

# Ordonnance concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne

du 17 avril 1991 (Etat le 18 avril 2006)

---

*Le Conseil fédéral suisse,*

vu l'art. 22, al. 1, de la loi fédérale du 20 mars 1970 concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne<sup>1</sup> (dénommée ci-après «loi»),

*arrête:*

## Section I Dispositions générales

### Art. 1 Principe

<sup>1</sup> L'aide financière est promise pour le projet décrit dans la demande et calculée sur la base des frais qui figurent dans le devis et peuvent être portés en compte.

<sup>2</sup> Toute modification ultérieure des projets et de l'exécution des travaux exige l'approbation écrite du canton. Celui-ci ne donnera son approbation que si les conditions requises pour l'octroi de l'aide financière continuent à être remplies.

<sup>3</sup> Dans chaque cas particulier, le taux de l'aide financière prévue à l'art. 5, al. 1, de la loi peut être diminué si le financement est garanti et que la charge n'est pas excessive pour le requérant.

<sup>4</sup> L'aide financière peut être accordée sous la forme d'un montant forfaitaire. Le taux forfaitaire ne doit cependant pas dépasser les taux maximaux fixés aux art. 5, 6 et 8 de la loi.

### Art. 2 Délimitation de la région de montagne

<sup>1</sup> Sont réputées régions de montagne au sens de l'art. 2 de la loi, les zones d'estivage, les zones de montagne I à IV et les zones de collines au sens de l'art. 1, al. 2 à 4, de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur le cadastre de la production agricole et la délimitation de zones<sup>2,3</sup>.

<sup>2</sup> Dans les communes de 10 000 habitants et plus, la zone à bâtir située sur le territoire de l'agglomération principale n'est pas réputée région de montagne.

RO 1991 1054

<sup>1</sup> RS 844

<sup>2</sup> RS 912.1

<sup>3</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 15 juin 2001, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> août 2001 (RO 2001 1684).

**Art. 3** Début et continuation des travaux

<sup>1</sup> Aucune aide financière ne sera promise pour des travaux en cours d'exécution ou achevés.

<sup>2</sup> Une aide financière n'est généralement accordée que si les travaux commencent dans un délai de six mois à compter de la promesse d'aide financière et sont ensuite terminés autant que possible d'une seule traite.

<sup>3</sup> Dans des cas spéciaux, le canton peut donner son autorisation écrite pour avancer le début des travaux ou accorder des prolongations de délai.

<sup>4</sup> La promesse d'une aide financière devient caduque si les conditions liées au début et à la continuation ininterrompue des travaux ne sont pas remplies.

**Art. 4** Adjudication des travaux

<sup>1</sup> Les accords concernant l'exécution de travaux en régie ou à des prix forfaitaires doivent être approuvés par le canton. L'autorisation ne sera donnée que si, après examen des documents présentés, on a la garantie que le coût des travaux n'en sera pas augmenté.

<sup>2</sup> L'aide financière n'est accordée que si la libre concurrence des prix est assurée et si le maître d'ouvrage n'est pas tenu, directement ou indirectement, de limiter l'adjudication de travaux et de livraisons aux architectes, artisans, entrepreneurs et fournisseurs domiciliés sur place ou dans le canton.

**Art. 5** Assurance

Les logements pour l'amélioration ou la construction desquels une aide financière a été promise seront assurés avant le début des travaux contre les dégâts causés par l'incendie et par les forces de la nature.

**Art. 6** Contribution en espèces et prestations sous une autre forme

L'Office fédéral du logement (dénommé ci-après «l'office fédéral») décide quelle contribution en espèces équivaut à des prestations spéciales selon l'art. 10 de la loi.

**Art. 7** Permis de construire

L'aide financière n'est accordée qu'après l'octroi d'un permis de construire.

## Section 2 Exigences en matière de construction

### Art. 8

<sup>1</sup> L'amélioration du logement doit tenir compte des besoins des occupants.

<sup>2</sup> Les améliorations importantes s'opèrent selon l'ordonnance du 12 mai 1989 concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces (programme), l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Les nouvelles constructions doivent remplir les exigences prescrites à l'al. 2.

## Section 3 Frais de construction

### Art. 9

<sup>1</sup> En règle générale, aucune aide financière n'est accordée pour des améliorations si le coût de construction par logement est inférieur à 25 000 francs.

