

# **« Définition des droits de superficie pour la réalisation de logements : étude comparative de six collectivités suisses »**

## Rapport d'étude

## **Le mandant:**

Service du logement et des gérances, Ville de Lausanne

## **Les mandataires:**

---

**Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable, UNIL (OUVDD)**  
**Observatoire Universitaire de la Mobilité, UNIGE (OUM)**

Directeur scientifique : Prof. Antonio Da Cunha (OUVDD)  
Chargé de l'étude: Jean-Philippe Dind (OUVDD)  
Assistant de recherche: Samuel Scherer (OUM)

OUVDD  
Institut de géographie  
Université de Lausanne  
Bâtiment Anthropole, bureau 4067  
CH-1015 Lausanne  
tél. 021.692.36.09

Lausanne, le 31 mars 2012

## Table des matières

1. Contexte de l'étude	3
2. Problématique et buts de l'étude	3
3. Méthode	4
4. Définition des DDP et déterminants de la rente	4
5. Analyse comparée	6
6. Conclusion et recommandations	12
7. Etudes de cas: Suisse alémanique	14
8. Etudes de cas: Suisse romande	19
9. Bibliographie	24
10. Annexe I: Glossaire	25
11. Annexe II: Modèle zürichois	26

**Remerciements :** nos remerciements s'adressent aux personnes suivantes, qui nous ont offert leur temps et leurs compétences, et sans lesquelles cette étude n'aurait pas été possible : M. F. Basler (Canton de Genève), M. C.-A. Bruttin (Ville de Lausanne), M. D. Conca (Ville de Berne), M. R. Montari (Ville de Zürich), M. G. Schärrer (Ville de Bienne), M. Ch. Schuster (Canton de Bâle-Ville).

## 1. Contexte

***Nota bene : pour une lecture rapide, on pourra se référer aux « Conclusions » (p.12) et aux études de cas (p. 14 et suivantes)***

Dans le contexte du projet d'écoquartier des Plaines du Loup, mais également dans le cadre d'autres projets de quartiers actuellement à l'étude, la Ville de Lausanne, qui est propriétaire des terrains, souhaite mettre les à disposition sous la forme de droits distincts permanents (DDP), autrement dit en droit de superficie. Elle souhaite notamment favoriser la réalisation de logements d'utilité publique (logements subventionnés, coopératives, etc.) ainsi que l'atteinte d'objectifs environnementaux (mesures constructives, énergie des bâtiments), tout en valorisant économiquement son patrimoine foncier.

La Ville de Lausanne a donc souhaité mandater une étude comparative des modalités pratiques et financières relatives à la constitution de droits de superficie pour la réalisation de logements. A cette fin, le Service du logement et des gérances a chargé l'Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement durable (en collaboration avec l'Observatoire Universitaire de la Mobilité) de réaliser une étude comparative sur six collectivités suisses: le Canton de Bâle-Ville, la Ville de Berne, la Ville de Biel/Bienne, le Canton de Genève, la Ville de Lausanne et la Ville de Zürich.

## 2. Problématique et buts de l'étude

Lors de l'octroi de droits de superficie, ou droits distincts permanents (DDP) destinés à la réalisation de logements, les collectivités publiques sont confrontées à deux objectifs a priori contradictoires:

- D'une part, en tant que propriétaires des terrains, ces collectivités attendent naturellement un rendement juste de la mise à disposition de leurs terrains (*rente*).
- D'autre part, confrontées la plupart du temps à une demande de logements très forte, elles ont pour responsabilité de faciliter la réalisation de logements dits « d'utilité publique »: logements subventionnés, logements à loyer modéré, coopératives de logements, logements pour étudiants, appartements protégés, etc.

Par conséquent, la question qui se pose pour ces collectivités est de définir des modalités d'octroi des droits de superficie qui encouragent la réalisation de logements d'utilité publique, sans se couper de possibles sources de revenu, en particulier de celles qui pourraient être générées par des projets de logements d'intérêt privé, poursuivant un but lucratif : PPE, logements à loyers « libres », commerces, services, etc.

Une autre problématique importante, davantage liée à la spécificité des contrats de DDP qui sont conclus sur un très long terme (30 à 100 ans), est de définir des modalités de gestion suffisamment stables et explicites pour ne pas exposer les investisseurs à de trop fréquentes et importantes réévaluations des rentes, mais de permettre aussi une certaine adaptation de ces rentes à l'évolution du marché immobilier. En effet, une rente fixée sur la *valeur absolue du terrain*<sup>1</sup> au moment du contrat, ainsi que sur un *taux de rente*<sup>2</sup> fixe jusqu'au terme de ce contrat, aboutit en général après quelques dizaines d'années à une rente en décalage important avec la réalité du marché immobilier.

Découlant de cette problématique, les buts de la recherche sont le suivants:

---

<sup>1</sup> Glossaire: annexe I : les termes en italique sont définis dans le glossaire

<sup>2</sup> Taux de rente: pourcentage de la valeur du terrain prélevée chaque année à titre de « loyer » du terrain. Dans le contexte actuel et pour les cas étudiés : entre 3% et 6%.

- Étudier les conditions financières et contractuelles d'octroi des droits de superficie, à court et à long terme, sous l'angle de la génération de revenus pour les collectivités publiques d'une part, et sous l'angle de la viabilité économique des projets pour les investisseurs d'autre part.
- Évaluer plus spécifiquement les mesures propres à faciliter la réalisation de logements d'utilité publique.

### 3. Méthode

La recherche s'appuie sur l'examen des modalités financières et contractuelles d'octroi de droits de superficie dans six collectivités publiques suisses ayant une longue pratique en la matière: le Canton de Bâle-Ville, la Ville de Berne, la Ville de Bienne, le Canton de Genève, la Ville de Lausanne et la Ville de Zürich.

La collecte d'information s'est faite au travers d'entretiens approfondis avec les principaux responsables de ce domaine dans les collectivités en question, ainsi qu'au travers d'une étude de la documentation disponible.

Le rapport présente d'abord une **analyse comparative** des différents modèles en vigueur, complétée par des **études de cas**.

### 4. Définition des DDP et composantes de la rente

#### Définition des DDP

Un contrat de DDP consiste à mettre un terrain à disposition d'un promoteur immobilier afin d'y réaliser des constructions, en l'occurrence des logements. Ce droit s'apparente à une location sur un très long terme (30 à 100 ans selon le code civil) : en effet la mise à disposition d'un terrain en DDP génère une *rente annuelle* pour le propriétaire du terrain. Ce droit est dit « distinct et permanent » parce que le propriétaire (ou *superficiant*) du terrain reste propriétaire, alors que le promoteur immobilier (ou *superficiaire*) est quant à lui propriétaire des constructions.

La rente annuelle est en général calculée comme un pourcentage (ou *taux de rente*) de la *valeur du terrain* (ou *charge foncière*), équivalant pour les cas étudiés à 3% à 6% de cette valeur. Au terme du DDP, celui-ci peut être renouvelé, ou bien les constructions reviennent au superficiant, moyennant ou non une indemnité de retour.

A partir de cette base de calcul générale, différentes mesures complémentaires peuvent être prises pour abaisser la rente afin de permettre la réalisation de logements d'utilité publique. Par exemple: estimation à la baisse de la valeur du terrain, abaissement du taux de rente, échelonnement de la rente, ou autres mesures de subventionnement ou de soutien.

Dans ce domaine, les pratiques sont parfois très formalisées et offrent peu de marge de manœuvre aux acteurs, mais il arrive aussi qu'au final une décision politique intervienne pour adapter la rente aux objectifs souhaités. Une normalisation de ces pratiques est donc en jeu, et la majorité des collectivités approchées sont d'ailleurs en cours de réflexion pour les faire évoluer et les stabiliser. C'est le cas à Berne, Bienne, Genève et Lausanne. Par conséquent, les analyses qui suivent sont à considérer de manière relative, dans ce contexte évolutif.

