

Nouvelles conditions de prêt pour le Fonds de roulement dès 2017

La demande de prêts provenant du Fonds de roulement est restée constante, à un niveau élevé, ces dernières années. Les réserves sont pratiquement épuisées et le dernier apport du crédit-cadre de la Confédération sera versé en 2017. Les conditions de prêt ont dû être revues pour l'entame de la nouvelle année: seront désormais encouragés prioritairement des projets de construction qui resteraient lettre morte sans un tel prêt.

Près de 6000 logements ont été encouragés au moyen d'un prêt du Fonds de roulement, ces trois dernières années, en Suisse. Plus de 200 millions de francs de nouveaux prêts ont été consentis, ce qui a fait rapidement baisser les réserves du Fonds. Ce dernier bénéficiera pour la dernière fois en 2017 d'un apport, d'un montant de 10,8 millions de francs, provenant du crédit-cadre octroyé par le Parlement en 2003. Le volume total disponible au titre du Fonds de roulement s'élèvera à 510 millions, ce qui doit suffire pour les futures activités d'encouragement. Il existe encore une certaine marge de manœuvre en 2017, mais, dès 2018, quelque 800 logements seulement par année pourront être encore encouragés grâce aux amortissements effectués, qui représenteront le vingtième environ du volume du Fonds.

Confronté à cette perspective, l'Office fédéral du logement (OFL) a revu les conditions de prêt en étroite concertation avec les commissions des deux associations faitières chargées de gérer le fonds. Les nouvelles conditions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2017. Voici les changements qui interviendront:

- Les immeubles d'habitation qui ne pourraient pas être réalisés sans un prêt du Fonds de roulement seront encouragés en priorité. Le montant du prêt sera réduit à l'essentiel. Si nécessaire, une caution de la Société coopérative de cautionnements hypothécaires (CCH) pourrait être sollicitée à titre complémentaire. La CCH cautionne des hypothèques de rang postérieur facilitant ainsi le financement d'un projet de construction.
- Comme jusqu'ici, les montants par logement prêtés dans le cadre de nouvelles constructions dépendront de la norme énergétique adoptée. Le supplément pour des objets pour lesquels des prescriptions en matière de location ont été fixées continuera lui aussi à être octroyé. Les projets certifiés LEA (www.lea-label.ch) pourront désormais bénéficier de montants de prêt plus élevés.
- Les prêts destinés à des rénovations ne seront désormais alloués qu'en cas d'assainissement énergétique global du bâtiment. Les rénovations intérieures ne pourront être financées par des prêts qu'en combinaison avec une rénovation totale de l'enveloppe du bâtiment. Les rénovations standardisées Minergie d'objets locatifs peuvent bénéficier de prêts plus élevés.
- La durée maximale des prêts de 20 ans et de 25 ans pour des prêts plus élevés reste inchangée. Toutefois, d'entente avec la gestion du Fonds, elle sera réduite lorsque ce sera possible afin de libérer des moyens pour de nouveaux projets.

Un nouveau label pour les logements sans obstacles

L'association LEA a développé le premier label au monde visant à évaluer des appartements dépourvus d'obstacles et adaptés à tous les âges. Aménager un logement sans obstacles et adapté aux personnes âgées n'implique pas seulement de le construire sans seuils. Il englobe également une multitude de détails qui deviennent vraiment très utiles lorsque les déficiences physiques se multiplient. Le nouveau label LEA contrôle et garantit que les logements, bâtiments et espaces extérieurs répondent aux critères définis par les normes, directives et fiches d'information existantes. Les logements certifiés reçoivent un label allant de 1 à 5+ en fonction de leur degré de satisfaction à un catalogue d'environ 1000 exigences. Ce label indépendant guide les consommateurs/trices sur le marché du logement.

- www.lea-label.ch

- Le montant maximal de prêt octroyé par demande est désormais limité à 3 millions de francs, et un maître d'ouvrage ne peut plus participer au Fonds qu'à hauteur de 10 millions de francs au maximum.
 - Les exigences détaillées (aide-mémoire 2) ainsi que la liste revue des communes et leur classification en fonction des six niveaux définis par les limites des coûts de revient seront publiées le moment venu sur le site de l'OFL <http://www.ofl.admin.ch>.
 - Pour tout renseignement: Felix Walder, directeur suppléant de l'OFL, chef du secteur Constructions, Direction, tél. +41 58 480 91 39