<sup>2</sup> Pour des améliorations importantes et des constructions nouvelles, les limites prévues par l'ordonnance du Département fédéral de l'économie publique du 17 décembre 1986 concernant le coût de construction des nouveaux logements<sup>5</sup> ne doivent pas être dépassées.

<sup>3</sup> L'adaptation des limites des frais de construction pourra se faire, dans des cas isolés, par l'office fédéral, et en ce qui concerne des régions entières, par le Département fédéral de l'économie<sup>6</sup> dénommé ci-après: «le département», lorsque des circonstances particulières le justifient.

<sup>4</sup> Les coûts fixés à l'al. 2 sont adaptés selon l'art. 51, al. 2, de l'ordonnance du 30 novembre 1981 relative à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements<sup>7</sup>.

## Section 4 Situation personnelle et financière

### Art. 10 Situation personnelle

<sup>1</sup> Les logements construits ou améliorés grâce à l'aide financière ne peuvent être occupés que par des personnes dont la situation financière est modeste.

<sup>2</sup> Les charges incombant à l'occupant après l'amélioration du logement doivent être adaptées à son revenu.

<sup>4</sup> RS 843.142.3

<sup>5</sup> [RO 1987 375, 1991 2561. RO 1995 4266 art. 6]. Voir actuellement l'O du 29 déc. 1997 concernant le coût de construction des nouveaux logements (RS 843.143.1).

<sup>6</sup> Nouvelle dénomination selon l'ACF du 19 déc. 1997 (non publié).

<sup>7</sup> RS 843.1

<sup>3</sup> L'aide financière pour une construction complémentaire comprenant deux logements au sens de l'art. 3, al. 1, let. e, de la loi n'est accordée que s'il existe un besoin à long terme pour la famille ou l'exploitation.

#### **Art. 11** Limites de revenu

<sup>1</sup> L'aide financière n'est accordée que pour les logements dont les occupants disposent d'un revenu imposable qui ne dépasse pas 40 600 francs, conformément à l'arrêté du Conseil fédéral du 9 décembre 1940 sur la perception d'un impôt fédéral direct<sup>8</sup>.

<sup>2</sup> Le montant déterminant est fixé sur la base d'une attestation des autorités fiscales que doit fournir le bénéficiaire de l'aide fédérale. Si son revenu a considérablement changé depuis la dernière imposition fiscale, le bénéficiaire doit le prouver.

<sup>3</sup> Pour chaque enfant mineur ou n'ayant pas encore terminé sa formation, dont l'entretien est assuré par la famille ou par un parent seul, la limite de revenu est relevée de 2100 francs.

<sup>4</sup> Le département adapte la limite de revenu et le supplément pour enfants conformément aux dispositions relatives à la compensation des effets de la progression à froid de l'art. 45, al. 2, de l'arrêté du Conseil fédéral du 9 décembre 1940 sur la perception d'un impôt fédéral direct. Le département peut adapter les bases de calcul en fonction d'autres modifications de l'arrêté du Conseil fédéral.

<sup>5</sup> Les revenus des enfants adultes de moins de 25 ans qui vivent en communauté avec leurs parents n'entrent pas en ligne de compte.

#### **Art. 12** Limites de fortune

<sup>1</sup> L'aide financière est accordée pour les logements dont les occupants disposent d'une fortune qui ne dépasse pas 121 000 francs. Seules les dettes déclarées peuvent être déduites de la fortune.

<sup>2</sup> Pour chaque enfant mineur ou n'ayant pas encore terminé sa formation, dont l'entretien est assuré par la famille ou par un parent seul, la limite de fortune est relevée de 14 300 francs.

<sup>3</sup> Dans le cas des personnes âgées, des invalides et des personnes qui exigent des soins,  $\frac{1}{20}$  de la fortune dépassant la limite est considéré comme un revenu.

<sup>4</sup> Le département adapte la limite de fortune et le supplément pour enfants dans la même proportion que la limite de revenu.

<sup>5</sup> La fortune des enfants adultes de moins de 25 ans vivant en communauté avec leurs parents n'est pas prise en considération.

