

Ordonnance du DEFR sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

du 19 mai 2004 (Etat le 1^{er} janvier 2013)

*Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR)¹,
vu l'art. 60, al. 1, de l'ordonnance du 26 novembre 2003 encourageant le logement à
loyer ou à prix modérés (OLOG)²,*

arrête:

Art. 1 But

¹ La présente ordonnance règle la gestion des prêts hypothécaires accordés aux coopératives d'habitation du personnel de la Confédération (coopératives) et provenant des moyens mis à disposition par la Confédération ou par la Caisse fédérale de pensions PUBLICA (PUBLICA). Elle vise à assurer que ces prêts sont utilisés conformément aux dispositions et que les différentes coopératives sont administrées selon les mêmes principes. Elle permet notamment de garantir que des logements seront mis à disposition à des prix raisonnables et seront loués en priorité aux personnes énumérées à l'art. 4.

² Les coopératives bénéficient d'une gestion coopérative autonome dans le cadre des dispositions légales.

Art. 2 Champ d'application

La présente ordonnance s'applique aux coopératives:

- a. qui ont obtenu des prêts en vertu de l'arrêté fédéral du 7 octobre 1947³ tendant à encourager la construction de logements pour le personnel de la Confédération ou qui détiennent un contrat de superficie valable avec la Confédération, ou
- b. qui ont obtenu des prêts provenant des fonds de PUBLICA.

Art. 3 Compétences

¹ L'Office fédéral du logement (office) est chargé de gérer les prêts accordés aux coopératives selon l'art. 2 et d'administrer les affaires courantes avec celles-ci.

RO 2004 2699

¹ 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 (RO 2004 4937). Il a été tenu compte de cette mod. dans tout le texte.

² RS 842.1

³ [RS 10 936; RO 1958 93. FF 1994 III 884 ch. I 1]

² L'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) est chargé de la gestion des droits de superficie, soit du recouvrement des rentes de droit de superficie, de l'adaptation des rentes de droit de superficie, de la surveillance des échéances des contrats de droit de superficie, de la mise en œuvre de la réversion convenue par contrat ainsi que de l'autorisation des modifications du statut juridique des terrains en droit de superficie.

Art. 4 Location

Les logements doivent être loués en priorité:

- a. aux salariés de l'Administration fédérale générale, de Swisscom, de la Poste, des CFF et de la RUAG;
- b. aux salariés des organisations rattachées à PUBLICA;
- c. aux personnes qui, avant leur retraite, étaient salariées de l'Administration fédérale générale ou des entreprises et organisations visées aux let. a et b.

Art. 5 Parts sociales

Les statuts des coopératives doivent prévoir que les dividendes sont limités selon l'art. 6, al. 1, let. a, de la loi fédérale du 27 juin 1973 sur les droits de timbre⁴.

Art. 6 Prêts obligatoires

¹ Les coopératives peuvent exiger des prêts des locataires.

² Les statuts des coopératives doivent fixer le montant maximum des prêts.

Art. 7 Fonds provenant de la prévoyance professionnelle

Les coopératives doivent prévoir que les fonds provenant de la prévoyance professionnelle confiés par les locataires à une coopérative doivent, lors du retrait de la coopérative, être transférés à une autre coopérative de construction de logements ou à un autre maître d'ouvrage dont un logement est utilisé par la personne assurée pour son propre usage, ou encore à un établissement de prévoyance professionnelle.

Art. 8 Loyers fixés sur la base des coûts

¹ Les coopératives louent en principe leurs logements afin de couvrir les coûts qu'elles supportent.

² Peuvent notamment être considérés comme coûts à prendre en compte:

- a. les intérêts sur le capital propre et le capital emprunté;
- b. les rentes de droit de superficie;
- c. les amortissements;
- d. les frais d'entretien ainsi que les contributions au fonds de rénovation;

⁴ RS 641.10

- e. les frais de gestion;
- f. le supplément-risque;
- g. les charges et les impôts liés à la chose.

³ Pour les personnes énumérées à l'art. 4, le taux d'intérêt sur le capital fourni par la Confédération est basé sur le contrat de prêt de la Confédération avec la coopérative. Pour les autres personnes, le taux maximal peut être calculé selon l'art. 11, al. 1.