#### Déterminants de la rente et leviers d'action

Ayant considéré les différents paramètres qui entrent en ligne de compte dans le calcul de la rente de superficie, il ressort que les leviers d'action pour influencer cette rente se situent à

trois niveaux:

### 1) Valeur du terrain (ou charge foncière)

La valeur du terrain est le paramètre de base permettant le calcul de la rente. Généralement, celle-ci est estimée à dires d'expert, en se basant sur la localisation du terrain, sur les droits à bâtir de la parcelle (coefficient d'utilisation du sol – CUS), ainsi que sur une comparaison avec des projets similaires. Lorsque le terrain a été acquis récemment, c'est la valeur d'achat qui sert de base au calcul.

Deux méthodes permettent d'évaluer la valeur du terrain:

Celle-ci peut être évaluée *a priori*, c'est à dire avant tout projet, en sa basant comme on vient de le voir sur le potentiel à bâtir de la parcelle, sa localisation, etc.

Elle peut également être évaluée *a posteriori*, à partir des *coûts de constructions* du projet, une fois celui-ci terminé. Dans ce cas, lorsque la valeur du terrain n'est pas connue au départ - par exemple si la collectivité le possède depuis de nombreuses années -, la valeur du terrain est exprimée comme un pourcentage de la *valeur globale* de l'installation (prix du terrain + coûts de construction). En fonction notamment de la localisation ou des objectifs du projet, un certain pourcentage de la valeur globale de l'installation est considéré comme «juste». Ce pourcentage de la valeur globale tourne en moyenne autour des 20%, plus ou moins 10%.

Par exemple, pour un coût de construction de 8 mios sur un terrain donné, avec un pourcentage de prix du terrain estimé à 20% de la valeur globale, le prix du terrain est estimé à 2 mios = (8 mios + 2 mios) x 20%.

Sur cette estimation de base de la valeur du terrain, fondée sur une expertise immobilière, des mesures de correction peuvent être prises à la baisse pour permettre la réalisation d'objectifs d'intérêt public.

### 2) Taux de rente

Le taux de rente est exprimé en pourcentage de la valeur du terrain, et détermine la rente (ou loyer du terrain) à verser périodiquement. Selon les cas, le taux de rente peut être fixé pour toute la durée du DDP. Il peut aussi être étalonné sur un indice variable, par exemple sur le taux d'intérêt hypothécaire de référence calculé par l'Office fédéral du logement, sur le taux hypothécaire d'une banque cantonale, voire sur le taux des obligations à 30 ans de la BNS.

Le taux de rente peut aussi être échelonné les premières années, lorsque les coûts sont les plus importants pour l'investisseur. Il est en général indexé tous les 5 ou 10 ans, soit sur l'Indice des prix à la consommation (IPC), soit sur la *valeur absolue* du terrain.

### 3) Mesures complémentaires

En plus de ce qui précède, ou à la place, d'autres mesures peuvent être prises pour favoriser la viabilité économique de projets de logements d'utilité publique.

Le subventionnement des logements est la première de ces mesures, même si elle n'est pas en général directement liée au mode de calcul de la rente de superficie.

Une mesure intéressante consiste en un financement croisé, par un système de vases communicants, des projets d'intérêt public par les projets d'intérêt privé. Ce peut être le cas sur un projets impliquant à la fois de la PPE et des logements d'utilité publique, où un transfert purement comptable est réalisé entre les coûts et charges assignés à la PPE et ceux assignés aux logements d'utilité publique, de façon à abaisser les charges financière de ces derniers.

D'autres mesures peuvent être mentionnées telles que le cautionnement solidaire, le non prélèvement de la rente les premières années, des subventions pour les mesures énergétiques, voire une baisse de l'estimation de la valeur du terrain en contrepartie de mesures énergétiques.

## 5. Analyse comparative

### Introduction

Jusqu'ici, nous avons défini les différentes composantes de la rente de superficie, et présenté les trois paramètres - ou leviers d'action – sur lesquels il est possible d'intervenir pour adapter le niveau de la rente aux objectifs : valeur du terrain, taux de rente, mesures complémentaires. Cette partie vise à analyser de manière comparative les modèles de calcul dans les collectivités étudiées, sous l'angle des trois leviers d'action identifiés. On présentera également les avantages et limites de ces modèles.

Les collectivités étudiées sont représentatives d'une diversité de situations en matière de marché du logement: alors que Biel peine à récupérer d'une forte déprise démographique consécutive à diverses crises horlogères et industrielles, les autres collectivités sont plutôt soumises à une très forte demande de logements. Cela a des conséquences sur le niveau des rentes que les investisseurs sont prêts à assumer. A Biel, la Ville est incitée à proposer des niveaux de rente assez bas, de façon à être concurrentielle dans un marché du logement très détendu. A l'inverse Lausanne, dans un contexte de très forte pression immobilière, doit veiller à ce que le niveau des rentes, qui est basé sur la valeur absolue des terrains, ne devienne pas dissuasif pour des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Par ailleurs, certains ont une longue tradition des droits de superficie, en particulier les collectivités alémaniques, alors que d'autres comme Lausanne ou Genève n'ont pas encore un recul suffisant à cause de la longue durée de ces droits. Cela a pour conséquence que les premiers sont confrontés à des problématiques de renouvellement des droits (comment définir de nouvelles conditions qui soient à la fois acceptables pour les investisseurs et pour les collectivités), alors que les seconds font face en général à des projets sur des terrains libres de construction.

On n'analysera pas ici la pratique biennoise qui est en cours de modification. Celle-ci est cependant détaillée dans les études de cas. On peut cependant relever pour Biel la proposition d'indexer le taux de rente sur le taux des obligations à 30 ans de la BNS. Ce taux, actuellement à 1.46%, se justifie par sa stabilité et par son niveau bas dans un contexte biennois d'une offre abondante de logements. D'après les intentions exprimées, le taux de rente ne pourrait cependant être inférieur à 2.75%.

La pratique lausannoise, qui est connue du mandant et ne présente pas d'aspects saillants par rapport aux autres collectivités étudiées, est simplement présentée dans les études de cas détaillées à titre de comparaison. Pour une vision complète de l'ensemble de ces pratiques et des autres modalités contractuelles, se référer aux études de cas détaillées dans la dernière partie.

## **La Ville de Zürich: le modèle « gagnant - gagnant »**

La particularité du modèle zürichois est de prévoir des modalités précises et différencierées selon les types de projets - d'intérêt public ou privé -, ainsi que selon le type de zone d'affectation: cette différenciation des pratiques permet d'une part de soutenir efficacement la réalisation de logements d'utilité publique, d'autre part de bénéficier des mécanismes du marché libre (offre et demande) pour valoriser au maximum ses terrains dans le cas de projets d'intérêt privé.

### Modalités de calcul de la charge foncière:

Pour les logements d'utilité publique, la rente, contrairement à ce qui se fait dans les autres collectivités, est calculée non pas sur la valeur du terrain, mais sur les coûts de construction. La charge foncière ne peut donc être calculée qu'a posteriori, une fois les coûts de construction connus (les devis de construction permettent cependant de réaliser une première estimation).

Sur la base des coûts de construction, la rente est calculée comme une part (pourcentage) de la *valeur globale* de l'installation (Valeur globale = valeur du terrain + coûts de construction).

Deux paramètres font varier ce pourcentage (voir annexe II):

- 1) Le coefficient d'utilisation du sol: les secteurs constructibles sont répartis en cinq zones A à E correspondant respectivement à des CUS de 1.5 / 1.25 / 1 / 0.75 / 0.5. Dans les zones à plus forte densité le pourcentage prédéfini de la valeur globale est plus bas que dans zones à faible densité, ce qui incite à réaliser des projets dans les secteurs ayant un coefficient d'utilisation du sol élevé.
- 2) La catégorie de projet : plus l'intérêt public est fort, plus le pourcentage de la valeur globale, et donc de la rente, est faible.
  - I: Logements pour famille nombreuse. Logements pour adolescents et personnes âgées
  - II: Contructions communales / logements fortement subventionnés
  - III: Logements moyennement subventionnés / logements pour personnes âgées à revenu moyen
  - IV: Marché libre / zones artisanales – industrielles

D'après cette grille à double entrée, la valeur du terrain est définie comme un pourcentage du coût global de l'installation, variable selon la catégorie de projet. Ce pourcentage varie ainsi de 7% pour des logements de catégorie I situés en zone de forte densité (zone A), à 20% pour des projets privés situés dans une zone de faible densité (zone E).