<sup>8</sup> [RS 6 352; RO 1948 1103 art. 1, 1950 1511 art. 1, 1954 1349 art. 1, 1958 412, 1971 946, 1975 1213, 1977 2103, 1978 2066, 1982 144, 1984 584, 1985 1222, 1988 878, 1992 1072. RO 1991 1184 art. 201]. Voir actuellement la LF du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct (RS 642.11).

## Section 5 Loyers

### Art. 13

<sup>1</sup> Les loyers fixés pour les logements doivent être approuvés par les autorités cantonales.

<sup>2</sup> Le canton remettra à l'office fédéral un double de toutes les décisions qu'il aura prises en matière de loyers.

## Section 6 Maintien de la destination et remboursement

### Art. 14 Détournement de la destination première

Un logement est en particulier détourné de sa destination lorsque:

- a. des locaux sont complètement ou partiellement affectés après coup à un autre usage que celui du logement;
- b. le revenu ou la fortune des occupants pris en considération au moment de l'occupation du logement dépasse les taux maximaux admis;
- c. la location ne répond plus de façon adéquate aux besoins des occupants en matière de logement;
- d. la situation financière des occupants s'améliore de manière fondamentale et probablement permanente;
- e. les loyers autorisés sont dépassés.

### Art. 15 Conséquences

<sup>1</sup> Lorsque le logement est détourné de sa destination selon l'art. 14, let. a et b, il faut rembourser l'aide financière, y compris l'intérêt annuel calculé au taux hypothécaire moyen, à partir du moment où le détournement a eu lieu.

<sup>2</sup> Lorsque le logement est détourné de sa destination selon l'art. 14, let. c, il y a lieu de fixer au propriétaire un délai pour rétablir l'occupation normale du logement. Si ce délai n'est pas respecté, l'aide financière doit être remboursée, y compris l'intérêt annuel calculé au taux hypothécaire moyen.

<sup>3</sup> Il y a amélioration fondamentale de la situation financière au sens de l'art. 13, al. 2, de la loi et de l'art. 14, let. d, ci-dessus, lorsque le revenu dépasse le montant admis de plus de 30 %.<sup>9</sup> Quant à la fortune, il faut tenir compte du rapport entre le revenu effectif et le maximum admis. Dans les deux cas, un remboursement total ou partiel de l'aide financière peut être exigé, conformément à l'al. 2.

<sup>4</sup> Lorsque le logement est détourné de sa destination première selon l'art. 14, let. e, on fixera au propriétaire un délai de trois mois pour rectifier le contrat de location et rembourser au locataire les montants perçus en trop. Si le propriétaire ne s'exécute

<sup>9</sup> Nouvelle teneur selon le ch. I de l'O du 29 mars 2006 (RO 2006 1261).

pas dans le délai fixé, il devra rembourser à la Confédération l'aide financière, y compris l'intérêt calculé au taux hypothécaire moyen.

<sup>5</sup> L'office fédéral fixe le taux hypothécaire moyen applicable.

<sup>6</sup> Le rapport entre la durée pendant laquelle l'objet a été effectivement utilisé conformément à l'affectation prévue et la durée d'affectation (art. 29, al. 1, de la loi du 5 oct. 1990 sur les subventions<sup>10</sup>), est déterminant pour le calcul du montant du remboursement. La durée d'affectation est arrêtée à 30 ans. En cas de rigueur excessive, il est possible de réduire le montant du remboursement, voire de renoncer à tout remboursement.<sup>11</sup>

#### **Art. 16** Surveillance des cantons sur le maintien de la destination

<sup>1</sup> Les cantons surveillent la destination de l'aide financière. Ils examinent chaque cas au moins tous les quatre ans. Le contrôle du maintien de la destination prend fin 20 ans après le dernier paiement de l'aide financière.

<sup>2</sup> Les autorités compétentes prennent les mesures prévues à l'art. 15 lorsqu'un logement subventionné est détourné de sa destination première.

#### **Art. 17** Changement de propriétaire

Il y a bénéfice au sens de l'art. 13, al. 2, de la loi, lorsque le terrain sur lequel se trouve le logement amélioré ou le nouveau logement est vendu à un prix qui dépasse le coût de revient net (coût brut moins les contributions et les prestations en nature des collectivités et des tiers), plus les dépenses autorisées qui augmentent la valeur de l'immeuble, et les droits d'habitation usuels sur le marché, c'est-à-dire les frais occasionnés au propriétaire.

