



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

Modification du 25 juin 2025

*Le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR)
arrête:*

I

L'ordonnance du DEFR du 19 mai 2004 sur les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération¹ est modifiée comme suit:

Remplacement d'une expression

Dans tout l'acte, «office» est remplacé par «OFL».

Art. 1, al. 1

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.

Art. 3 **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

¹ RS 842.18

de l'autorisation des modifications du statut juridique des terrains en droit de superficie.

Art. 4 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 Confédération²;
- 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. 7 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)³ 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, al. 1, 3 et 4

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

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.

² RS 172.220.1

³ RS 831.40

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)⁴.

Art. 9, al. 1 et 4

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.

⁴ L'autorité de conciliation paritaire selon l'art. 200, al. 1, du code de procédure civile⁵ est compétente pour vérifier les frais accessoires selon le code des obligations (CO)⁶.

Art. 10, al. 1

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.

Art. 11, al. 1 à 3

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 OBLF⁷, augmenté de 0,25 point de pourcentage. L'OFL et PUBLICA fixent ensemble le taux applicable.

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.

³ *Abrogé*

Art. 13 Paiements

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

Art. 14, al. 1

¹ Les coopératives doivent présenter un rapport de gestion conforme aux principes énoncés aux art. 957 à 960fCO⁸, comportant les comptes annuels et un rapport annuel.

⁴ RS 221.213.11

⁵ RS 272

⁶ RS 220

⁷ RS 221.213.11

⁸ RS 220

Art. 15, al. 2

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.

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

Art. 19, al. 1

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

Art. 20, titre et al. 1^{bis}, 2 et 3

Produit de la liquidation et bénéfice

^{1bis} Si la coopérative a disparu à la suite d'une fusion au sens de la loi du 3 octobre 2003 sur la fusion⁹ 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.

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.

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.

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, 20, 22 et 23 continuent de s'appliquer.

⁹ RS 221.301

Art. 22, al. 3

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.

Art. 23 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. 25

Abrogé

II

La présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2026.

25 juin 2025

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche:

Guy Parmelin