Par conséquent, la rente peut être modifiée dans deux cas notamment : si le logement change de catégorie (fin du subventionnement par exemple), ou si d'importants travaux de rénovation sont entrepris, faisant ainsi augmenter la valeur de la construction.

Par ailleurs, pour les projets d'intérêt privé, l'attribution de terrains se fait sur appel d'offres, ce qui a pour effet d'optimiser le rendement pour la collectivité.

### Taux de rente:

Le taux de rente est basé sur le taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement (OFL) : 2.5% en mars 2012. La rente est par ailleurs indexée à 50% de l'Indice des prix à la consommation (IPC).

#### Autres mesures en faveur des logements d'utilité publique:

En cas d'investissements conséquents en faveur des économies d'énergie, les surcoûts peuvent être déduits dans le calcul de la rente : la valeur (théorique) des constructions entrant dans le calcul de la valeur globale est diminué d'autant, ce qui amène à une rente plus basse.

#### Avantages et limites:

Comme indiqué plus haut, cette méthode a pour avantage à la fois de favoriser la réalisation de logements d'utilité publique, et d'optimiser les rendements de la collectivité dans le cas de projets d'intérêt privé. De plus, les taux plus bas pratiqués dans les zones de forte densité encouragent une densification du tissu urbain.

Par ailleurs, le fait de ne pas lier la rente à la valeur du terrain mais au coût des constructions permet d'éviter une trop grande dépendance du niveau de la rente à des prix très élevés sur le marché foncier.

Une limite à relever est l'indexation du taux de rente au taux d'intérêt de référence de l'OFL. Celui-ci, actuellement très bas, pourrait augmenter de manière conséquente, ce qui pourrait mettre en difficulté les superficiaires et compromettre le versement de la rente.

De plus, un calcul basé sur les coûts de construction pourrait inciter à pousser ces coûts à la baisse, au détriment de la qualité des constructions. Mais ce risque relatif est contrebalancé par les conditions exprimées dans les cahiers des charges des concours de projets, qui doivent être respectées par les maîtres d'ouvrage.

#### **Le Canton de Bâle-Ville: un modèle partenarial**

Dans le modèle bâlois, le calcul de la rente n'est pas basée de manière classique sur une estimation de la valeur du terrain, auquel est appliqué un taux de rente. Ce modèle se base sur une formule mathématique appelée « rente partenariale », élaborée par la Basler Kantonalbank<sup>3</sup>. Cette formule vise un équilibre à long terme de la rente, tenant compte à la fois de l'évolution de valeur absolue du terrain, des bénéfices du maître d'ouvrage ainsi que de la valeur intrinsèque des bâtiments. Comme la rente est réévaluée tous les dix ans, cela prévient les décalages importants qui peuvent apparaître à long terme entre ces différents paramètres.

#### Modalités de calcul de la charge foncière:

Comme indiqué plus haut, la rente partenariale tient compte non seulement de la valeur absolue du terrain, mais également des bénéfices du superficiaire ainsi que de la valeur intrinsèque des bâtiments. La formule est la suivante:

$$\text{Rente annuelle} = \frac{\text{bénéfice annuel net planifié} \times \text{valeur absolue du terrain}}{\text{valeur absolue du terrain} + \text{valeur intrinsèque des bâtiments}}$$

Par exemple, avec les valeurs suivantes :

Bénéfice annuel net planifié : 200'000.-  
Valeur absolue du terrain : 1'000'000.-  
Valeur intrinsèque des bâtiments : 4'000'000.-

$$\text{La rente annuelle est de : } \frac{200'000 \times 1'000'000}{1'000'000 + 4'000'000} = 40'000.-$$

<sup>3</sup> Source: Basler Kantonalbank « Der partnerschaftliche Baurechtszins », juillet 2002

Cette formule apporte les avantages suivants:

- elle fait participer la collectivité aux bénéfices du maître d'ouvrage, tout en incitant celui-ci à éviter un rendement excessif. Ceci est favorable à la réalisation de logements d'utilité publique.
- elle permet de tenir compte de l'évolution des prix des terrains, la valeur absolue du terrain étant réévaluée tous les dix ans.
- Elle encourage l'entretien et la rénovation des bâtiments, puisque une augmentation de la valeur intrinsèque des bâtiments permet de faire diminuer la rente.

#### Taux de rente:

Dans cette modalité de calcul, il n'y a pas de taux de rente à proprement parler, la rente étant calculée selon la formule partenariale. Par contre, la rente est échelonnée sur les dix premières années:

1 - 4 ans: 50%  
5 - 9 ans: 75%  
dès 10 ans: 100%

#### Autres mesures en faveur des logements d'utilité publique:

La formule partenariale est considérée comme une incitation suffisante. Le Canton fournit par ailleurs une aide à la personne, qui sort du présent cadre.

#### Avantages et limites:

Cette méthode paraît intéressante pour encourager la réalisation de logements d'utilité publique, de même que pour intéresser la collectivité aux bénéfices des superficiaires, notamment dans le cas de projets à but lucratif. De plus, elle permet une adaptation régulière des rentes, conforme à la réalité du marché immobilier, à l'état du bâtiment et aux bénéfices du superficiaire. Elle permet aussi de stimuler l'entretien du bâtiment. Contrairement à des nombreuses autres pratiques, c'est une rente qui à long terme permet de « coller à la réalité » économique du projet, et ne dépend pas de l'évolution fluctuante et somme toute assez arbitraire des taux hypothécaires ou de l'Indice des prix à la consommation.

Par contre, il est probable que la vérification périodique des paramètres soit assez coûteuse, voire compliquée: en particulier, l'estimation périodique de la valeur absolue du terrain et de la valeur intrinsèque du bâtiment peut donner lieu à des controverses. De plus, on peut mettre en question la vertu toute puissante d'une formule mathématique pour favoriser la réalisation de logements d'utilité publique: le jour où, dans un contexte de forte pression immobilière, les bénéfices potentiels explosent, on peut se demander si la méthode sera suffisante pour contenir l'appel au gain des promoteurs. Les objectifs d'utilité publique sont cependant inscrits dans les cahiers des charges des projets, ce qui permet peut-être un contrôle suffisant.

#### **La Ville de Berne: un modèle « simple », à géométrie variable**

Le propre de la méthode bernoise est de faire varier la charge foncière en fonction des objectifs du projet. Elle a pour avantage une application simplifiée, mais qui ne suffit pas toujours à atteindre de manière satisfaisante les objectifs d'intérêt public.

#### Modalités de calcul de la charge foncière:

Dans un premier temps, la valeur absolue du terrain est évaluée à dires d'expert, selon différentes méthodes complémentaires (voir étude de cas). Puis, en fonction des projets, un certain pourcentage de la valeur foncière est retenu pour le calcul de la rente:

100% pour les PPE et autres projets d'intérêt privé;  
70% pour les logements locatifs à loyer « libre »;  
Jusqu'à 50% pour les logements d'utilité publique.

Taux de rente:

Il est fixé à 4.25 – 4.5% de la valeur absolue du terrain. De plus la rente est indexée tous les 5 ans à l'Indice des prix à la consommation.

Autres mesures en faveur de logements d'utilité publique:

En plus de la méthode de calcul exprimée ci-dessus, une réduction complémentaire de 30% peut être accordée pendant 10 ans. La rente peut également être échelonnée, ou être versée uniquement à partir de la quatrième année.

La Ville de Berne ne subventionne pas de logements, mais elle met à disposition des logements sociaux à loyers avantageux. Selon les projets, un système de financement croisé entre logements d'intérêt privé et public peut être mis en place.

Avantages et limites:

Cette méthode de réduction de la valeur foncière en fonction des types de projets a l'avantage de la simplicité, et cherche à tenir compte des objectifs d'intérêt public.

Par contre, en fonction des localisations et de l'évolution du marché immobilier, le terrain peut représenter tout de même une charge trop importante pour certains maîtres d'ouvrage d'utilité publique. D'où le nécessité d'apporter les corrections complémentaires au cas par cas que l'on a évoquées plus haut.