⁴ Le taux d'intérêt sur le capital propre investi par la coopérative ne doit pas dépasser le taux usuel des hypothèques de 1^{er} rang.

⁵ Des montants forfaitaires peuvent être fixés pour les coûts mentionnés à l'al. 2, let. d à g.

⁶ Les coopératives veillent à ce que les fonds réservés à l'entretien et à la rénovation soient utilisés conformément aux prescriptions et transmettent à l'office les informations correspondantes.

⁷ Les coopératives peuvent fixer des suppléments ou des réductions de loyer en fonction des qualités particulières des logements.

Art. 9 Contrôle des loyers

¹ L'office est compétent en matière de contestation de loyer. Il tente de guider les parties vers un accord. Si aucun accord n'est trouvé, il prend une décision.

² La procédure devant l'office est gratuite; en cas de procédure abusive, la partie responsable peut être contrainte de prendre à sa charge tout ou partie des frais de procédure.

³ Il peut être fait recours contre les décisions de l'office auprès du Tribunal administratif fédéral.⁵

⁴ Les autorités de conciliation sont compétentes en matière de contrôle des frais accessoires, conformément au code des obligations⁶ (CO).

⁵ Les coopératives doivent fournir aux locataires des informations sur ces compétences sous une forme appropriée.

Art. 10 Obligation de fournir des informations en cas de rénovation

¹ En cas de rénovation impliquant une adaptation des loyers, les coopératives doivent fournir à l'office des informations sur le projet et sur les dépenses auxquelles il faut s'attendre.

² A la fin des travaux de rénovation, les coopératives doivent fournir à l'office des informations sur les dépenses effectuées et sur les nouveaux loyers.

⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 6 déc. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7127).

⁶ RS 220

Art. 11 Intérêts et amortissements des prêts

¹ Le taux d'intérêt sur les prêts accordés à une coopérative provenant des fonds de PUBLICA ne doit pas dépasser le taux inférieur de la fourchette des taux hypothécaires pratiqués par la Banque cantonale bernoise pour les hypothèques de 1^{er} rang à taux variable, augmenté de 0,25 point.

² Pour les prêts accordés par la Confédération, le taux d'intérêt fixé à l'al. 1 est réduit de 1 % au maximum. L'office peut adapter le pourcentage de la réduction du taux en cas de changement notable de la situation économique.

³ Si la réduction d'intérêts consentie sur les prêts accordés par la Confédération aux coopératives est encore plus importante au moment de l'entrée en vigueur de la présente ordonnance, le taux d'intérêt sera relevé de 0,5 % par an à partir de 2005 jusqu'à ce qu'il atteigne le niveau prévu à l'al. 2.

⁴ Les prêts hypothécaires doivent être amortis de façon appropriée.

⁵ Les intérêts et l'amortissement sont versés deux fois par année à l'échéance des intérêts.

Art. 12 Intérêts de retard

Les échéances d'intérêts sont réputées échéances de paiement. En cas de retard de paiement, le débiteur peut se voir infliger des intérêts de retard de 1 % supérieurs au taux d'intérêt maximum fixé à l'art. 11, al. 1 pour les intérêts et les versements de capital non payés à compter de la date d'échéance.

Art. 13 Paiements

Les paiements courants des intérêts et des amortissements sont effectués par le biais d'un compte de chèques postaux.

Art. 14 Présentation des comptes

¹ Les coopératives doivent présenter un rapport de gestion conforme aux principes énoncés aux art. 662 à 670 du CO⁷, comportant les comptes annuels (compte de profits et pertes, bilan et annexe) et un rapport annuel.

² La structure des comptes annuels doit en principe respecter les recommandations du plan comptable type créé par l'office à l'attention des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Art. 15 Obligation de fournir des informations

¹ Les coopératives sont tenues de participer aux enquêtes menées chaque année par l'office et de remplir à cet effet les questionnaires; ces derniers doivent être retournés à l'office, accompagnés des rapports de gestion et de révision.

² Les coopératives doivent fournir à l'office toutes les autres informations existantes sur les prêts accordés ou sur les terrains mis à disposition en droit de superficie et doivent donner à l'office accès à tous les documents concernés.

