

Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 44 (1971)

Heft: 4

Artikel: Encouragement de la construction de logements par la Confédération : programme à long terme destiné à réaliser l'aide spécifique

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-127069>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 30.04.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Encouragement de la construction de logements par la Confédération

Programme à long terme destiné à réaliser l'aide spécifique

(Conclusions de la séance du comité restreint de la Commission fédérale pour la construction de logements, 7 octobre 1970)

47

1. Nature de l'aide

L'aide fédérale consiste :

a) *Pour la construction de logements d'utilité générale sans aide à fonds perdu de la Confédération,*

- à cautionner ou à accorder des prêts hypothécaires de rang inférieur qui, avec les hypothèques de premier rang, couvrent en règle générale 90% de l'investissement total (terrain et frais de construction) approuvé par les autorités. Pour les maisons familiales et les logements en propriété par étage, cette part est de 95%. De plus, les hypothèques de premier rang doivent constituer, en règle générale, 60% de l'investissement total.

Le maître de l'ouvrage doit donc fournir 10% sous forme de capital propre, voire 5% seulement s'il s'agit d'une maison familiale ou d'un logement en propriété par étage;

- à ajourner momentanément le paiement des amortissements sur les hypothèques de 2^e rang ou à avancer temporairement les sommes nécessaires pour faire ces remboursements aux banques qui ont accordé ces prêts hypothécaires;
- à soutenir ceux qui, voulant construire et acceptant les conditions attachées à l'aide fédérale, tentent

d'obtenir des prêts hypothécaires de premier rang. Ce but devrait être atteint par la conclusion d'un arrangement entre la Banque Nationale ou la Confédération et les banques; ces arrangements devraient garantir un traitement préférentiel des demandes de crédits pour la construction de logements à caractère social.

b) *Pour la construction de logements à caractère social avec une aide complémentaire à fonds perdu de la Confédération,*

- à accorder les prestations énoncées au point a);
- à renoncer temporairement au service intégral de l'intérêt des hypothèques de rang inférieur, ou bien à verser aux banques qui ont accordé les prêts hypothécaires de rang inférieur le montant de la perte momentanée d'intérêt qu'elles subissent.

2. Etendue de l'aide

L'aide fédérale décrite au point 1 doit être accordée pour 10 000 logements par an au maximum.

3. Exigences quant aux projets de construction

- Les projets de construction doivent répondre aux exigences de la planification régionale et locale.
- Ils doivent satisfaire aux prescriptions fédérales concernant la grandeur et l'équipement des logements.
- Les coûts du terrain et de la construction ne doivent pas dépasser certaines limites. Les coûts de construction admissibles seront fixés d'après la grandeur du logement; ceux du terrain le seront, de manière différenciée, selon la situation des biens-fonds. Les limites des coûts de construction seront adaptées chaque année à l'indice du coût de la construction.
- Les projets de construction doivent tenir compte, dans une région déterminée, des besoins de logements qui existent dans cette région. La Confédération détermine s'il existe réellement de tels besoins.

4. Calcul des loyers

a) Lorsqu'il s'agit de logements d'utilité générale construits sans l'aide à fonds perdu de la Confédération, le

l'aide exige, à partir du moment où cette aide est suspendue, le paiement d'un intérêt au taux usuel pratiqué sur le marché. Elle peut en outre réduire la durée du prêt et ordonner le remboursement anticipé de la totalité ou d'une partie de ce prêt. Si le bénéficiaire a déjà obtenu des avantages en matière d'intérêt, il devra, en règle générale, rembourser les sommes correspondant à la différence de taux; c'est le Département fédéral de l'économie publique qui statue en la matière, le recours de droit administratif étant recevable contre ces décisions.

Dispositions finales et transitoires

Art. 17: Dispositions pénales

¹ Celui qui induit les autorités en erreur en faisant des déclarations inexactes ou en omettant de faire connaître certains faits, ou qui tente de le faire, pourra se voir refuser l'assurance d'une aide de la Confédération; les assu-

rances déjà données pourront être révoquées et le remboursement de montants déjà versés exigé.

² L'octroi de l'aide fédérale au sens de la présente loi ou d'autres dispositions de la législation fédérale pourra être refusé aux requérants ou aux bénéficiaires d'une assurance qui se sont rendus coupables de ces infractions.

