

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

du 19 mai 2004 (État le 1^{er} janvier 2026)

*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 sont mis à disposition à des prix raisonnables et sont loués en priorité aux personnes énumérées à l'art. 4, al. 1.³

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 1947⁴ 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.

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 Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

⁴ [RS 10 936; RO 1958 93. FF 1994 III 884 ch. I 1]

Art. 3⁵ Compétences

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

² L'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) est chargé de la gestion des droits de superficie, notamment de la conclusion et du renouvellement des contrats de droit de superficie, 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. 4⁶ Location

¹ Les logements pour lesquels il existe un prêt hypothécaire en cours au sens de l'art. 1, al. 1, ou un contrat de droit de superficie valable avec la Confédération (logements bénéficiant actuellement d'une aide) doivent être loués en priorité:

- a. au personnel de la Confédération au sens de l'art. 2, al. 1, de la loi du 24 mars 2000 sur le personnel de la Confédération⁷;
- b. aux salariés des employeurs rattachés à PUBLICA;
- c. aux personnes qui, avant leur retraite, étaient des employés de la Confédération;
- d. aux personnes qui, avant leur retraite, étaient salariées d'un employeur au sens de la let. b.

² Il est possible de déroger à cette priorisation si:

- a. le logement comprend au moins quatre pièces;
- b. le logement est occupé par au moins trois personnes, et
- c. la dérogation est réglementée dans les statuts de la coopérative.

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 timbre⁸.

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.

⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO **2025** 458).

⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO **2025** 458).

⁷ RS **172.220.1**

⁸ RS **641.10**

Art. 7⁹ Fonds provenant de la prévoyance professionnelle

¹ Les coopératives doivent prévoir que les fonds provenant de la prévoyance professionnelle déposés par les locataires auprès d'une coopérative conformément à l'art. 30c de la loi fédérale du 25 juin 1982 sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP)¹⁰ doivent, lors de la sortie 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 selon la LPP.

² Après la survenance d'un cas d'assurance selon la LPP, les fonds déposés peuvent être transférés au locataire.

Art. 8 Loyers fixés sur la base des coûts

¹ Les coopératives doivent en principe louer leurs logements bénéficiant actuellement d'une aide de manière à couvrir les coûts qu'elles supportent.¹¹

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;
- 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, al. 1, 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. 1.¹²

⁴ Le capital propre investi par la coopérative peut être rémunéré au maximum au taux hypothécaire de référence au sens de l'art. 12a de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF)^{13,14}

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

⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

¹⁰ RS 831.40

¹¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

¹² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

¹³ RS 221.213.11

¹⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

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'OFL¹⁵ 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'OFL est compétent en matière de contestation de loyer pour les logements bénéficiant actuellement d'une aide. Il tente de guider les parties vers un accord. Si aucun accord n'est trouvé, il rend une décision.¹⁶

² La procédure devant l'OFL 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'OFL auprès du Tribunal administratif fédéral.¹⁷

⁴ L'autorité de conciliation paritaire selon l'art. 200, al. 1, du code de procédure civile¹⁸ est compétente pour vérifier les frais accessoires selon le code des obligations (CO)^{19,20}

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 de logements bénéficiant actuellement d'une aide impliquant une adaptation des loyers, les coopératives doivent fournir à OFL des informations sur le projet et sur les dépenses auxquelles il faut s'attendre.²¹

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

Art. 11 Intérêts et amortissements des prêts

¹ Le taux d'intérêt maximal applicable aux prêts provenant des fonds de PUBLICA accordés à une coopérative est le taux hypothécaire de référence au sens de l'art. 12a

¹⁵ Nouvelle expression selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458). Il a été tenu compte de cette mod. dans tout le texte.

¹⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

¹⁷ 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).

