

Aide cantonale à la construction et à la rénovation de logements : loi du 9 septembre 1975 sur le logement - règlement du 12 mars 1996

Autor(en): **Dunand, Pascal**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **69 (1997)**

Heft 1

PDF erstellt am: **15.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129524>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

AIDE CANTONALE À LA CONSTRUCTION ET À LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS

LOI DU 9 SEPTEMBRE 1975 SUR LE LOGEMENT – RÈGLEMENT DU 12 MARS 1996

La loi vaudoise du 9 septembre 1975 sur le logement, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1978, et le règlement du 12 mars 1996 complétant les dispositions fédérales relatives à l'encouragement de la construction de logements mis en location (RCLF) visent à promouvoir une politique du logement qui mette à disposition de la population des habitations adaptées à ses besoins.

La spécificité des moyens mis en œuvre par la Confédération, dont l'aide se révèle particulièrement efficace lorsqu'il s'agit de favoriser l'accession à la propriété, a permis de concentrer l'intervention cantonale en donnant la priorité aux mesures en faveur de l'encouragement à la construction et à la rénovation de logements à loyers abordables, destinés à la location.

MESURES D'AIDE

Structures du système d'aide

- ⇒ La Confédération effectue le cautionnement et l'abaissement de base (AB) conformément à la loi fédérale du 4 octobre 1974.
- ⇒ L'abaissement de base de la Confédération et le cautionnement peuvent être assumés en vertu du principe de substitution par une collectivité de droit public (canton ou commune), par un tiers (institution, assurance, caisse de pension, notamment) ou par un tiers étranger.
- ⇒ La Confédération effectue les abaissements supplémentaires (AS).
- ⇒ Le canton effectue à son tour un abaissement complémentaire (VD) en trois paliers.
- ⇒ La commune, si elle le désire, peut octroyer au locataire des aides complémentaires linéaires ou personnalisées.

