

# Location d'un logement subventionné

## Sommaire

- Généralités
- Descriptif
- Procédure
- Recours

## Généralités

Se référer à la fiche fédérale correspondante.

## Descriptif

Depuis le 31 décembre 2001 (mais depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999, plus de demandes pour la construction d'immeubles locatifs subventionnés pour le canton du Valais), l'encouragement dans le cadre de la Loi fédérale visant à faciliter la construction d'immeubles destinés à la location de logements subventionnés et à abaisser le coût du logement ainsi que l'acquisition de la propriété d'appartements et de maisons familiales (LCAP) a été suspendu. A la fin de l'année 2023, l'octroi de subvention pour la location s'arrête, il n'y aura donc plus d'immeuble subventionné en Valais.

**Ce qui signifie qu'aucun nouveau dossier (concernant les constructions d'immeubles locatifs) ne peut bénéficier du subventionnement octroyé par la Confédération et le canton du Valais.**

Les aides octroyées sous la LCAP continuent de déployer leurs effets.

Autrement dit, les aides versées permettent aux propriétaires d'abaisser le loyer des locataires bénéficiaires d'un logement subventionné et ceci par l'intermédiaire des gérances.

L'aide fédérale et cantonale consiste en des subventions à fonds perdus (c'est-à-dire qu'elles ne sont pas remboursables) qui sont accordées aux propriétaires qui les portent ensuite en déduction des loyers (mensuellement ou annuellement).

**Au niveau fédéral, voici les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abaissement supplémentaire (AS) :**

- Le revenu pris en considération est le revenu net soumis à l'impôt fédéral direct (IFD), il ne doit pas dépasser CHF 50'000.- augmenté de CHF 2'500.- par enfant à charge (enfants mineurs ou jeunes en formation jusqu'à 25 ans révolus).
- La fortune imposable ne doit pas dépasser CHF 144'000 augmentée de CHF 16'900.- par enfant à charge (enfants mineurs ou jeunes en formation jusqu'à 25 ans révolus).

**Au niveau cantonal, voici les conditions à remplir pour pouvoir bénéficier de l'abaissement supplémentaire (AS) :**

- Le revenu pris en considération est le revenu net soumis à l'impôt fédéral direct (IFD), il ne doit pas dépasser CHF 45'000.- augmenté de CHF 2'300.- par enfant à charge (enfants mineurs ou jeunes en formation jusqu'à 25 ans révolus).
- La fortune imposable ne doit pas dépasser CHF 130'000 augmentée de CHF 15'300.- par enfant à charge (enfants mineurs ou jeunes en formation jusqu'à 25 ans révolus).

**La condition d'occupation (cantonale et fédérale) :**

Pour les personnes à l'AVS/AI ou les étudiants : une pièce de plus que le nombre d'occupants. Pour les autres personnes : deux pièces de plus que le nombre d'occupants (aucune prescription pour les logements jusqu'à 3 pièces).

# Procédure

Le candidat pour un logement subventionné doit s'adresser auprès des agences immobilières qui gèrent les immeubles de ce type.

La liste de ces agences peut être demandée au Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation (par email à [seti@admin.vs.ch](mailto:seti@admin.vs.ch) ou par téléphone au 027 606 73 50 (FR)/027 606 73 51 (DE).

Le bailleur ou la gérance choisit le futur locataire et établit un contrat de bail pour le locataire retenu. Il devra demander au locataire de remplir un formulaire de demande d'abaissement supplémentaire (WEG 8.5L) avec ses données personnelles. Puis le bailleur transmettra la demande au Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation de l'État du Valais, qui se procurera les données fiscales (les personnes qui ne proviennent pas du canton du Valais, doivent fournir elles-mêmes les documents qui concernent leurs données fiscales) et fera suivre la demande à l'Office fédéral du logement (OFL).

Lorsque les logements sont seulement soumis à l'aide fédérale, le loyer n'est pas soumis aux variations à court terme des taux de l'intérêt hypothécaire.

Autrement dit, les loyers au bénéfice de l'abaissement de base subissent une adaptation bisannuelle. Le bail à loyer doit renseigner les locataires sur les particularités du modèle de l'abaissement de base.

C'est la Confédération qui fixe les loyers dans un plan des loyers établis que les locataires peuvent consulter auprès des gérances. La fixation du loyer ne relève pas des conditions du droit de bail selon le Code des obligations (CO), l'adaptation est communiquée par le bailleur/bailleresse en temps opportun. Les locataires peuvent faire contrôler gratuitement par l'OFL la conformité de leur loyer et de leur adaptation.

La variation des frais accessoires pour un logement subventionné (acompte de chauffage, d'eau chaude et autres frais accessoires) n'est pas soumise aux mêmes règles que celles pour les logements du marché dit libre.

**A noter qu'il est impératif que les frais accessoires soient inventoriés en détail dans le contrat de location.** Le plan des loyers de l'OFL permet de vérifier le loyer de base et les charges pour un montant global.

Lorsque le contrat de droit public qui règle le versement de l'aide fédérale cesse, les loyers ne sont plus fixés en fonction des limites du plan des loyers établis par l'OFL mais selon les dispositions du Code des obligations.

L'abaissement supplémentaire est versé pendant 25 ans aux locataires qui sont au bénéfice d'une rente AVS/AI ou en formation (pour autant que les conditions revenus/fortune et d'occupation soient remplies).

L'OFL informe plusieurs mois à l'avance le bailleur de l'échéance du contrat de droit public, du passage à venir du régime LCAP au régime CO. Suite à cela, les augmentations de loyer et les modifications de bail devront être notifiées aux locataires au moyen du formulaire officiel et en respectant les délais et les termes de résiliation contractuels.

## Recours

Se référer à la législation en vigueur.

## Sources

Responsables rédaction: HESTS Valais et Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation de l'État du Valais

### Adresses

Aucune adresse trouvée en lien avec cette fiche

### Lois et Règlements

Arrêté fixant les limites de revenu et de fortune en matière d'aide au logement du 19 février 1992

Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP) du 4 octobre 1974

Loi sur le logement du 30 juin 1988

Règlement d'exécution de la loi sur le logement du 7 février 1990

## Sites utiles

Fiche info. : Augmentations de loyer des appartements subventionnés au titre de la loi encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements (LCAP)

Office fédéral du logement (OFL)

Fiche info. pour les locataires sur le site de l'OFL (Feuilles d'information / Informations aux locataires)

Service de l'économie, du tourisme et de l'innovation