¹⁸ RS 272

¹⁹ RS 220

²⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

²¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

OBLF²², augmenté de 0,25 point de pourcentage. L'OFL et PUBLICA fixent ensemble le taux applicable.²³

² Pour les prêts accordés par la Confédération, le taux d'intérêt visé à l'al. 1 est réduit d'un point de pourcentage au maximum. L'OFL peut adapter la réduction en cas de changement notable de la situation économique.²⁴

³ ...²⁵

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. 13²⁶ Paiements

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

Art. 14 Présentation des comptes

¹ Les coopératives doivent présenter un rapport de gestion conforme aux principes énoncés aux art. 957 à 960/CO²⁷, comportant les comptes annuels et un rapport annuel.²⁸

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

²² RS 221.213.11

²³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

²⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

²⁵ Abrogé par le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, avec effet au 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

²⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

²⁷ RS 220

²⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

Art. 15 Obligation de fournir des informations

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

² Les coopératives doivent fournir à l'OFL et à l'OFCL toutes les autres informations existantes sur les prêts accordés ou sur les terrains mis à disposition en droit de superficie et leur donner accès à tous les documents concernés.²⁹

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. 17³⁰ Obligation de révision

¹ L'obligation de révision est régie par le CO³¹.

² L'OFL 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'OFL peut autoriser un contrôle des comptes annuels selon ses directives, pour autant que la personne chargée du contrôle possède les capacités requises.

Art. 18³² 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 bénéficiant d'une aide, conformément à l'art. 60, al. 2, OLOG.

²⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO **2025** 458).

³⁰ 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).

³¹ RS **220**

³² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO **2025** 458).

Art. 19 Mutation

¹ La mutation de tout ou partie d'un immeuble bénéficiant d'une aide selon la présente ordonnance nécessite une autorisation de l'OFL.³³

² Pour les terrains en droit de superficie, l'OFL 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.

Art. 20 Produit de la liquidation et bénéfice³⁴

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.

^{1bis} Si la coopérative a disparu à la suite d'une fusion au sens de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion³⁵ et qu'un tiers succède à ses droits et obligations, le produit proportionnel de la liquidation calculé pour les logements bénéficiant d'une aide selon la présente ordonnance doit être versé à la Confédération afin d'être affecté à la construction de logements d'utilité publique lors de sa dissolution.³⁶

² En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bénéficiant d'une aide selon la présente ordonnance, le bénéfice qui en résulte doit être versé à la Confédération afin d'être affecté à la construction de logements d'utilité publique.³⁷

³ Le bénéfice résultant de la vente 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 bénéficiant d'une aide, pour alimenter le fonds de rénovation réservé à ces logements ou pour construire de nouveaux logements à loyers modérés.³⁸

Art. 21³⁹ 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,

³³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

³⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

³⁵ RS 221.301

³⁶ Introduit par le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

³⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

³⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

³⁹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO 2025 458).

la mention prévue à l'art. 18 reste inscrite, et les art. 19, 20, 22 et 23 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'OFL. Pour les terrains en droit de superficie, l'OFL demande en outre l'autorisation de l'OFCL.

³ Si la coopérative est appelée à disparaître à la suite de la fusion, le contrat de fusion et les statuts doivent prévoir que les dispositions de la présente ordonnance continuent de s'appliquer aux logements bénéficiant d'une aide selon la présente ordonnance de la coopérative appelée à disparaître.⁴⁰

Art. 23⁴¹ Statuts des coopératives

Les coopératives doivent soumettre les adaptations de leurs statuts à l'approbation de l'OFL. Après modification par l'assemblée générale, un exemplaire des nouveaux statuts légalisé par un officier public doit être remis à l'OFL.

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 Confédération⁴² ainsi que les dispositions d'exécution du 1^{er} novembre 1985 qui s'y rapportent sont remplacées par la présente ordonnance.

Art. 25⁴³

Art. 26 Entrée en vigueur

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

⁴⁰ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO **2025** 458).

⁴¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2026 (RO **2025** 458).

⁴² Non publiées au RO.

⁴³ Abrogé par le ch. I de l'O du DEFR du 25 juin 2025, avec effet au 1^{er} janv. 2026 (RO **2025** 458).