Schéma usuel: Abaissement de base par la Confédération

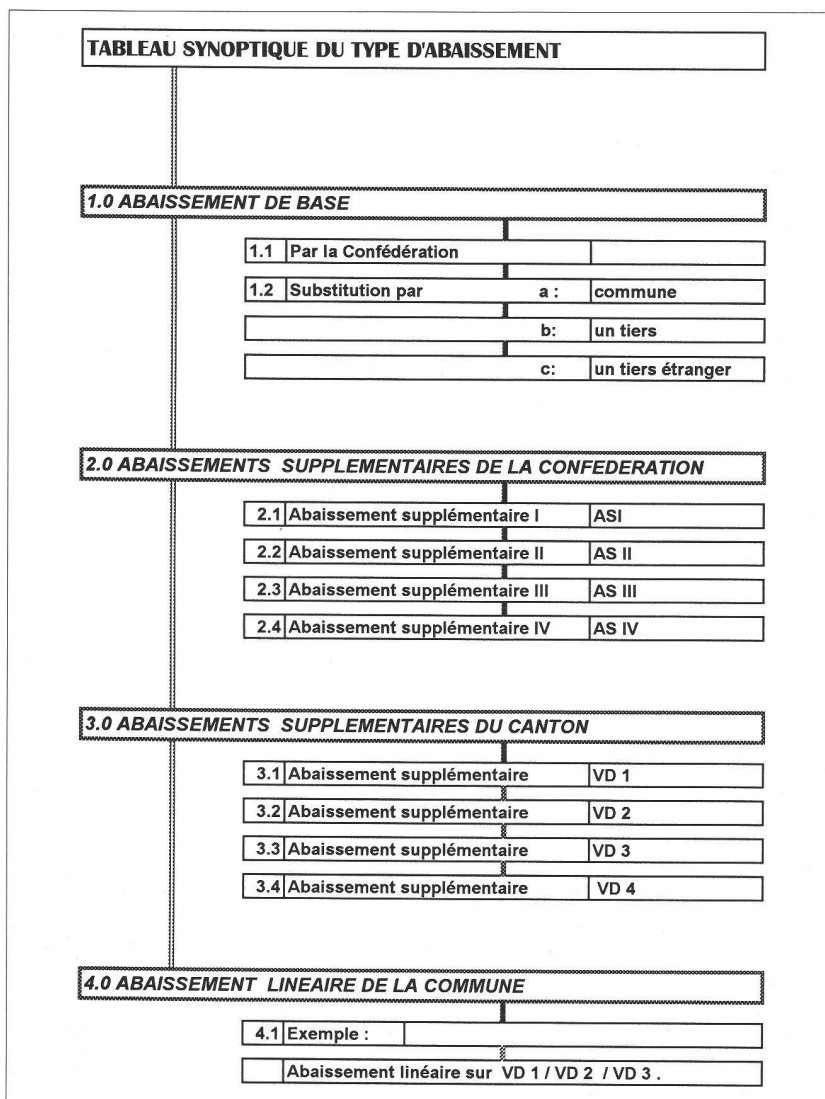
Cautionnement

Pour faciliter le financement, la Confédération cautionne des prêts hypothécaires jusqu'à 90 % du coût de revient ou du coût d'acquisition considéré. Cette limite peut être portée à 95 % en faveur des maîtres d'ouvrage s'occupant de constructions d'utilité publique. Le besoin en capitaux propres en espèces est donc de 10 %, respectivement 5 % du coût de réalisation.

Abaissement de base (AB)

Le rendement d'un immeuble doit atteindre un certain niveau qui permette d'en assumer les charges. Selon le plan financier établi par la Confédération, le taux moyen de rendement couvrant les charges, sans les frais accessoires, s'élève actuellement à 6,95 % du coût de revient. Grâce à l'abaissement de base, le rendement de l'immeuble est ramené durant les deux premières années à 5,6 %.

La différence entre la charge couvrant les frais et le loyer effectivement versé



par le propriétaire ou le locataire est couverte par des avances remboursables de la Confédération. De ce fait, le loyer augmente à partir de la troisième année de 6 % tous les deux ans; le remboursement des avances augmentées de l'intérêt débiteur commence dès que le loyer perçu dépasse le niveau où il couvre les frais. Ces avances devraient être restituées dans les 25 à 30 ans environ à compter du premier versement de l'aide fédérale; la Confédération peut donc adapter le taux d'augmentation bisannuelle du loyer, lorsque la progression de l'intérêt hypothécaire le commande ou suspendre la hausse en cas de baisse.

Abaissement supplémentaire (AS)

En vue d'abaisser dans une mesure plus importante les loyers, la Confédération verse à certaines catégories de personnes des contributions non remboursables. Contrairement aux personnes occupant des logements mis au bénéfice de l'abaissement de base ou du cautionnement, elles doivent répondre à certaines conditions d'ordre personnel et financier.

L'abaissement supplémentaire I (AS I)

L'AS I se monte à 0,6 % du coût de revient ou d'acquisition. Versé pendant 11 ans, il permet, s'il est combiné avec l'abaissement de base, de ramener le rendement d'un immeuble à 5 %. Il doit être confirmé ou demandé à nouveau tous les deux ans.

L'abaissement supplémentaire II (AS II)

L'AS II atteint quant à lui 1,2 % du coût considéré. Cette contribution est accordée pour une durée de 25 ans et permet, ajoutée à l'abaissement de base, de réduire les charges initiales de l'immeuble à 4,4 %.

Majoration de l'abaissement supplémentaire (AS III et AS IV)

Les AS I ou II peuvent être majorés de 0,6 % du coût pris en compte, à condition que le canton ou la commune effectue un versement à fonds perdu au moins égal ou fournisse une contribution équivalente. Sont considérés comme tels les

abaissements supplémentaires accordés par le Canton de Vaud dans le cadre de l'aide à la construction ou à la rénovation de logements en location.

Abaissements complémentaires cantonaux (VD)

Les abaissements complémentaires cantonaux sont calculés en pour-cent du coût de revient du logement admis.

Le Conseil d'Etat arrête la durée des phases et le taux d'effort cantonal au cours des phases de l'aide complémentaire cantonale, pour chacune des catégories d'ayants droit. Il arrête en même temps le taux d'effort cantonal en faveur des personnes âgées ou handicapées au bénéfice des aides fédérales.

