

842.4

Ordonnance de l'OFL
concernant les limites de coûts et les montants des prêts
en faveur des immeubles locatifs ou en propriété

du 27 janvier 2004 (État le 1^{er} février 2025)

L'Office fédéral du logement (OFL),
vu les art. 8, al. 2, 16, al. 2, et 24, al. 4, de la loi fédérale du 21 mars 2003
encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG)¹,
arrête:

Section 1 Limites de coûts

Art. 1 Principe

L'OFL classe les immeubles par niveaux en fonction de l'endroit où il se trouvent pour déterminer les limites des coûts à prendre en compte. Il réexamine périodiquement cette classification.

Art. 2 Calcul du nombre de pièces

La cuisine et la salle de bain ne sont pas prises en compte dans le calcul du nombre de pièces d'un logement.

Art. 3 Limites de coûts pour les logements locatifs

¹ Pour les prêts directs, les prêts du Fonds de roulement et les cautionnements accordés pour la construction de logements locatifs ou pour la rénovation de logements locatifs, les coûts de revient ou de rénovation pris en compte ne peuvent dépasser les limites de coûts suivantes:

Taille du logement	Niveau I	Niveau II	Niveau III	Niveau IV	Niveau V	Niveau VI
1 pièce	205 000	225 000	240 000	255 000	295 000	335 000
2 pièces	275 000	300 000	320 000	340 000	395 000	450 000
3 pièces	350 000	385 000	410 000	440 000	505 000	575 000
4 pièces	440 000	480 000	510 000	545 000	630 000	720 000
5 pièces	520 000	570 000	610 000	650 000	750 000	855 000
6 pièces	595 000	650 000	695 000	740 000	855 000	975 000
7 pièces	720 000	790 000	840 000	900 000	1 035 000	1 185 000. ²

RO 2004 659

¹ RS 842

² Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O de l'OFL du 2 déc. 2024, en vigueur depuis le 1^{er} fév. 2025 (RO 2024 781).

² Les coûts sont pris en compte à l'intérieur des limites fixées à l'al. 1 en fonction des loyers demandés pour des logements comparables situés au même endroit.

Art. 4³ Limites de coûts pour les immeubles en propriété

¹ Pour les prêts directs et les prêts du Fonds de roulement accordés pour l'acquisition de logements en propriété par étage, les coûts de revient pris en compte ne peuvent dépasser les limites de coûts suivantes:

Taille du logement	Niveau I	Niveau II	Niveau III	Niveau IV	Niveau V	Niveau VI
2 pièces	350 000	385 000	410 000	440 000	505 000	575 000
3 pièces	455 000	500 000	535 000	570 000	655 000	750 000
4 pièces	575 000	635 000	675 000	720 000	830 000	950 000
5 pièces	690 000	755 000	805 000	860 000	990 000	1 130 000
6 pièces	790 000	870 000	925 000	990 000	1 140 000	1 300 000
7 pièces	955 000	1 050 000	1 120 000	1 195 000	1 380 000	1 575 000. ⁴

² Pour les prêts directs et les prêts du Fonds de roulement accordés pour des maisons individuelles ou des maisons mitoyennes, les coûts de revient pris en compte ne peuvent dépasser les limites de coûts suivantes:

Taille du logement	Niveau I	Niveau II	Niveau III	Niveau IV	Niveau V	Niveau VI
3 pièces	650 000	685 000	720 000	765 000	835 000	955 000
4 pièces	815 000	860 000	905 000	965 000	1 050 000	1 205 000
5 pièces	980 000	1 030 000	1 085 000	1 155 000	1 255 000	1 440 000
6 pièces	1 130 000	1 190 000	1 250 000	1 330 000	1 450 000	1 660 000
7 pièces	1 360 000	1 435 000	1 505 000	1 605 000	1 750 000	2 005 000. ⁵

³ En cas d'acquisition d'un objet en propriété de plus de cinq ans et normalement entretenu, les limites de coûts sont abaissées comme suit:

- a. 0,7 % de la limite de coûts par an jusqu'à la dixième année;
- b. 0,9 % de la limite de coûts par an de la 11^e à la 20^e année;
- c. 1,2 % de la limite de coûts par an pour les années suivantes.

⁴ Pour les objets qui bénéficient de l'encouragement sous la forme de cautionnements accordés par des coopératives de cautionnement hypothécaire, l'OFL peut relever les limites de coûts jusqu'à 15 %.

³ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O de l'OFL du 27 fév. 2007, en vigueur depuis le 1^{er} mars 2007 (RO **2007** 679).

⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O de l'OFL du 2 déc. 2024, en vigueur depuis le 1^{er} fév. 2025 (RO **2024** 781).

⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O de l'OFL du 2 déc. 2024, en vigueur depuis le 1^{er} fév. 2025 (RO **2024** 781).

Art. 5 Limites de coûts pour les places de parking et les locaux annexes

¹ Pour les places de parking et les locaux annexes des immeubles locatifs ou en propriété, les coûts de revient pris en compte ne peuvent dépasser les limites de coûts suivantes:

	Niveaux I + II	Niveaux III + IV	Niveaux V + VI
Garage, box en sous-sol ou place de stationnement intérieure pour dix deux-roues	38 000	43 000	47 000
Place de parking ou de stationnement couverte pour dix deux-roues	21 000	23 000	25 000
Place de parking ou de stationnement en plein air pour dix deux-roues	13 000	14 000	15 000
Local annexe	26 000	27 000	29 000. ⁶

² En règle générale, les coûts de revient pris en compte pour les logements locatifs sont les coûts correspondant à un garage, à un box en sous-sol, à une place de parking couverte ou à une place de parking en plein air pour chaque logement et à un local annexe pour trois logements. Si l'offre s'écarte trop de cette norme, elle doit être retirée du projet au motif qu'il s'agit de logements en propriété par étage et être financée séparément.

³ Les coûts de revient pris en compte pour les immeubles en propriété sont les coûts correspondant à un garage, à un box en sous-sol ou à une place de parking couverte et à une place de parking en plein air ou à un local annexe.

Art. 6⁷ Augmentation des limites de coûts pour mesures spéciales

¹ Les limites de coûts fixées aux art. 3 et 4 sont majorées de 10 % au maximum pour:

- a. des mesures spéciales permettant des économies d'énergie;
- b. des mesure spéciales à caractère écologique;
- c. des mesures de construction spéciales en faveur des personnes âgées ou handicapées.⁸

^{1bis} Les limites de coûts fixés aux art. 3 et 4 peuvent être augmentées d'un niveau si les conditions suivantes sont réunies:

- a. la construction ou la rénovation d'un logement entraîne des frais de transport particulièrement élevés en raison de sa situation topographique;

⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O de l'OFL du 2 déc. 2024, en vigueur depuis le 1^{er} fév. 2025 (RO **2024** 781).

⁷ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O de l'OFL du 9 déc. 2008, en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2009 (RO **2008** 6147).

⁸ Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du l'OFL du 14 janv. 2014, en vigueur depuis le 1^{er} fév. 2014 (RO **2014** 197).

b. il est garanti que le loyer ou le prix du logement est modéré.⁹

² Lorsque des mesures spéciales doivent être engagées en raison de conditions défavorables à la construction, un supplément peut être accordé.

Section 2 Montants des prêts

Art. 7 Prêts pour les logements locatifs

¹ Pour la construction de logements locatifs neufs, sont accordés à titre de prêts les montants suivants:

- | | | |
|----|------------------|----------------|
| a. | pour un 2-pièces | 70 000 francs |
| b. | pour un 3-pièces | 90 000 francs |
| c. | pour un 4-pièces | 115 000 francs |
| d. | pour un 5-pièces | 135 000 francs |

² Un prêt n'est accordé qu'exceptionnellement pour les logements d'une pièce. Le montant du prêt s'élève alors au maximum à 50 000 francs.

³ Pour la rénovation de logements locatifs, le montant des prêts s'élève au maximum à 75 % du montant des investissements créant une plus-value et reconnus comme tels par l'office compétent. Le montant des prêts fixé à l'al. 1 constitue la limite supérieure.

Art. 8 Prêts pour les objets en propriété

¹ Pour la construction de nouveaux logements en propriété, sont accordés à titre de prêts les montants suivants:

- | | | |
|----|--------------------------|---------------|
| a. | pour un 2 ou un 3-pièces | 40 000 francs |
| b. | pour un 4-pièces | 60 000 francs |
| c. | pour un 5-pièces | 80 000 francs |

² Pour la rénovation de logements en propriété, le montant des prêts s'élève au maximum à 50 % du montant des investissements créant une plus-value et reconnus comme tels par l'office compétent. Le montant des prêts fixé à l'al. 1 constitue la limite supérieure.

Section 3 Entrée en vigueur

Art. 9

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

⁹ Introduit par le ch. I de l'O de l'OFL du 2 déc. 2024, en vigueur depuis le 1^{er} fév. 2025 (RO 2024 781).