Par ailleurs, hormis l'indexation de la rente à l'IPC, la méthode de calcul ne permet pas une évolution de la rente conforme aux évolutions de la conjoncture immobilière. Le taux fixe est certes intéressant pour une planification financière à long terme, mais peut constituer une perte relative pour la collectivité. Une réflexion est en cours pour se baser la rente non pas sur la valeur absolue des terrains, mais sur le niveau des loyers, c'est-à-dire sur le bénéfice.

**Le Canton de Genève: la transparence par les « prix fixes », un taux de rente adapté**

La particularité du modèle genevois est, pour les logements d'utilité publique, de fonder le calcul de la rente de superficie sur un prix fixe au mètre-carré de surface brute de plancher (SBP). De plus, un taux de rente adapté au type de projet est appliquée.

Modalités de calcul de la charge foncière:

Dans les cas ordinaires (projet sans utilité publique), la valeur absolue du terrain est fixée à dires d'expert (expertise indépendante).

Pour les logements d'utilité publique, une valeur au mètre-carré de surface brute de plancher (SBP) est fixée officiellement, et appliquée pour tous les projets situés en « Zone de développement 3 » (zone de logements d'utilité publique). Cette valeur est actuellement de 542.-/m<sup>2</sup> de SBP. La charge foncière est donc directement proportionnelle au nombre de mètres-carrés de plancher que la parcelle peut accueillir. Actuellement, une proposition pour faire passer ce prix à 688.-/m<sup>2</sup> est à l'étude, car il n'a pas été adapté depuis plusieurs années.

Taux de rente:

Actuellement, le taux de rente est de 5% pour les projets d'utilité publique, de 6% pour les autres.

Une proposition est à l'étude afin de se baser sur les taux suivants:

- cas ordinaires: 6%
- logement subventionné: 5%
- logement d'utilité publique: 4%

Ce nouveau taux de 4% aurait pour but d'encourager la construction de logements d'utilité publique (non soutenus comme le sont les logements subventionnés), et de contrebalancer les effets l'augmentation du prix au mètre-carré de SBP qui est aussi proposée. De plus, la rente est indexée tous les 10 ans à l'Indice suisse des prix à la consommation.

Autres mesures en faveur des logements d'utilité publique:

Pour les logements subventionnés, la rente n'est pas indexée pendant la durée du subventionnement. De plus, un équilibrage du plan financier peut être proposé au maître d'ouvrage d'utilité publique, en autorisant la réalisation d'un ou deux étages de PPE, ou un commerce au rez-de-chaussée.

Malgré ces pratiques relativement standardisées, une décision politique peut intervenir au cas par cas, afin de diminuer le niveau de la rente dans des secteurs où la charge foncière serait trop élevée pour réaliser les objectifs d'intérêt public.

Avantages et limites:

Les prix fixés au mètre-carré de SBP ont l'avantage de la transparence et de la simplicité : le maître d'ouvrage peut ainsi rapidement évaluer le niveau de la rente, en fonction du potentiel à bâtir. De plus un prix fixe, quelque soit la localisation considérée, soustrait le projet à l'influence du marché immobilier, le terrain n'ayant dès lors pas besoin de faire l'objet d'une expertise immobilière. Il est donc favorable à la réalisation de logements d'utilité publique.

Cette méthode n'est appliquée que dans les zones de développement 3, ce qui laisse à la collectivité d'autres secteurs où les règles du marché peuvent s'appliquer.

L'application d'un taux différencié en fonction du type de projet encourage aussi la réalisation de logements d'utilité publique.

Par contre, l'application d'un taux fixe à 5% ou à 6% peut être dissuasif pour des investisseurs, à un moment où le taux hypothécaire moyen est très bas (2.5%). De plus, l'application de taux fixes et de prix fixes à très long terme peut constituer un manque à gagner important pour la collectivité.

## **6. Conclusions et recommandations**

Les différentes pratiques étudiées se caractérisent par leur grande diversité. Cette diversité a trait d'abord aux paramètres sur lesquels on intervient pour déterminer le niveau de la rente: estimation de la valeur foncière, taux de rente, mesures complémentaires en faveur des logements d'utilité publique.

Elle est également relative au potentiel d'adaptation de la rente sur le long terme: le modèle bâlois est celui qui tient le mieux compte de l'évolution des paramètres économiques; de même le modèle zürichois s'adapte à l'évolution des taux hypothécaires. A l'inverse, les rentes bernoises, genevoises et lausannoises sont celles qui présentent la plus forte stabilité sur le long terme, n'étant indexés que sur l'IPC. Les modèles « stables » présentent une sécurité pour les maîtres d'ouvrage à long terme, mais peuvent constituer un manque à gagner important pour les collectivités.

Les pratiques divergent également selon leur degré de formalisation. Bâle-Ville et Zürich sont les plus formalisées, alors que Berne, Genève et Lausanne ont des pratiques plus souples en fonction des projets: dans ces collectivités, des mesures ou réductions complémentaires peuvent être décidées politiquement au cas par cas, ce qui ouvre la porte à un certain arbitraire et aux inégalités de traitement.

Quelques recommandations générales peuvent dès lors être énoncées concernant l'avenir de ces pratiques:

1. Elles devraient être suffisamment formalisées pour offrir transparence et égalité de traitement: Bâle-Ville, Zürich.
2. Elles devraient offrir une simplicité propre à faciliter la réalisation de projections financières pour les maîtres d'ouvrage: Genève, Berne, Lausanne, Zürich.
3. De manière complémentaire, ces pratiques devraient être suffisamment détaillées pour faire face aux différents cas de figure, que ce soit selon les types de projets ou la localisation urbaine: Zürich
4. Pour la réalisation de logements d'utilité publique, et en particulier dans les secteurs soumis à une très forte pression immobilière, elles devraient prévoir des mécanismes relativement indépendants de la conjoncture du marché foncier et de la valeur absolue des terrains: Genève, Zürich.
5. Les rentes devraient être programmées aussi en fonction d'objectifs d'aménagement du territoire, notamment pour favoriser la densification: Zürich.
6. Les rentes devraient pouvoir être adaptées à l'évolution de la conjoncture économique, par exemple au travers d'une formule tenant compte de l'évolution des paramètres du projet, ou par l'indexation à un taux évolutif tel que le taux d'intérêt hypothécaire de référence de l'OFL, ou le taux des obligations de la BNS. Bâle-Ville, Zürich, Bienna.
7. Cependant, cette variabilité devrait pouvoir être contrôlée, vers le haut et vers le bas, de façon à ne pas faire peser un risque financier trop grand sur les maîtres d'ouvrage et les collectivités. Par exemple par la définition d'un plafonnement du taux de rente et d'un taux « plancher ».

8. Des pratiques différencierées devraient être mises en place vis-à-vis des projets d'intérêt public d'une part, où la rentabilité pour les collectivités passe au second plan, et les projets d'intérêt privé d'autre part, où les lois du marché peuvent s'appliquer au bénéfice de la collectivité : Genève, Zürich.
9. Dans le même ordre d'idées, une distinction claire devrait être opérée entre politique immobilière et politique du logement d'une part, ainsi qu'entre expertise immobilière et décision politique d'autre part.
10. L'option d'un prélèvement en une fois de la rente de superficie devrait être envisagée, dans la mesure où cette rente, équivalente au prix du terrain, permet d'augmenter le patrimoine de la collectivité au cas où elle est réinvestie dans de nouveaux biens immobiliers.

