subdivision de logements plus grands existants déjà ne sont pas inclus.

Conditions particulières pour l'acquisition d'un bien-fonds

- Pour **l'acquisition d'un immeuble d'habitation** (avec terrain ou avec terrain en droit de superficie), le prêt s'élève à 60 000 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 CECB Plus (ou d'une analyse comparable de l'état du bâtiment donnant lieu à un concept d'assainissement avec présentation des coûts). 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 avoir pour objectif de satisfaire à une norme élevée en matière d'énergie ou de durabilité. Le début des travaux doit survenir rapidement (dans un délai de 3 ans à partir de l'octroi du prêt). Dans le cadre de la procédure de planification, il convient de viser une densité élevée de l'habitat ou, le cas échéant, l'utilisation maximale du terrain. Le prêt peut s'élever au maximum jusqu'à la moitié du prix du terrain ou jusqu'à 60 000 francs par logement prévu. Le versement est effectué en deux tranches (1^{ère} tranche: 30 000 francs par logement lors de l'acquisition de la parcelle; 2^e tranche: 30 000 francs max. par logement au début des travaux). Lors des trois premières années, aucun intérêt n'est perçu sur le prêt et il n'y a pas d'obligation d'amortissement. Au-delà de cette échéance, c'est le taux d'intérêt du moment qui s'applique, et le remboursement débute après un nouveau délai de 3 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 que celui remis au secré-

tariat de la cch. Les formulaires sont disponibles sur le site 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'organisme compétent sont remplies.
- L'achèvement du projet ou l'acquisition doit être communiqué(e) à l'association faîtière au moyen d'une feuille de contrôle complétée et des justificatifs nécessaires (données statistiques, réception des travaux, décompte des travaux, etc.)
- 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).

2. Coopérative de cautionnement hypothécaire

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 % au maximum de la valeur d'expertise ou des frais effectifs d'investissement, sachant que l'ensemble du capital est soumis, malgré la part d'endettement élevée, à un taux d'intérêt avantageux (comparable à un prêt hypothécaire de premier choix sans marge). Ce cautionnement permet non seulement de financer la construction, la rénovation ou l'acquisition de logements, 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. 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 63 21
Courriel : daniel.mueller@zkb.ch, site : www.hbg-cch.ch

3. Centrale d'émission pour la construction de logements

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 économe en ressources 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, site : www.egw-ccl.ch

Offres et adresses des organisations faîtières

Les organisations faîtières assurent à leurs membres, en partie sur mandat de la Confédération, des prestations relevant 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. Pour de plus amples informations, veuillez vous référer aux offres de conseil et de formation continue des organisations faîtières.

coopératives d'habitation Suisse – association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (ARMOUP)
Rue Germaine-Ernst 12, 1018 Lausanne
Tél. : +41 21 648 39 00
Courriel : info@armoup.ch
Site : www.armoup.ch

coopératives d'habitation Suisse –
fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique
Hofackerstrasse 32, 8032 Zurich
Tél. : +41 44 360 28 40
Courriel : info@wbg-schweiz.ch
Site : www.wbg-schweiz.ch

LOGEMENT SUISSE –
Fédération des Coopératives de Construction
Chemin d'Entre-Bois 29A, 1018 Lausanne
Tél. : +41 21 601 00 02
Courriel : info@logement-suisse.ch
Site : www.wohnen-schweiz.ch

LOGEMENT SUISSE –
Fédération des Coopératives de Construction
Obergrundstrasse 70, 6003 Lucerne
Tél. : +41 41 310 00 50
Courriel : info@wohnen-schweiz.ch
Site : www.wohnen-schweiz.ch

Pour aller plus loin

- Programme spécial 2021–2025, voir www.ofl.admin.ch
- Système d'évaluation de logements, voir www.sel.admin.ch
- Aide-mémoire « Droits de superficie aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Principes et recommandations », voir www.ofl.admin.ch
- Aide-mémoire « Conception de bâtiments d'habitation adaptés aux personnes âgées », voir www.ofl.admin.ch
- Directive « Logements sans barrières & adaptables » du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, voir www.architecturesansobstacles.ch
- Fiche technique « Salles d'eau avec WC » du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, voir www.architecturesansobstacles.ch
- Directive « Logements adaptés aux personnes âgées » du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés, voir www.architecturesansobstacles.ch
- Living Every Age (LEA) – Des logements pour tous les âges, voir www.lea-label.ch; pour l'application de planification LEA, voir www.lea-label.app
- Minergie, voir www.minergie.ch
- Standard de construction durable Suisse (SNBS), voir www.snbs-batiment.ch
- Guides en ligne de l'assainissement pour les locataires et les bailleurs, voir www.renovabene.ch et www.locabene.ch
- Programme Bâtiments, voir www.leprogrammebatiments.ch
- Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB), voir www.cecb.ch
- Adéquation du bâtiment pour exploiter l'énergie solaire, voir www.facade-au-soleil.ch et www.toitsolaire.ch
- Recommandation 2008/1:2023 « La construction durable dans les contrats de mandataires et les contrats d'entreprise (bâtiment) » de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB), voir www.kbob.ch
- eco-Devis, voir <https://www.ecobau.ch>
- Construction circulaire, voir www.ecobau.ch ou www.cirkla.ch

- Biodiversité et habitat (BioValues™), voir www.biovalues.siedlungsnatur.ch; Toolbox nature en milieu urbain™, voir www.toolbox.siedlungsnatur.ch
 - Pour les conseils en vue de la sécurité de l'habitat du Bureau de prévention des accidents, voir www.bfu.ch
 - Mesures constructives de protection contre le radon, voir www.ofsp.admin.ch
-

Impressum

Editeur

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

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Note

Cette publication est également disponible en allemand et en italien.

© OFL, janvier 2025

Tableau synoptique des montants maximums de prêt

	Montant du prêt par logement (en CHF)			Bonus par logement (en CHF)		Remarque
	30000	40000	60000	10000	20000	
Nouvelle construction						
CECB Nouveau Bâtiment A/A/A, A/B/A, B/A/A	X					CECB provisoire pour 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
Minergie-Quartier			X			Certification obligatoire
SNBS-Bâtiment		pour le niveau Argent		pour le niveau Or	pour le niveau Platine	Certification obligatoire
SNBS-Quartier			X			Certification obligatoire
LEA		pour le niveau Argent		pour le niveau Or	pour le niveau Platine	Certification obligatoire
Prescriptions en matière d'occupation				X		Réglementation contraignante relative à l'occupation minimale et à la sous-occupation
Rénovation						
Assainissement complet de l'intérieur du logement	X					Amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment souhaitée
Assainissement de l'enveloppe du bâtiment, classe d'efficacité CECB C ou supérieure		X				CECB à présenter avec la demande; amélioration d'au moins eux niveaux
Rénovation selon le label Minergie		X			pour le complément ECO	Certification obligatoire
Densification / Surélévation					X	Au moins trois logements supplémentaires; uniquement en combinaison avec un prêt à la rénovation
Acquisition						
Acquisition d'un immeuble			X			CECB Plus obligatoire pour les immeubles de plus de 30 ans
Acquisition d'un terrain			X			Versement du prêt en deux tranches