Les abaissements complémentaires cantonaux sont octroyés pendant 16 ans dès la première mise en location de l'immeuble. La durée de l'aide est divisée en 3 phases.

Catégories des ayants droit, taux d'effort et phases:

aide VD1: 0,3 % du coût de revient du logement de la 1^{re} à la 11^e année
1,2 % du coût de revient du logement de la 12^e à la 15^e année
0,9 % du coût de revient du logement la 16^e année
aide VD2: 0,5 % du coût de revient du logement de la 1^{re} à la 11^e année
1,4 % du coût de revient du logement de la 12^e à la 15^e année
1,1 % du coût de revient du logement la 16^e année
aide VD3: 0,7 % du coût de revient du logement de la 1^{re} à la 11^e année
1,7 % du coût de revient du logement de la 12^e à la 15^e année
1,3 % du coût de revient du logement la 16^e année
aide VD4: 0,3 % du coût de revient du logement pour toute la durée de l'aide, soit de la 1^{re} à la 16^e année, accordée aux personnes âgées ou handicapées en plus de celle accordée dans les premières phases aux catégories VD1, VD2, VD3.

De la première à la onzième année, l'aide cantonale est relativement modique.

Elle permet d'abaisser le loyer bénéficiant déjà de l'aide de la Confédération (abaissement de base, AS I et II et AS relevés).

De la douzième à la quinzième année, l'aide cantonale est la plus forte.

Le loyer initialement abaissé subira à ce moment-là sa 5^e augmentation échelonnée. De surcroît, les AS I et relevés à fonds perdus de la Confédération sont supprimés au début de cette même période.

EXEMPLE DE CALCUL AVEC PARTICIPATION COMMUNALE

ABAISSEMENT DE BASE PAR : CONFEDERATION - COMMUNE OU TIERS

ABAISSEMENTS SUPPLEMENTAIRES PAR CONFEDERATION ET CANTON

APPARTEMENT DE 3 PCES	4 ppm	m2	77.00
PRIX DE REVIENT	fr		251'000.00
ABAISSEMENT LINEAIRE DE LA COMMUNE	%		0.60
REFERENCE TAUX HYPOTHECAIRE	%		5.00
RENDEMENT COUVRANT LES CHARGES	%		6.70
TAUX ABAISSEMENT DE BASE	%		5.60

Frais accessoires : 10 % du loyer couvrant les charges = Fr 140.00

	%	montant AS annuel	loyer annuel	loyer mens.	rend.	abais. en %	loyer y.c. frais acc.
LOYER COUVRANT LES CHARGES			16'817.00	1'401.00	6.70	0.00%	1'541.00
LOYER APRES ABAISSEMENT DE BASE (SANS FRAIS ACCESSOIRES)			14'056.00	1'171.00	5.60	16.42%	1'311.00

ABAISSEMENT SUPPLEMENTAIRES : CONFEDERATION

AS I + AS R	IFD 50'000.--	Tous	1.20	3'012.00	11'044.00	920.00	4.40	34.33%	1'060.00
AS II + AS R	IFD 50'000.--	Pers. âgées	1.80	4'518.00	9'538.00	795.00	3.80	43.28%	935.00

ABAISSEMENTS SUPPLEMENTAIRES : CANTON + COMMUNE

VD 1	IFD 50'000.--	Tous	0.30	753.00	10'291.00	858.00	4.10	38.81%	998.00
COMMUNE	IFD 50'000.--	Tous	0.60	1'506.00	8'785.00	732.00	3.50	47.76%	872.00
VD 4		Pers. âgées	0.30	753.00	8'032.00	669.00	3.20	52.24%	809.00
AS II + AS R	IFD 50'000.--	Pers. âgées	0.60	1'506.00	6'526.00	544.00	2.60	61.19%	684.00

VD 2	IFD 40'000.--	Tous	0.50	1'255.00	9'789.00	816.00	3.90	41.79%	956.00
COMMUNE	IFD 50'000.--	Tous	0.60	1'506.00	8'283.00	690.00	3.30	50.75%	830.00
VD 4		Pers. âgées	0.30	753.00	7'530.00	628.00	3.00	55.22%	768.00
AS II + AS R	IFD 50'000.--	Pers. âgées	0.60	1'506.00	6'024.00	502.00	2.40	64.18%	642.00