Art. 16 Indemnisation des organes

¹ L'indemnisation des organes des coopératives est calculée en fonction des tâches ainsi que de la charge de travail et ne doit pas dépasser les tarifs usuels.

² Le versement de tantièmes est exclu.

³ La somme totale des indemnisations doit rester dans les limites du raisonnable et doit apparaître dans la comptabilité.

Art. 17⁸ Obligation de révision

¹ L'obligation de révision est régie par le CO⁹.

² L'office exige un contrôle restreint de la part des coopératives 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.

³ Pour les coopératives visées à l'al. 2 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. 18 Maintien de l'affectation

Afin de garantir le maintien de l'affectation, une interdiction du changement d'affectation et une restriction du droit d'aliénation doivent être mentionnées au registre foncier au titre de restrictions de droit public à la propriété pour les immeubles et les logements subventionnés, conformément à l'art. 60, al. 2, OLOG.

Art. 19 Mutation

¹ La mutation de tout ou partie d'un immeuble doit être autorisée par l'office.

² Pour les terrains en droit de superficie, l'office demande l'autorisation de l'OFCL.

³ L'autorisation peut être accordée pour des motifs importants.

⁴ En règle générale, il faut convenir d'un prix correspondant à l'usage sur le marché.

⁵ L'autorité qui accorde l'autorisation veille à ce que les dispositions juridiques, statutaires et contractuelles soient appliquées.

⁶ Les modifications décisives de l'état de l'immeuble comme la parcellisation et la répartition en logements en propriété par étages sont assimilées à une mutation.

⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 6 déc. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2008 (RO 2007 7127).

⁹ RS 220

Art. 20 Produit de la liquidation et bénéfice restant

¹ En cas de liquidation de la coopérative, le produit de la liquidation doit être versé à la Confédération afin d'être affecté à la construction de logements d'utilité publique.

² En cas de vente de logements, le bénéfice restant doit être versé à la Confédération.

³ Le bénéfice restant ne doit pas être restitué si la coopérative prouve qu'elle l'utilise pour financer des travaux permettant de maintenir en l'état d'autres logements subventionnés, pour alimenter le fonds de rénovation réservé à ces logements ou pour construire de nouveaux logements à loyers modérés.

Art. 21 Remboursement des prêts

Une fois que le contrat de prêt est arrivé à échéance ou que le remboursement des prêts provenant de la Confédération ou des fonds de PUBLICA a eu lieu avant terme, la mention prévue à l'art. 18 reste inscrite, et les art. 19 et 20 continuent de s'appliquer.

Art. 22 Fusion

¹ Une coopérative ne peut en principe fusionner qu'avec un autre maître d'ouvrage d'utilité publique.

² La fusion doit être préalablement autorisée par l'office. Pour les terrains en droit de superficie, l'office demande en outre l'autorisation de l'OFCL.

³ Si la coopérative doit disparaître à la suite de la fusion, le contrat de fusion doit prévoir que les dispositions de la présente ordonnance s'appliquent également à la société avec laquelle la coopérative fusionne.

Art. 23 Statuts des coopératives

Les coopératives doivent soumettre les adaptations de leurs statuts à l'approbation de l'office. Après modification, un exemplaire des nouveaux statuts doit être remis à l'office.

Art. 24 Abrogation du droit en vigueur

Les directives du Département fédéral des finances du 7 septembre 1977 sur les coopératives de construction de logements pour le personnel de la Confédération¹⁰ ainsi que les dispositions d'exécution du 1^{er} novembre 1985 qui s'y rapportent sont remplacées par la présente ordonnance.

Art. 25 Dispositions transitoires

¹ Le premier rapport de gestion conforme aux principes énoncés à l'art. 14 devra être présenté pour l'exercice 2005.

² Les coopératives doivent adapter leurs statuts actuels d'ici au 31 décembre 2005.

¹⁰ Non publiées au RO.

³ Les réductions d'intérêts sur les prêts actuels accordés aux coopératives et provenant des fonds de PUBLICA s'appliquent jusqu'au 31 décembre 2004. Ensuite, le taux d'intérêt sur ces prêts sera fixé conformément à l'art. 11, al. 1, de la présente ordonnance.

Art. 26 Entrée en vigueur

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

