

**Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)**  
**Aide à la pierre linéaire**  
**Fonds propres**

**1.0 Préambule**

Selon l'art. 17 du règlement du 17 janvier 2007 d'application de la LL (RLL), les fonds propres doivent représenter au moins le 10 % des capitaux nécessaires à l'opération immobilière (construction ou rénovation).

**2.0 Fonds propres**

Constituent des fonds propres :

- a. le montant investi par le propriétaire à titre de fonds propres (capitaux, fortune, réserves, dons etc.; fonds qui ne sont pas empruntés et qui appartiennent au propriétaire),
- b. les aides financières accordées par l'Association Suisse de l'Habitat (ASH), ainsi que par les pouvoirs publics au titre d'encouragement aux économies d'énergies (p. ex. "Centime climatique", subsides "Minergie", etc.),
- c. la valeur du terrain en propriété admise par le SELT déduction faite de la dette hypothécaire effective,
- d. la valeur du terrain en droit de superficie (ci-après : DDP, art. 779 CC) admise par le SELT, déduction faite de la dette hypothécaire effective, exclusivement lorsque les trois conditions suivantes sont respectées :
  1. le propriétaire du terrain est une commune ou une association de communes,
  2. la durée du DDP est de 75 ans au moins et
  3. l'acte constitutif du DDP précise expressément le retour de la construction au propriétaire du fonds à l'échéance du DDP (art. 779 c CC) à la valeur établie selon les critères prévus dans l'acte notarié,
- e. en cas de rénovation ou de transformation, la valeur résiduelle des immeubles construits, déduction faite de la dette hypothécaire effective.

**3.0 Rentabilité des fonds propres**

Dans le cadre de la fixation du revenu locatif de l'immeuble, les fonds propres ci-dessus sont rentés, selon l'art. 19 al. 2 lettre a RLL, au taux hypothécaire de référence en vigueur au moment de la fixation du revenu locatif majoré de 1 % au maximum.

Cette règle n'est pas applicable aux aides financières énumérées à la lettre b. Ces aides sont prises en considération pour la constitution des fonds propres nécessaires à l'opération immobilière, mais aucun rendement n'est servi au propriétaire pour les aides.

La présente directive, conforme à la pratique constante du SELT-Logement, entre en vigueur le jour de son adoption.

Lausanne, le 16 novembre 2011

Chef de service

Lionel Eperon