## 7. Études de cas: Suisse alémanique

Question	Ville de Berne	Ville de Zürich	Canton de Bâle-Ville
<b>Existe-t-il un document-cadre fixant les règles d'établissement du droit de superficie?</b>	Contrat-type Sinon le cadre législatif est fixé par le code civil.	- « Précepte 24 » (datant de 1924). - « Directives 65 »(datant de 1965). Des adaptations sont effectuées au fur et à mesure. De plus: - contrat-type de droit de superficie pour les logements d'utilité publique. - contrat-type de droit de superficie «régulier» (sans logements d'utilité publique).	La Loi sur les finances du canton de Bâle-Ville donne des principes en matière de droit de superficie. Les stratégies approuvées par le gouvernement servent ainsi comme base pour les pratiques. Deux contrats-types: - Pour les contrats avec les coopératives (logements d'utilité publique) - Pour les contrats de droit de superficie «réguliers» (absence d'utilité publique)
<b>Quelle est méthode de calcul pour évaluer la charge foncière ( la valeur de base du terrain) ?</b>	<u>Première étape:</u> Calcul de la valeur absolue du terrain. Cette valeur est estimée à dires d'expert selon trois critères :  - comparaison avec des projets comparables déjà réalisés. - sur la base des coûts de constructions et en calculant un pourcentage tenant compte la localisation du terrain (en moyenne: 30% de la valeur globale de l'installation (terrain + coût de construction) - valeur de rendement moins les coûts de construction.  <u>Deuxième étape:</u> à partir de la valeur absolue estimée au départ, la charge foncière peut varier selon les critères suivants : Pour les PPE: 100% de la valeur absolue. Pour les locatifs à loyer « libre », 70% de	(voir tableau annexe II) <u>A) Projets d'utilité publique :</u> Sur la base de la valeur des constructions: la valeur de terrain correspond à 7-20% de la valeur globale (terrain + constructions), en fonction du coefficient d'utilisation du sol et la catégorie de subvention. Cat I: logements pour famille nombreuse. Logements pour adolescents et personnes âgées Cat II: Contructions communales / logements fortement subventionnés Cat III: logements moyennement subventionnés / logements pour personnes âgées à revenu moyen Cat IV: marché libre / zones artisanales-industrielles NB: il se peut que des logements d'utilité publique changent de classe de subvention (par exemple après 20 ans).	Le Canton de Bâle calcule la rente sur la base d'une formule – appelée <u>rente partenariale</u> - qui tient compte à la fois du bénéfice du propriétaire, de la valeur absolue du terrain et la valeur intrinsèque des bâtiments:  Rente = bénéfice net x valeur absolue du terrain / (valeur absolue du terrain + valeur intrinsèque des bâtiments)  Ce mode de calcul, dit « partenarial », tient compte à la fois des intérêts du superficiant et du superficiaire: - l'augmentation de bénéfices pour le superficiaire fait augmenter la rente du superficiant. La prise en compte du bénéfice tant à maintenir celui-ci à un niveau raisonnable. - l'augmentation de la valeur intrinsèque des bâtiments (en cas de rénovation par

	<p>la valeur absolue.</p> <p>Pour des logements d'utilité public, la charge foncière peut diminuer jusqu'à 50% de la valeur absolue.</p> <p>Mais pour les nouveaux projets de logements d'utilité publique, on se rend compte que la méthode appliquée peut générer des loyers élevés selon les cas. Un changement de méthodologie est à l'étude, afin de se baser sur les niveaux des loyers souhaités et non sur la valeur estimée des terrains.</p>	<p>B) Autres projets privés:</p> <p>Au cas par cas, sur appel d'offres.</p>	<p>exemple), fait baisser la rente.</p> <p>Cette méthode tient mieux compte de la réalité des valeurs en jeu (valeur absolue du terrain, bénéfice net, valeur des bâtiments) et de leur évolution réelle.</p> <p>Le mode de calcul est le même, quel que soit le type de logements. Mais la prise en compte des bénéfices dans le calcul de la rente incite à modérer ceux-ci.</p>
<b>Quel est le taux de rente?</b>	4.25-4.5%. Ne varie pas en fonction des projets.	Taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement. (03.2012: 2.5%)	<p>Il n'y a pas de taux de rente, c'est la formule de la rente partenariale qui sert de base de calcul. Par contre la rente est échelonnée sur dix ans:</p> <p>1 - 4 ans: 50%</p> <p>5 - 8 ans: 75%</p> <p>dès 9 ans: 100%</p>
<b>Le taux de rente peut-il varier dans le temps?</b>	Non	c.f.infra	<p>Le Service juridique et des droits de superficie (Rechtsdienst und Baurechte) du canton de Bâle-Ville n'intervient pas sur le niveau des loyers. Ceux-ci résultent finalement de la formule de la rente partenariale. Par contre, l'Office des cotisations sociales (Amt für Sozialbeiträge) met à disposition une aide au loyer (aide à la personne).</p>
<b>La rente est-elle indexée?</b>	La rente est indexée tous les 5 ans. Elle est indexée à 100% sur l'indice des prix à la consommation.	<p>La rente est indexée tous les 5 ans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la valeur de terrain est augmentée de 50% de l'IPC.</li> <li>- Indexation du taux de rente sur le taux d'intérêt de référence de l'Office fédéral du logement (moyenne des 5 dernières années)</li> </ul>	Réévaluation tous les 10 ans de la rente sur la base des paramètres de la rente partenariale.
<b>Quels sont les outils</b>	La méthode de calcul fait varier le niveau	Le niveau des loyers est régulé par la	Le mode de calcul de la rente partenariale

<b>permettant une régulation du niveau des loyers?</b>	<p>de la rente selon les objectifs du projet (c.f. supra).</p> <p>De plus, selon les cas, une réduction complémentaire de 30% sur la valeur estimée du terrain peut être octroyée pendant 10 ans.</p> <p>La rente peut également être échelonnée, ou ne pas être versée durant les trois premières années.</p>	méthode du calcul de la rente (classes de subvention)	incite à modérer les bénéfices, et donc le niveau des loyers.
<b>Y a-t-il d'autres outils pour favoriser l'atteinte d'objectifs sociaux ou environnementaux?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de logements subventionnés. La Ville de Berne pratique l'aide à la personne. Mais la Ville met à disposition des logements à loyers avantageux (avec critères d'attribution en termes d'occupation et de niveau de revenu).</li> <li>- Par ailleurs, il existe un système financement croisé entre logements sur marché libre (PPE) et les logements d'utilité publique.</li> <li>- La législation bernoise est très exigeante en matière de critères environnementaux.</li> </ul>	En cas d'investissements conséquents en faveur des économies d'énergie, les frais peuvent être déduits du coût total de la construction, ce qui amène à une valeur de la rente plus basse.	Aide au loyer.
<b>Les modalités sont-elles standardisées (sur base d'expertise), ou une décision politique peut-elle intervenir au cas par cas?</b>	Les modalités de calcul sont standardisées. Néanmoins, celles-ci sont actuellement en discussion.	Logements d'utilité publique: modalités standardisées Autres cas: selon appel d'offre.	Les modalités de calcul sont standardisées.
<b>Selon quelles modalités les superficiaires sont-ils choisis ?</b>	Sur appel d'offres.	Logements d'utilité publique: <ul style="list-style-type: none"> <li>- les maîtres d'ouvrage qui ont déjà des lotissements autour du projet sont favorisés (effets de synergie pour la gestion);</li> <li>- le projet doit être conforme aux conditions du concours;</li> <li>- les compétences du maître d'ouvrage doivent être adaptées au projet;</li> <li>- une alternance est prévue entre les maîtres d'ouvrage de différentes</li> </ul>	