VD 3	IFD 35'000.--	Tous	0.70	1'757.00	9'287.00	774.00	3.70	44.78%	914.00
COMMUNE	IFD 50'000.--	Tous	0.60	1'506.00	7'781.00	648.00	3.10	53.73%	788.00
VD 4		Pers. âgées	0.30	753.00	7'028.00	586.00	2.80	58.21%	726.00
AS II + AS R	IFD 50'000.--	Pers. âgées	0.60	1'506.00	5'522.00	460.00	2.20	67.16%	600.00

L'effort principal de l'aide cantonale est concentré sur cette période, permettant ainsi d'atténuer de manière sensible ces variations à la hausse.

La seizième année, le taux de l'aide cantonale est réduit de nouveau.

Cela permet d'opérer un palier de plus dans la dégressivité de l'aide cantonale avant la suppression de la subvention.

Ainsi la réduction, puis la suppression précitées ont pour conséquence d'amener, dès la dix-septième année, le loyer au niveau de celui fixé par la Confédération dans la phase de remboursement des avances consenties.

Dès la dix-septième année, si la suppression des aides ne peut être supportée par le locataire, celui-ci aura la possibilité de recourir à l'aide individuelle au logement (AIL), calquée sur le modèle de celle qui existe actuellement.

Aide complémentaire communale

Aide linéaire (art. 17 du RCLF)

La commune peut octroyer un abaissement complémentaire en sus de l'aide cantonale. Cet abaissement est octroyé à fonds perdu. Il est fixe pour toute la durée de l'aide.

Aide personnalisée (art. 18 du RCLF)

Indépendamment de la précédente ou en complément de celle-ci, la commune peut intervenir par une aide spécifique en complément aux aides fédérale et cantonale et indépendamment de la gestion de celles-ci.

Financement et calcul des loyers

Le mode de financement ainsi que le calcul des loyers effectifs couvrant les charges sont établis conformément aux directives de l'OFL (voir schéma fédéral, chiffre 5.2 page 2 du chapitre consacré à l'aide fédérale).

Ce mode de financement et de calcul des loyers est utilisé uniquement lorsque l'abaissement de base est effectué par la Confédération ou la commune.

Variantes du schéma usuel

Substitution à l'abaissement de base et au cautionnement de la Confédération.

Par la commune

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance d'application de LCAP relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements, la commune peut prendre à sa charge l'abaissement de base et le cautionnement de la Confédération.

Cautionnement et abaissement de base
La commune prend à sa charge

l'abaissement de base et/ou le cautionnement de la Confédération. Le plan des loyers avant abaissements supplémentaires est fixé par la Confédération. La commune peut renoncer en tout temps à tout ou partie du remboursement des avances.

Les *Abaissements supplémentaires de la Confédération (AS)* ainsi que les

Abaissements complémentaires cantonaux (VD), sont identiques à ceux définis dans le schéma usuel.

Une *Aide complémentaire communale* linéaire et/ou personnalisée peut être octroyée cela indépendamment de l'abaissement de base, prestation identique à celle mentionnée dans le schéma usuel.

Par un tiers

Conformément à l'article 19 de l'OCAP relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements, un tiers peut effectuer lui-même l'abaissement de base.

Abaissement de base

Le tiers effectue lui-même l'abaissement de base en respectant le plan des loyers fixé par la Confédération.

Il peut en tout temps renoncer à tout ou partie de l'augmentation des loyers fixée dans le cadre de la LCAP.

Le financement est effectué par l'apport de 100 % de fonds propres, le cautionnement n'est de ce fait pas nécessaire.

Les *Abaissements supplémentaires de la Confédération (AS)* ainsi que les

Abaissements complémentaires cantonaux (VD) consentis sont identiques à ceux accordés dans le schéma usuel.

La commune peut octroyer une *Aide complémentaire communale* identique à celle mentionnée dans le schéma usuel.