³ La poursuite pénale est réservée.

Art. 18: Exécution

Le Conseil fédéral est chargé de l'exécution. Il peut déléguer ses attributions au Département fédéral de l'économie publique et, dans la mesure où elles ne confèrent pas le droit d'édicter des prescriptions de portée générale, aux services relevant de ce département.

Art. 19: Entrée en vigueur

Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

loyer de la première année se compose des éléments suivants:

- Intérêt de l'hypothèque de premier rang,
- Intérêt des hypothèques de rang inférieur,
- Intérêt du capital propre au taux de l'hypothèque de premier rang,
- 0,7% du coût de construction pour les frais d'entretien et d'administration.

b) Lorsqu'il s'agit de logements à caractère social construits avec l'aide à fonds perdu de la Confédération, le loyer de la première année, correspondant à 70% du loyer normal, est calculé selon le schéma suivant:

- Intérêt de l'hypothèque de premier rang,
- Intérêt des hypothèques de rang inférieur,
- Intérêt du capital propre aux taux de l'hypothèque de premier rang,
- 2,5% du coût de construction pour les frais d'entretien, d'administration et pour l'amortissement.

c) Les loyers des logements d'utilité générale (avec ou sans aide complémentaire à fonds perdu de la Confédération) sont majorés de 3% par an.

Si l'évolution générale des revenus rendait une telle décision opportune, le Conseil fédéral pourrait modifier le taux des augmentations annuelles.

Le bailleur peut fixer les loyers au-dessous de la limite prescrite. Les amortissements convenus ne doivent cependant pas être diminués par cette mesure, ni reportés à plus tard.

Le bailleur est tenu, pendant vingt ans, de respecter les limites maximums de loyer fixées par la Confédération.

d) Lorsque des tiers (par exemple cantons, communes, particuliers) fournissent une aide supplémentaire, les loyers des logements d'utilité générale peuvent être encore réduits dans la même mesure, aussi bien dans le cas prévu sous a) que dans celui qui est indiqué sous b). Les droits de la Confédération à l'égard du propriétaire ne sont cependant pas touchés par de tels arrangements.

e) Si le propriétaire réduit encore davantage les loyers, dans la mesure où le service des intérêts sur son capital propre a été différé, la Confédération garantit le maintien de la valeur réelle de ce capital, augmenté des intérêts, au cas où le propriétaire serait contraint de vendre l'immeuble. (Pour le calcul de la valeur réelle, il sera tenu compte de l'indice des prix à la consommation.)

f) Quelle que soit la durée de l'amortissement des hypothèques de rang inférieur, les loyers ne devront pas, pendant les vingt ans qui s'écouleront à partir de l'achèvement du logement, être majorés dans une plus forte mesure que celle qui a été fixée par la Confédération.

5. Calcul de l'aide complémentaire à fonds perdu de la Confédération pour les logements à caractère social

Durant les premières années, il se produit, au détriment du propriétaire, une différence entre le revenu provenant des loyers (fixés à 70% du loyer normal) et les dépenses suivantes:

- Intérêt de l'hypothèque de premier rang,
- Intérêt des hypothèques de rang inférieur,
- Intérêt du capital propre au taux de l'hypothèque de premier rang,
- Frais d'entretien et d'administration portés en compte à un taux, progressant au cours des années de 0,7 à 1,4% du coût de la construction (adapté à l'indice des frais de construction), de manière à prendre en considération les coûts réels.

L'excédent de dépenses est couvert par des subventions directes de la Confédération.

6. Amortissement des hypothèques de rang inférieur par le propriétaire

Dans la construction de logements d'utilité générale (avec ou sans aide complémentaire de la Confédération), l'amortissement des hypothèques de rang inférieur ne commencera qu'à partir du moment où les revenus provenant des loyers fixés par la Confédération seront plus élevés que les dépenses mentionnées au point 5. A ce moment-là, le propriétaire est tenu d'affecter la totalité du solde actif de ses entrées et sorties à l'amortissement des hypothèques de rang inférieur cautionnées ou accordées par la Confédération.