#### **Art. 17a<sup>12</sup>** Décisions sur la restitution de subventions

L'office fédéral statue sur la restitution de subventions fédérales (art. 13, al. 6, de la loi).

### **Section 7 Procédure**

#### **Art. 18** Demandes

Les demandes doivent être adressées au canton, accompagnées des annexes suivantes:

<sup>10</sup> RS 616.1

<sup>11</sup> Introduit par le ch. I de l'O du 16 oct. 2002 (RO 2002 3485).

<sup>12</sup> Introduit par le ch. 24 de l'annexe à l'O du 3 fév. 1993 sur les autorités dont les décisions peuvent être déférées au Tribunal fédéral ou au Tribunal fédéral des assurances, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janv. 1994 (RS 173.51).

- a. une copie du cadastre ou un plan de la situation;
- b. les plans à l'échelle 1:100 (cave et étages, indications sur l'emplacement des meubles s'il s'agit d'un nouveau bâtiment; coupes et façades);
- c. un devis détaillé décrivant les travaux à exécuter;
- d. dans les cas où une subvention fédérale plus élevée est demandée selon l'art. 6 de la loi, une pièce attestant que le financement intégral est assuré (promesse de consolidation et indication des bailleurs de fonds, en outre rang, importance et taux d'intérêt des hypothèques, éventuelles commissions périodiques, ainsi que modalités et importance des amortissements);
- e. tous autres documents permettant de porter un jugement sur la demande.

**Art. 19** Renseignements sur le revenu et la fortune

Dans les cantons où, sans autorisation formelle, le bureau compétent ne reçoit pas de renseignements des autorités fiscales sur le revenu et la fortune des requérants ou des locataires, la demande adressée au canton sera accompagnée de cette autorisation.

**Art. 20** Examen par le canton

<sup>1</sup> Le canton examine si les conditions nécessaires à l'octroi de l'aide financière sont remplies.

<sup>2</sup> Une fois l'examen effectué, le canton dépose auprès de l'office fédéral une demande d'aide financière.

<sup>3</sup> Une liste détaillée des éléments qui composent le revenu et la fortune ainsi que des obligations doit être annexée aux demandes d'aide financière majorée en vertu de l'art. 6 de la loi.

**Art. 21** Promesse et acceptation des conditions requises pour la subvention

<sup>1</sup> L'office fédéral a la compétence de promettre l'aide financière. Le canton notifie la promesse par écrit au requérant.

<sup>2</sup> Le requérant doit faire savoir au canton, dans un délai d'un mois à compter du jour de la notification, s'il accepte les conditions attachées à la promesse.

<sup>3</sup> Le canton annule la promesse si les conditions ne sont pas acceptées. L'office fédéral en sera avisé.

**Art. 22** Décompte

<sup>1</sup> Une fois les travaux exécutés, le maître d'ouvrage remettra au canton un décompte de construction avec les documents nécessaires.

<sup>2</sup> Les documents attestant la mention au registre foncier d'une restriction de la propriété fondée sur le droit public ainsi qu'une attestation selon laquelle le maître d'ouvrage a rempli les conditions fixées à l'art. 5 en matière d'assurance seront joints au décompte.

<sup>3</sup> Le canton n'exigera la mention de la restriction de la propriété au registre foncier qu'immédiatement avant la remise du décompte; cependant, en cas de paiement par acomptes, l'attestation prouvant que la mention a été faite sera jointe à la demande de paiement.

<sup>4</sup> Le canton vérifie le décompte et contrôle les travaux et les bâtiments une fois achevés. Il soumet à l'office fédéral sa proposition d'approbation.

<sup>5</sup> L'office fédéral fixe le montant définitif de l'aide financière sur la base de cette proposition.

#### **Art. 23** Versement

<sup>1</sup> L'aide financière n'est, en règle générale, versée qu'après l'achèvement des travaux, selon le décompte remis au canton.

<sup>2</sup> Lorsque l'exécution des travaux s'étend sur une période assez longue, des acomptes peuvent être versés au requérant jusqu'à concurrence de 80 % de l'aide financière relative aux travaux exécutés, à condition que le canton fournisse des prestations dans la même proportion, conformément aux art. 7 et 8 de la loi.