Par un tiers étranger

Un tiers étranger peut effectuer lui-même l'abaissement de base et les abaissements supplémentaires en respectant le plan des loyers fixé par le canton.

Il peut en tout temps renoncer à tout

EXEMPLE DE FINANCEMENT ET CALCUL DES CHARGES POUR :				Fr.	251'000.00
a) Financement avec cautionnement de l'OFL ou de la commune					
Hypothèque 1er rang	65%	Fr.	163'150.00		
Hypothèque 2ème rang	25%	Fr.	62'750.00		
Fonds propres	10%	Fr.	25'100.00		
Total		Fr.	251'000.00		
b) Calcul des charges effectives selon OFL					
Hypothèque 1er rang	Taux BCV	5.25%	Fr.	8'565.00	
Hypothèque 2ème rang	Taux BCV	5.25%	Fr.	3'294.00	
Amortissement	s/2ème rang	4.00%	Fr.	2'510.00	
Provision pour entretien	s/CR	0.70%	Fr.	1'757.00	
Rendement des fonds propres		5.25%	Fr.	1'318.00	
Total charges annuelles			Fr.	17'444.00	
Total charges mensuelles			Fr.	1'454.00	
c) Calcul des charges avec avances remboursables par l'OFL, la commune ou un tiers					
Charges totales identiques à ci-dessus	6.95%	Fr.	17'444.00		
Avance annuelle initiale		Fr.	4'141.00		
Total charges annuelles initiales ramenées à	5.30%	Fr.	13'303.00		
Total charges mensuelles initiales ramenées à	5.30%	Fr.	1'109.00		
d) Remarques					
Pour l'ensemble du capital emprunté et propre, on accepte au maximum le taux de l'intérêt pratiqué pour la 1ère hypothèque.					
Lorsque la confédération effectue l'abaissement de base, les avances devront être remboursées dans les 25 à 30 ans, augmentées d'un intérêt débiteur fixé par la confédération.					
La Commune peut prendre à sa charge l'abaissement de base; elle peut renoncer en tout temps à tout ou partie du remboursement des avances.					
Le taux de base de 5,3 % tient compte des intérêts en 1er et 2ème rangs, l'amortissement (4 %), la provision pour frais d'entretien (0,7 % du CR), la rémunération (théorique) de vos fonds propres à 5,25 %.					
Charges accessoires non comprises.					

ou partie de l'augmentation des loyers fixée par le canton.

L'apport obligatoire de fonds propres doit correspondre au minimum au 40 % du prix de revient de l'opération.

Abaissements supplémentaires de la Confédération (AS)

Les prestations de la Confédération ne sont pas accordées dans ce cas. Ces dernières peuvent être compensées par le tiers étranger.

Abaissements cantonaux (VD)

Les prestations du canton sont identiques à celles accordées dans le schéma usuel.

Aide complémentaire communale, identique à celle mentionnée dans le schéma usuel.

CONDITIONS D'OCTROI DE L'AIDE

Les aides ne sont accordées que pour des réalisations économiquement rationnelles et socialement justifiées. Les logements projetés doivent en particulier répondre à un besoin. Peuvent bénéficier des mesures d'aide, des sociétés coopératives, des fondations, des sociétés anonymes à actions exclusivement nominatives, des particuliers, etc., à condition que le financement de l'opération soit assuré.

Conditions techniques et financières

Les immeubles doivent être construits conformément aux directives techniques adoptées par le canton.

L'aide cantonale complétant les mesures des aides issues de la loi fédérale du 4 octobre 1974, il a été décidé de faire appliquer à l'échelon cantonal des exigences prescrites en la matière par la Confédération.

Le coût de construction des logements doit rester dans les limites fixées par l'autorité cantonale, limites variant en fonction de la valeur d'habitabilité des logements prévus.

Conditions d'occupation

Cantonaux

Les attributaires de logements doivent satisfaire à certaines conditions. Celles-ci sont de 3 types: limite de revenu, limite de fortune, degré d'occupation.