		<p>orientations.</p> <p>Autres projet: sur appel d'offres</p>	
<b>A quel moment la rente est-elle due?</b>	<p>Le moment du versement varie d'un projet à un autre. Il peut y avoir un échelonnement de la rente, ou bien la rente ne doit pas être versée les trois premières années.</p> <p>La rente est ensuite versée annuellement, à l'avance.</p>	<p>Au moment où la moitié des logements sont occupés.</p> <p>Versement semestriel, à l'avance.</p>	<p>Au début de la construction.</p> <p>Puis au terme de chaque semestre.</p>
<b>Quelle est la durée du DDP?</b>	80 ans. Deux ans avant l'échéance du contrat, les deux parties négocient une éventuelle reconduction.	60 ans + 2 ans de durée de construction. Renouvelable deux fois 15 ans.	50 ans + option de prolongement de 30 ans une première fois, de 20 ans une seconde fois.
<b>Que se passe-t-il en cas de retour anticipé du DDP, par faute grave du superficiaire ?</b>	Ce cas ne s'est pas présenté. Dans ce cas, il s'agirait de tenir compte de la gravité de la faute.	Ce cas ne s'est pas présenté.	Ce cas ne s'est pas présenté.
<b>Existe-t-il en général une indemnité de retour à l'échéance du DDP?</b>	Oui, pour les logements, l'indemnité de retour correspond à 80% de la valeur intrinsèque.	<p>Le maître d'ouvrage doit contribuer à l'amortissement par une contribution de 0.5% de la valeur immobilière nette chaque année à partir de la 11ème année (fonds d'indemnité de retour = 25% de la valeur après 50 ans).</p> <p>De plus, la ville rembourse 75% de la valeur intrinsèque.</p>	<p>Indemnité = valeur vénale de [terrain+bâtiments]x valeur intrinsèque des bâtiments / (valeur absolue du terrain + valeur intrinsèque des bâtiments)</p>
<b>L'atteinte des objectifs d'intérêt public est-elle vérifiée?</b>	<p>Les objectifs environnementaux sont intégrés dans le concours de projet. Le gagnant du concours s'engage à respecter ces objectifs, qui sont contrôlés à l'achèvement des travaux.</p> <p>Le niveau des loyers n'est pas contrôlé.</p>	<p>Les objectifs environnementaux sont intégrés au concours de projet. Le superficiaire s'engage à respecter les objectifs. Le respect des objectifs est contrôlé après l'achèvement des travaux.</p> <p>Le niveau des loyers pour les logements d'utilité publique est vérifié par l'office de l'aide au logement. Les adaptations des loyers par les coopératives doivent être communiquées à l'office de l'aide au logement.</p>	<p>Les objectifs environnementaux sont intégrés dans le cahier des charges du concours de projet. L'atteinte des objectifs est vérifiée au moment du permis de construire et au terme de la construction.</p> <p>Les aides au loyer font l'objet d'un contrôle, mais ne sont pas en lien avec le droit de superficie.</p>

<b>Les objectifs d'intérêt public sont-ils formalisés?</b>	Ces objectifs sont formalisés dans le cadre du concours de projet.	Ils sont intégrés dans les concours de projet. De plus, les critères environnementaux sont mentionnés dans le contrat DDP pour des logements d'utilité publique.	Les objectifs sont formalisés dans les concours de projets ainsi que dans les contrats de DDP.
<b>Quelle est l'instance chargée de l'élaboration et la négociation du DDP ?</b>	Service des immeubles.	<p>La Gérance immobilière.            La valeur du terrain est estimée par la Gérance immobilière, et validée par une commission d'estimation. La valeur est estimée à titre d'information. Elle ne sert pas directement comme base pour le calcul de la rente.</p> <p>Dans les cas où le projet pourrait faire débat, on laisse effectuer des estimations par des tiers: Banque cantonale zurichoise ou Société des propriétaires de logements. L'indemnité de retour est calculé sur cette base.</p>	Le Service juridique et des droits de superficie (Rechtsdienst und Baurechte) du canton de Bâle-Ville.
<b>Qui décide de l'octroi du DDP?</b>	<p>Cela dépend de la valeur de terrain du projet :</p> <p>Jusqu'à CHF 2 mios : Commission des divisions administratives.</p> <p>Jusqu'à CHF 5 mios : Conseil municipal</p> <p>Jusqu'à CHF 10 mios : Conseil de ville</p> <p>À partir de 10 mios : Peuple</p>	Le Conseil communal	Le Conseil municipal
<b>Quelle est l'affectation de la rente?</b>	La rente est versée au fonds de rénovation.	Recettes générales	Recettes générales
<b>Quels sont les droits et devoirs particuliers du superficiaire?</b>	Droit de préemption.	Logements d'utilité publique: obligation de ne pas faire de bénéfice. Les loyers doivent couvrir les frais et provisions.	Non
<b>Quels sont les droits et devoirs particuliers du superficiant?</b>	Droit de préemption.	Le superficiant a théoriquement le droit d'exiger un retour anticipé du DDP.	Non

## 8. Etudes de cas: Suisse romande

Question	Canton de Genève	Ville de Bienne	Ville de Lausanne
<b>Existe-t-il un document-cadre fixant les règles d'établissement du droit de superficie?</b>	- contrat-type pour les logements d'utilité publique - contrat-type général pour les autres cas	La politique en matière de DDP de la ville de Bienne est actuellement en cours de réévaluation. Les informations présentées ci-après le sont à titre indicatif et n'ont pas été validées officiellement.  Actuellement, pas de document-cadre.  A l'avenir, on souhaite s'inspirer du contrat-type de l'ASH, à négocier avec les coopératives.	Contrat-type: celui-ci stipule les clauses essentielles (p.ex. durée, conditions de retour) ; les autres clauses font l'objet d'ajustements au cas par cas.  On s'appuie aussi sur des préavis de base pour les projets immobiliers.
<b>Quelle est méthode de calcul pour évaluer la charge foncière ( la valeur de base du terrain) ?</b>	- Cas ordinaire pour projet sans objectifs d'utilité publique: valeur absolue du terrain à dire d'expert, valeur d'achat, ou valeur fixée au bilan de l'Etat.  - Pour du logement d'utilité publique (zone de développement 3): 542.- /m <sup>2</sup> de SBP. Ainsi la valeur foncière totale augmente en fonction du potentiel d'occupation de la parcelle (d'après de coefficient d'utilisation du sol). Actuellement, une proposition de 688.-/m <sup>2</sup> est à l'étude).	Anciennes législatures: la pratique, non formalisée, était d'appliquer un tarif de 250.-/m <sup>2</sup> pour les industries, et de 400.-/ m <sup>2</sup> de terrain pour le logement. Ce montant pouvait être négocié au cas par cas.  Législature actuelle: le prix du terrain est fixé à 80% de la valeur absolue. Ce prix est appliqué pendant 10 ans, puis la valeur absolue est réévaluée tous les dix ans.  A l'avenir: on souhaite se baser sur une expertise immobilière pour estimer la valeur absolue, avec une réduction pour des logements d'utilité publique. La valeur absolue serait calculée sur la base d'un prix au m <sup>2</sup> de SBP, en fonction du potentiel constructible du terrain, ceci afin d'encourager une utilisation maximale des droits à bâtir.	La valeur du terrain correspond à la valeur absolue du terrain, évaluée à dires d'expert par le Service du logement et des gérances. L'évaluation tient compte de la localisation du bien immobilier, de la comparaison avec des projets immobiliers similaires, du potentiel à bâtir de la parcelle et de l'affectation.  Pour les logements subventionnés, la valeur absolue du terrain est déterminée par le Service du logement et des gérances en collaboration avec l'Etat de Vaud (SELT)  et ne doit pas dépasser 20% du coût global de réalisation. Jusqu'en 1975 environ, en matière de logement subventionné, le terrain était mis gratuitement à disposition des coopératives de logement, en vertu de la législation en vigueur à l'époque. Aujourd'hui, la gratuité n'est plus pratiquée.  En cas d'achat du terrain par la commune, c'est la valeur d'achat du terrain qui est