#### **Art. 24** Versement de prestations communales et de prestations de tiers

Les prestations communales en espèces et, dans la mesure où elles constituent une contrepartie légale de l'aide financière, celles des tiers seront en règle générale remises au canton, qui les versera à l'ayant droit avec sa propre prestation en espèces et l'aide financière.

#### **Art. 25** Examen par l'office fédéral

L'office fédéral se réserve le droit de demander et d'examiner tous les documents utiles au traitement de la demande et du décompte par le canton.

### **Section 8 Droit de gage des artisans**

#### **Art. 26** Exercice

<sup>1</sup> Les artisans, entrepreneurs, fournisseurs ou architectes désireux d'exercer leur droit de gage conformément à l'art. 15 de la loi doivent l'annoncer par écrit au canton et rendre vraisemblable que leur créance est compromise. La déclaration sera accompagnée des pièces prouvant l'existence de la créance et indiquant son importance.

<sup>2</sup> Le canton fixe au maître d'ouvrage un délai pour se prononcer au sujet de la créance annoncée.

<sup>3</sup> Si le canton estime que la requête est justifiée, il ordonnera de suspendre le versement des subventions promises et invitera par lettre recommandée le maître d'ouvrage à régler la créance dans un délai à déterminer. Cette injonction sera faite sous menace d'inviter publiquement, aux frais du maître d'ouvrage, tous les artisans,



entrepreneurs, fournisseurs et architectes à annoncer leurs créances au canton dans les 20 jours, si satisfaction n'est pas donnée au requérant et sous réserve de l'art. 27.

**Art. 27** Constatation et contestation de la créance

<sup>1</sup> Si une créance est contestée, le canton fixe au requérant un délai de 20 jours pour faire valoir son droit en justice. Le droit de gage s'éteint si le délai n'est pas observé.

<sup>2</sup> Si une créance n'est ni contestée ni réglée dans le délai fixé, ou s'il est fait droit à une créance par un jugement passé en force et que celle-ci ne soit pas réglée dans les 20 jours, la publication a lieu selon l'art. 26, al. 3. Cette publication sera faite dans la Feuille officielle suisse du commerce, dans la feuille officielle cantonale et, à la discrétion du canton, dans d'autres journaux. Il convient de relever à ce propos que les créances qui n'ont pas été annoncées dans le délai fixé ne seront pas prises en considération lors de la répartition des aides financières non encore versées.

**Art. 28** Répartition

<sup>1</sup> Si les créances des artisans sont reconnues, le canton remet à l'office fédéral un rapport et un compte relatifs aux travaux déjà exécutés, conformément à l'art. 22; il lui propose de verser la part de la Confédération correspondant à la prestation cantonale dans la mesure où toutes deux sont nécessaires au règlement des créances.

<sup>2</sup> Une fois la proposition acceptée et la part de la Confédération versée par l'office fédéral, le canton répartit le montant total disponible des prestations fédérales en espèces entre les ayants droit proportionnellement au montant de leurs créances.

## **Section 9 Dispositions finales**

**Art. 29** Exécution par la Confédération

<sup>1</sup> Le département est chargé de l'exécution. Si le but visé par la loi le permet, il peut déroger exceptionnellement aux dispositions du présent règlement d'exécution dans des cas particuliers.

<sup>2</sup> Le département peut déléguer tout ou partie de sa compétence à l'office fédéral.

**Art. 30** Exécution par les cantons

<sup>1</sup> Les cantons édictent les dispositions nécessaires en matière de procédure dans les limites du droit fédéral et désignent les organes chargés de l'exécution.

<sup>2</sup> Les prescriptions cantonales seront portées à la connaissance du département.

**Art. 31** Abrogation du droit en vigueur

L'ordonnance du 13 janvier 1971 concernant l'amélioration du logement dans les régions de montagne<sup>13</sup> est abrogée.

**Art. 32** Disposition transitoire

Les demandes déposées après l'entrée en vigueur de la modification du 5 octobre 1990<sup>14</sup> de la loi seront traitées selon les dispositions de la présente ordonnance.

**Art. 33** Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 1991.

<sup>13</sup> [RO 1971 186, 1975 1458, 1976 1534 1962, 1979 152 676, 1981 99, 1989 233, 1991 370 annexe ch. 19]

<sup>14</sup> RO 1991 202