

**Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (LL)
Aide à la pierre linéaire
Honoraires du maître de l'ouvrage
pour la construction ou la rénovation de logements à loyers modérés**

1.0 Préambule

La présente directive vise à inventorier les tâches du maître de l'ouvrage, porteur du projet (propriétaire ou tiers), lors de la construction, de la rénovation ou de la transformation de logements à loyers modérés et à fixer les limites de la prise en considération des honoraires par le SELT-Logement.

2.0 Cahier des charges du maître de l'ouvrage

2.1 Démarches préparatoires (10% du montant total)

- a. Prospection
- b. Etude du marché et du besoin en logements
- c. Etude de faisabilité
- d. Constitution de l'organe pilotant la promotion
- e. Examen des dispositions légales, examen et levée des servitudes, contacts et négociations avec les voisins, obtention éventuelle d'un préavis des autorités.

2.2 Programme et autorisations requises (15 % du montant total)

- a. Choix du notaire
- b. Choix des architectes et ingénieurs et négociation de leur contrat
- c. Définition d'un programme de construction, orientation à donner à l'opération et analyse des plans
- d. Négociations avec les services publics
- e. Obtention des aides publiques cantonale, communale ou fédérale
- f. Assistance à l'architecte dans ses démarches auprès des instances officielles et contrôle des décisions en fonction des lois en vigueur pour l'obtention des permis de démolir et de construire
- g. Démarches nécessaires à l'information, au déplacement ou au relogement des locataires.

2.3 Interventions financières (15 % du montant total)

- a. Etablissement de plans financiers
- b. Démarches pour l'obtention des crédits de construction et des consolidations hypothécaires auprès des établissements spécialisés ou de tout autre organisme financier
- c. Démarches pour l'obtention des prêts CCL et du fonds de roulement
- d. Recherche pour la constitution des fonds propres.

2.4 Interventions techniques (20 % du montant total)

- a. Préparation et réalisation de la construction
- b. Détermination du choix des matériaux, décisions quant à l'adjudication des travaux et au choix des entreprises, d'entente avec l'architecte et l'ingénieur mandatés
- c. Examen des contrats d'adjudication et introduction éventuelle de clauses complémentaires. Planification de l'intervention éventuelle d'une entreprise générale

- d. Présence aux rendez-vous de chantier et à toutes les réunions engageant l'avenir de l'opération
- e. Etablissement d'un planning d'exécution et contrôle de l'avancement des travaux
- f. Participation aux réceptions provisoires et définitives
- g. Contrôle de l'exécution des retouches de finition. Intervention, en cas de nécessité, pour faire respecter les termes de l'article 371 du CO (prescription) et les normes SIA.

2.5 Interventions administratives (20 % du montant total)

- a. Examen des contrats de vente
- b. Etablissement du programme de locations
- c. Mise en valeur de l'immeuble et 1^{ère} mise en location
- d. Administration de la promotion, préparation des séances, convocation des intéressés, rédaction des procès-verbaux
- e. Tenue des comptes en rapport avec les paiements (bons de l'architecte, etc.), surveillance de l'utilisation de la trésorerie
- f. Etablissement périodique de situations financières
- g. Contrôle de l'évolution du coût
- h. Conclusion des contrats d'assurances.

2.6 Clôture de l'opération (20 % du montant total)

- i. Contrôle du décompte final de l'architecte
- j. Paiement des bons de solde après contrôle de la réception de toutes les garanties
- k. Etablissement du bouclage et du décompte final
- l. Présentation du décompte final pour les aides des pouvoirs publics.

3.0 Barème des honoraires

Sont pris en compte pour le calcul des honoraires par le SELT-Logement :

- a. Le prix de revient total de l'opération, y compris le terrain, pour les constructions neuves
- b. Le prix de revient total de l'opération, sans le terrain, pour les constructions neuves sur des terrains en droit distinct et permanent de superficie (DDP)
- c. Le coût total des travaux pour les rénovations d'immeubles anciens
- d. Le prix d'achat augmenté du montant des travaux éventuels de remise en état lors de l'acquisition de bâtiments existants.

Les coûts déterminants s'entendent sans TVA.

Les honoraires du maître de l'ouvrage sont dus en sus des honoraires de mandataires (prestations d'architecte ou d'ingénieur pour les CFC 19,29 et 49). Lorsque le maître de l'ouvrage se substitue totalement ou partiellement aux mandataires précités, ses honoraires ne doivent pas excéder les barèmes des normes SIA 102 à 110.

Le SELT-Logement applique la directive de l'Office fédéral du logement (OFL) en matière de barème des honoraires, à savoir :

1. jusqu'à 5 millions de francs = 2,0 % du coût déterminant
2. de 5 millions à 10 millions de francs = 1,5 % du coût déterminant
3. au-delà de 10 millions de francs = 1,0 % du coût déterminant

Lorsque les prestations du maître de l'ouvrage énumérées au chiffre 2 (lettres a à f) de la présente directive sont effectuées partiellement, le taux des honoraires est diminué en conséquence.

Exemple

Coût de revient de l'opération immobilière (avec terrain) : CHF 13'000'000.- sans TVA.

CHF 5'000'000.-- x 2,0 % = CHF 100'000.--
CHF 5'000'000.-- x 1,5 % = CHF 75'000.--
CHF 3'000'000.-- x 1,0 % = CHF 30'000.--

Honoraires pris en considération par le SELT-Logement = CHF 205'000.--, soit 1,58 % du prix de revient.

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