			prise en compte.
<b>Quel est le taux de rente?</b>	<p>Actuellement:</p> <p>5% pour les projets avec intérêt public 6% pour les cas sans intérêt public</p> <p>Un réflexion est en cours pour appliquer les taux suivants (à valider):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cas ordinaires: 6%</li> <li>- logement subventionné: 5%</li> <li>- logement d'utilité publique: 4%</li> </ul>	<p><u>Précédentes législatures</u>: le taux était basé sur la valeur du taux hypothécaire variable minimal de la Banque cantonale bernoise (BCBE) en 1er rang,</p> <p>+ 0.25% pour le logement + 0.5% pour le commercial</p> <p><u>Actuellement</u> : 2.3% à 2.5%. Basé sur la taux hypothécaire de référence du conseil fédéral.</p> <p><u>A l'avenir</u>: il est proposé de se baser sur la taux des obligations de la BNS (taux à 30 ans), ce qui évite une trop forte fluctuation à long terme. Mais ce taux est actuellement très bas (1.46%). Le taux ne pourrait être plus bas que 2.75%.</p>	<p>En règle générale, la rente perçue est de 5%.</p> <p>Il s'agit d'un taux historique moyen, fixé dans les années huitante, et correspondant à une moyenne du taux hypothécaire ; même si dans le contexte actuel ce taux paraît élevé, l'objectif en matière de DDP est de tenir compte de l'évolution à long terme.</p> <p>En discussion actuellement: consentir des taux provisoirement plus bas pour tenir compte des réalités du marché. Mais le taux moyen ne pourrait pas dépasser 5% en moyenne sur l'ensemble du DDP.</p>
<b>Le taux de rente peut-il varier dans le temps?</b>	non	<p>Jusqu'à maintenant, le taux de rente variait selon combinaison de critères (IPC, taux hypothécaire, évaluation fiscale,...).</p> <p>Actuellement, la pertinence d'une indexation sur le taux hypothécaire ou l'IPC est mise en cause, étant donnée la fluctuation potentiellement importante de ces taux sur le long terme. Il est aussi discuté de prélever la rente d'un coup au premier jour.</p>	<p>Dans le passé, il pouvait y avoir des réductions de taux, des taux échelonnés, voir des DDP gratuits pour du logement social. Maintenant, la règle de base, c'est 5% du prix du marché.</p> <p>Un échelonnement reste cependant possible.</p>
<b>La rente est-elle indexée?</b>	<p>La rente est indexée tous les 10 ans à l'Indice suisse des prix à la consommation (ISPC)</p> <p>Il y a une clause d'indexation, qui permet de revoir la rente tous les 10 ans en fonction de l'évolution du prix des terrains. Rarement appliquée.</p>	c.f. supra	<p>Indexée selon l'IPC tous les 5 ans.</p> <p>En cas d'échelonnement de la rente, l'indexation n'intervient qu'au terme de l'échelonnement.</p>
<b>Quels sont les outils permettant une régulation du niveau des loyers?</b>	- Pour les logements subventionnés, la rente n'est pas indexée pendant la durée du subventionné.	Précédentes législatures: pour du logement d'utilité publique, la ville renonçait à percevoir la rente au cours des 5 premières années. Ceci poussait aussi à une	Dans le cas d'un projet incluant à la fois du logement d'utilité publique et des projets d'intérêt privé «logements libres, PPE, commerces», il est parfois appliqué un

	<p>- la rente à 4% pour les logements d'utilité publique est une forme de soutien.</p>	<p>réalisation rapide du projet. A l'avenir, les conditions relatives aux loyers seront spécifiées dans le contrat du DDP, selon le contrat-type de l'ASH.</p> <p>La ville ne construit et ne subventionne pas de logements. Par contre elle offre une aide à la personne. Une « aide au propriétaire » peut être fournie, afin d'encourager la mise à disposition de logements à but social.</p>	<p>principe de « vases communicants », à savoir que le plan financier est équilibré de sorte à rendre l'ensemble du projet viable. Cet équilibrage peut se faire sur la répartition du coût du terrain, et/ou sur celle des coûts de construction.</p> <p>De plus, La Ville peut accorder des réductions de rente ou d'indexation afin de limiter l'augmentation des loyers ou de compenser la vétusté des immeubles.</p>
<b>Y a-t-il d'autres outils pour favoriser l'atteinte d'objectifs sociaux ou environnementaux?</b>	<p>Logements subventionnés.</p> <p>Dans le cas de logements d'utilité publique, on peut aussi prévoir des étages en loyer libre, ou un niveau commercial, pour équilibrer le plan financier.</p>	<p>La législation bernoise est très exigeante sur les critères environnementaux. De plus, un subventionnement des panneaux photovoltaïques est en discussion.</p>	<p>Logements subventionnés.</p> <p>Des subventionnements pour les mesures énergétiques peuvent être octroyés au cas par cas, mais ne font pas partie du contrat de DDP.</p> <p>La Ville de Lausanne pratique également le cautionnement solidaire, ce qui a pour avantage de faciliter les emprunts pour l'investisseur, mais expose la collectivité à un risque économique non négligeable, en cas de grave crise économique.</p>
<b>Les modalités sont-elles standardisées (sur base d'expertise), ou une décision politique peut-elle intervenir au cas par cas?</b>	<p>Les modalités sont standardisées en ce qui concerne l'évaluation de la charge foncière. Puis, au cas par cas, une décision de l'exécutif (Conseil d'Etat ou Municipalité) peut être prise pour adapter la rente aux objectifs.</p>	<p>En fonction du contexte et des objectifs, le niveau de la rente peut être revu à la baisse par décision politique.</p>	<p>La valeur du terrain est évaluée à dires d'expert. Puis, selon le contexte et selon les objectifs du projet, par exemple si l'évaluation de la valeur du terrain est trop élevée pour rendre possible la création de logements d'utilité publique, cette valeur peut être revue à la baisse par décision politique.</p>
<b>Selon quelles modalités les superficiaires sont-ils choisis ?</b>	<p>Sur demande d'un investisseur qui s'intéresse à un terrain et à un projet.</p> <p>Pour des logements d'utilité publique: sur la base d'un appel d'offres.</p>	<p>Sur appel d'offres.</p>	<p>Sur concours d'investisseurs.</p>
<b>A quel moment la rente est-elle due?</b>	<p>Cas ordinaire: au moment de la mise à disposition du terrain ou à l'inscription au registre foncier.</p> <p>Logement d'utilité publique: à la date</p>	<p>Au moment de l'octroi du permis de construire, de façon à encourager une réalisation rapide du projet.</p>	<p>Au moment du permis d'habiter, mais au plus tard six mois après l'entrée des premiers locataires.</p>

	d'entrée moyenne des locataires. Versement semestriel, au terme.		
<b>Quelle est la durée du DDP?</b>	Cas ordinaire: 60 ans Logement subventionné: 99 ans Logement d'utilité publique: 70-99 ans	Auparavant: 90 ans. Actuellement: 60 ans En discussion: 60 ans, renouvelable deux fois maximum pour 15 ans.	90 ans. Demande de prolongation à formuler 4 ans avant l'échéance.
<b>Que se passe-t-il en cas de retour anticipé du DDP, par faute grave du superficiaire ?</b>	Reprise du bien par le superficiant, et au maximum à la valeur intrinsèque du bâtiment.	Actuellement non formalisé. A l'avenir, sur la base du contrat-type de l'ASH, à négocier avec les partenaires.	Valeur vénale des constructions, moins 30% de pénalité, ainsi qu'une moins-value de vétusté de 1.5% par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.
<b>Existe-t-il en général une indemnité de retour à l'échéance du DDP?</b>	En principe, aucune indemnité de retour n'est prévue. Si le superficiaire demande le prolongement du DDP et que le superficiant le refuse, l'indemnité est égale à la valeur intrinsèque des bâtiments.	Actuellement: non formalisé. A l'avenir: il est prévu de prendre comme base de l'indemnité la valeur vénale du bâtiment, de façon encourager l'entretien du bâtiment.	Si c'est le superficiant qui renonce à prolonger: indemnité correspondant à la valeur vénale des bâtiments, amortissement de vétusté et d'obsolescence déduits. Si c'est le superficiaire qui renonce: même calcul, moins 50%.
<b>L'atteinte des objectifs d'intérêt public est-elle vérifiée?</b>	Mesures: environnementales: vérifiées au moment du permis de construire et du permis d'habiter. Loyers: contrôlés par le Service du logement.	Non	Les loyers sont contrôlés pendant cinq ans. Pendant cette durée, les modifications de loyer doivent être annoncées au Service du logement. Ensuite, la Commune garde un droit de contrôle sur les loyers, y compris pour les logements « libres ».
<b>Les objectifs d'intérêt public sont-ils formalisés?</b>	Les buts sociaux et environnementaux sont inscrits dans le dossier de l'autorisation de construire, et le superficiant s'engage à les respecter par le contrat de DDP.	Actuellement non formalisé. A l'avenir, sur la base du contrat-type de l'ASH, à négocier avec les partenaires.	Les objectifs sont formalisés dans le concours d'investisseurs, puis vérifiés aux différentes étapes du projet.
<b>Quelle est l'instance chargée de l'élaboration et la négociation du DDP ?</b>	Office des bâtiments	Service des immeubles	Commission immobilière. Il y a une distinction entre la commission qui fait une évaluation économique, et le service du logement qui vise plutôt des buts sociaux. Ensuite c'est le politique qui arbitre.