Lors de la conclusion du contrat, les amortissements prévus sont fixés sur la base du plan de financement. Les montants fixés sont automatiquement corrigés, si des changements se produisent ultérieurement soit dans le rendement des loyers – sur la base du point 4c – soit en ce qui concerne les charges d'intérêts ou les frais d'administration et d'entretien (correction apportée sur la base

de l'indice qui a été retenu pour les coûts de construction).

7. Exigences envers les locataires

- Aucune exigence n'est formulée pour les constructions d'utilité générale qui ne bénéficient pas de l'aide complémentaire à fonds perdu de la Confédération.
- Lorsque la construction de logements à caractère social bénéficie de cette aide, le revenu et la fortune dont les locataires jouissent au moment où ils entrent dans le logement ne doivent pas excéder certaines limites pendant les dix années qui s'écouleront après l'achèvement des travaux. Le gain mensuel moyen, calculé par l'OFIAMT pour l'ensemble des employés masculins, fera foi pour déterminer les limites de revenu. Un supplément de 6% par enfant n'exerçant pas d'activité lucrative et par personne à charge viendra s'ajouter à ce montant. Les limites de la fortune correspondent au triple du montant du revenu-limite.

8. Changement d'affectation

a) Notion

Il y a changement d'affectation lorsque, pendant la durée de l'amortissement des hypothèques de rang inférieur, mais pendant vingt ans au plus,

- les logements sont affectés à une autre fin qu'à celle de logement à usage normal (par exemple résidence secondaire ou de vacances, locaux commerciaux, etc.),
- les loyers fixés par la Confédération sont dépassés.

b) Constatation du changement d'affectation

La Confédération peut contrôler si les conditions liées à l'aide sont remplies.

Le locataire peut recourir auprès de la Confédération lorsque les loyers fixés ne sont pas respectés par le bailleur. Le propriétaire a l'obligation de communiquer aux locataires les loyers fixés conformément aux prescriptions fédérales.

c) Sanctions

- En cas de dépassement du loyer maximum autorisé, le bailleur doit restituer au locataire les montants perçus en trop, ainsi que les intérêts composés.
- Si les logements sont affectés à d'autres fins que leur destination normale, le loyer doit être adapté aux prix

du marché libre. Les recettes supplémentaires reviennent à la Confédération pendant vingt ans à partir de la fin des travaux.

- En outre, chaque fois qu'un logement change d'affectation, la Confédération peut exiger le remboursement immédiat des hypothèques qu'elle a cautionnées ou qu'elle a accordées. Au surplus, la Confédération conserve son droit d'emption, conformément au chiffre 9.

Le propriétaire n'est pas responsable lorsque les informations fournies par le locataire sont fausses.

9. Résiliation et vente

Le propriétaire peut en tout temps rembourser les hypothèques de rang inférieur qui ont été cautionnées ou accordées par la Confédération. Les autres obligations subsistent envers la Confédération. Si, durant les vingt ans qui suivent la fin des travaux, le premier propriétaire ou un propriétaire subséquent ne remplit pas les obligations auxquelles est subordonnée l'aide fédérale, la Confédération est en droit d'acheter l'immeuble à un prix représentant le montant total de l'investissement primitif, majoré d'une valeur équivalente à la dépréciation monétaire calculée sur le capital propre investi à l'origine, mais diminué des amortissements opérés selon les prescriptions. Le montant du capital propre, investi à l'origine par le premier propriétaire, est réévalué proportionnellement à l'augmentation de l'indice suisse des prix à la consommation qui s'est produite depuis l'année de la construction (principe du maintien de la valeur réelle du capital propre).

La Confédération peut céder ce droit à un tiers.

Le droit d'emption en question s'applique aussi aux maisons familiales et aux logements en propriété par étage. Lors de la fixation du prix d'achat que la Confédération doit acquitter, il n'est fait aucune déduction des amortissements opérés, conformément aux prescriptions, s'il s'agit de maisons familiales ou de logements en propriété par étage.

En cas de vente de l'immeuble, la Confédération peut aussi faire valoir son droit d'emption pendant vingt ans à compter de la fin des travaux.

10. Maisons familiales et logements en propriété par étage

Les indications qui précèdent s'appliquent aussi, par analogie, aux maisons familiales et aux logements en propriété par étage.