Le règlement du 22 mai 1996 complétant les dispositions fédérales relatives à l'encouragement de la construction de logements mis en location (RCLF) et l'arrêté du 26 juin 1996 fixant les conditions d'occupation des logements au bénéfice des abaissements complémentaires cantonaux et le taux de ces aides définissent ces prescriptions.

Fédérales

Ayants droit

AS I: les personnes seules occupant un logement de 3 pièces au plus, les

familles et les communautés d'habitation.

AS II: les personnes au bénéfice d'une rente AVS ou AI (50 % au minimum) pour un logement ne dépassant pas 3 pièces et les invalides.

AS III et IV: les personnes qui répondent aux conditions d'octroi des AS I ou II.

Conditions financières (applicables à la personne qui acquiert ou rénove son logement comme à celle qui souhaite occuper un logement locatif construit ou rénové avec l'aide fédérale).

Le revenu imposable, selon la dernière taxation de l'impôt fédéral direct, ne doit pas dépasser Fr. 50 000.-. Cette limite est relevée de Fr. 2500.- pour chaque enfant ou personne à charge.

Quant à la fortune, elle ne doit pas excéder, après déduction des dettes dont l'existence est prouvée, Fr. 144 000.-. A ce maxima s'ajoutent Fr. 16 900.- par enfant ou personne à charge. Une fortune plus élevée est admise pour les personnes âgées et les invalides; $\frac{1}{20}$ de l'excédent est toutefois considéré comme revenu. Si la limite de revenu est ainsi dépassée, le droit à l'abaissement supplémentaire cesse.

Communes

Lorsqu'elle fournit les avances de l'abaissement de base, la commune peut édicter ses propres prescriptions relatives aux conditions d'occupation. Lorsque la commune octroie un abaissement complémentaire, cette dernière fixe le taux d'effort de son aide pour chacune des catégories d'ayants droit définies par le canton. La commune peut intervenir par une

aide spécifique (aide complémentaire communale personnalisée) en complément aux aides fédérale et cantonale et indépendante de la gestion de celles-ci. Elle peut à cet effet édicter ses propres prescriptions. La qualité d'ayant droit à un logement subventionné reste cependant de la seule compétence du canton.

Conditions relatives au début des travaux

Les demandes doivent être présentées avant l'ouverture du chantier.

Les travaux ne peuvent débiter avant que l'aide sollicitée n'ait été octroyée. Dans des cas dûment fondés, une autorisation anticipée de passer à l'exécution des travaux envisagés peut être accordée.

Cette autorisation ne préjuge toutefois pas la décision qui sera prise quant au fond de la requête.

PROCÉDURE

Si les conditions techniques et financières sont remplies et que la clause du besoin a été dûment motivée par la commune et acceptée par le canton, la requête définitive est déposée auprès du SL et de la commune en cas de participation de cette dernière.

Le Conseil d'Etat statue sur les demandes définitives d'abaissements complémentaires cantonaux. La décision de l'OFL est réservée.

Tous les renseignements complémentaires sur l'aide au logement peuvent être obtenus auprès du Service cantonal du logement.

*Pascal Dunand, adjoint
au Service cantonal du logement*

CRITÈRES D'OCTROI DES AIDES

⇒ **Le contingent des logements en location pouvant être mis au bénéfice de la loi fédérale du 4 octobre 1974 et de la loi cantonale du 9 septembre 1975 sur l'aide à la construction et rénovation de logements est limité.**

D'un autre côté, les projets de construction faisant l'objet d'une demande d'aide des pouvoirs publics se multiplient.

⇒ **Cette abondance de projets et le contingent limité ont contraint le Service du logement à opérer des choix drastiques et de prendre en compte dans l'étude des demandes les critères suivants:**

- ☐ **constat du taux de logements vacants recensés dans la région et la commune concernées;**
- ☐ **clause du besoin de logements à loyers modérés dûment motivé par la commune;**
- ☐ **prise en compte dans l'appréciation des projets en cours de réalisation dans la région et la commune et bénéficiant déjà des aides publiques;**
- ☐ **participation communale à l'abaissement des loyers pour les nouveaux projets;**
- ☐ **critère de répartition équitable du contingent dans les diverses régions du canton.**