<b>Qui décide de l'octroi du DDP?</b>	Conseil d'Etat, ou Conseil Municipal, sur recommandation de l'Office des bâtiments.	Conseil Municipal, sur recommandation du Services des Immeubles.	La Municipalité, sur recommandation de la Commission immobilière.
<b>Quelle est l'affectation de la rente?</b>	Recettes générales	Recettes générales	<p>Recettes générales.</p> <p>Actuellement en discussion : le prélèvement unique de la rente, en une fois, la rente équivalant dans ce cas à la valeur du terrain.</p> <p>Ce modèle de prélèvement en une fois présente certes le désavantage de se priver des revenus générés à long terme par la rente du DDP, sauf si ce montant est réinvesti dans l'achat d'autres biens immobiliers, qui à leur tour peuvent être générateurs d'une rente de DDP, et augmenter le patrimoine de la Commune.</p>
<b>Quels sont les droits et devoirs particuliers du superficiaire?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cessibilité du DDP, aux mêmes conditions.</li> <li>- Droit de location ou de mise à disposition, aux mêmes conditions.</li> </ul>	<p>Actuellement non formalisé.</p> <p>A l'avenir, sur la base du contrat-type de l'ASH, à négocier avec les partenaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>.- le DDP est cessible et transmissible aux mêmes conditions</li> <li>- Obligation d'amortir les constructions</li> </ul>
<b>Quels sont les droits et devoirs particuliers du superficiant?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Droit de préemption légal, en cas de cession</li> </ul>	<p>Actuellement non formalisé.</p> <p>A l'avenir, sur la base du contrat-type de l'ASH, à négocier avec les partenaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Droit de visite des lieux</li> <li>- Droit de contrôle des loyers</li> <li>- Droit de consulter les livres de comptes</li> <li>- Droit de préemption sur une durée limitée</li> </ul>

## 9. Bibliographie

Association Suisse pour l'Habitat (ASH) : *Contrat-type de droit de superficie – Principes et formes d'un contrat de droit de superficie et recommandations en matière d'encouragement des maîtres d'ouvrages d'utilité publique et de logements sociaux*, ASH 1996

Basler Kantonalbank « Der partnerschaftliche Baurechtszins », 2002

Bellanger F., Foëx B., Marchand S., Mooser M., Pradervand-Kernen M., Steinauer P.-H. : *Droit de superficie et leasing immobilier, deux alternatives au transfert de propriété*, Schulthess, 2011

Cour des comptes du Canton de Vaud: *Droits de superficie octroyés par les collectivités publiques vaudoises, Rapport numéro 19 du 13 décembre 2011*, Lausanne, 2011

Gerber J.-D., *Les stratégies foncières des grands propriétaires collectifs : Le cas des cantons et des Communes de Bienne, la Chaux-de-Fonds et Zurich*, IDHEAP 2008

Gerber J.-D., *Les stratégies foncières des grands propriétaires collectifs : Le cas des bourgeoisies de Berne, Soleure et Coire*, IDHEAP 2008

Knoepfel P., Nahrath S., Csikos P., Gerber J.-D., *Les stratégies foncières des grands propriétaires fonciers au niveau national : Etude comparée*, cahier de l'IDHEAP n°246/2009

Knoepfel P., Nahrath S., Csikos P., Gerber J.-D., *Les stratégies foncières des grands propriétaires fonciers en action : Etudes de cas*, cahier de l'IDHEAP n°247/2009

Pradervand-Kernen M.: *La valeur des servitudes foncières et du droit de superficie*, Thèse de doctorat présentée à la Faculté de droit de l'Université de Fribourg, Schulthess, 2007

## 10. Annexe I: Glossaire

<b>Charge foncière</b>	Valeur du terrain servant de base au calcul de la rente
<b>Coûts de construction</b>	Somme des coûts de construction et des frais secondaires requis.
<b>Dévalorisation par vieillissement</b>	La dévalorisation par vieillissement est la perte de valeur d'un bâtiment par vieillissement, usure et désagrégation. La valeur ainsi évaluée doit permettre d'établir un état à neuf, sans amélioration de la substance.
<b>Rente</b>	Somme prélevée chaque année à titre de « loyer » du terrain
<b>Rente partenariale</b>	Modèle bâlois qui vise une adaptation régulière de la rente prenant en compte à la fois l'évolution du marché, les intérêts du superficiant et ceux du superficiaire.
<b>Superficiant</b>	Propriétaire du terrain
<b>Superficiaire</b>	« Locataire » du terrain
<b>Taux de rente</b>	Pourcentage de la valeur du terrain prélevée chaque année à titre de « loyer » du terrain. Dans le contexte actuel et pour les cas étudiés : entre 3% et 6%.
<b>Valeur absolue du terrain</b>	La valeur absolue du terrain correspond aux prix effectivement acquittés pour des terrains comparables. Elle est définie par la méthode comparative.
<b>Valeur actuelle</b>	La valeur actuelle est la somme, après escompte, de tous les rendements réalisables à l'avenir.
<b>Valeur à neuf</b>	La valeur à neuf correspond au montant des coûts nécessaires à la construction d'un bâtiment similaire, offrant les mêmes possibilités d'utilisation et disposant de caractéristiques de construction identiques à celles de l'objet à estimer. Cette valeur s'entend sans éléments de construction neutres en termes d'utilisation et de loyer, qui n'ont pas d'impact sur la valeur relative du terrain.
<b>Valeur globale</b>	Valeur globale de l'installation, valeur du terrain comprise.
<b>Valeur intrinsèque</b>	La valeur intrinsèque correspond à la valeur à neuf de bâtiments ou de constructions érigées (frais secondaires inclus, valeur du terrain exclue), minorée de la dévalorisation par vieillissement. Elle englobe: la dévalorisation technique, le vieillissement naturel, la désagrégation, la destruction due aux intempéries, l'usure, le manque d'entretien et de maintenance, pris en compte sous forme de pourcentage de déduction d'autres minorations et dommages, pris en compte sous forme de déduction forfaitaire ou détaillée.
<b>Valeur locative</b>	La valeur locative correspond au loyer annuel maximal de bâtiments et constructions, pouvant être considéré comme réalisable d'après l'objet de l'évaluation et les conditions juridiques.
<b>Valeur de rendement</b>	La valeur de rendement correspond au revenu capitalisé (valeur locative) d'un immeuble. Il s'agit de la valeur pour laquelle les coûts et les gains sont couverts régulièrement et durablement par les rendements réalisables.
<b>Valeur vénale</b>	Par valeur vénale, on entend le prix auquel sont vendus, dans des conditions normales, des immeubles de taille, de situation et de nature identiques ou similaires dans la région concernée.

Source : Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV

## 11. Annexe II: le modèle zürichois

Cat.	Zone A	Zone B	Zone C	Zone D	Zone E
	150%	125%	100%	75%	50%
I	7%	8%	9%	10%	11%
II	10%	11%	12%	13%	14%
III	13%	14%	15%	16%	17%
IV	16%	17%	18%	19%	20%

### Catégories:

Cat I: Logements pour famille nombreuse. Logements pour adolescents et personnes âgées.

Cat II: Contructions communales / logements fortement subventionnés.

Cat III: Logements moyennement subventionnés / logements pour personnes âgées à revenu moyen

Cat IV: Marché libre / zones artisanales- industrielles

### Zones:

Zone A: coefficient d'utilisation du sol de 1.5

Zone B: coefficient d'utilisation du sol de 1.25

Zone C: coefficient d'utilisation du sol de 1

Zone D: coefficient d'utilisation du sol de 0.75

Zone E: coefficient d'utilisation du sol de 0.5

### Pourcentages:

Les pourcentages expriment la part attribuée à la valeur du terrain (charge foncière) par rapport à la valeur globale de l'installation (valeur globale = valeur du terrain + coûts de construction)