Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral des finances DFF

Office fédéral des constructions et de la logistique
OFCL
Constructions
Immeubles

Berne, le 31 octobre 2024 V 1.0

NOTICE

Définition et adaptation future des rentes du droit de superficie pour les coopératives d'habitation du personnel de la Confédération

La Confédération suisse accorde aux coopératives d'habitation du personnel de la Confédération (CHPC) des droits de superficie sur ses biens-fonds en Suisse. L'Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) est chargé de gérer les contrats de superficie et de fixer les rentes.

En règle générale, les CHPC ont construit des immeubles locatifs sur ces biens-fonds en les finançant souvent grâce à des prêts provenant des fonds généraux de la Confédération ou de la caisse de pension (PUBLICA) de la Confédération. L'Office fédéral du logement (OFL) est responsable de la gestion de ces moyens financiers, de l'administration des CHPC et de la contestation de loyers.

Les deux offices fédéraux ont établi des principes communs applicables au droit de superficie de la Confédération en faveur des coopératives d'habitation du personnel de la Confédération. Ces principes se réfèrent aux conditions requises pour l'octroi d'une aide fédérale au sens de la loi sur le logement (LOG ; RS *842*) et permettent en même temps une gestion de l'immobilier de la Confédération selon le principe de l'économie visé dans l'ordonnance concernant la gestion de l'immobilier et la logistique de la Confédération (OILC ; RS *172.010.21*).

1. Nouvelles propositions de contrat

Avec l'adaptation de la rente du droit de superficie, les CHPC auront la possibilité de conclure un nouveau contrat de superficie ou un avenant. Cela permettra de supprimer les inconvénients des anciens contrats (p. ex. la clause de réversion en défaveur des CHPC), de redéfinir, au besoin, la durée contractuelle et de les adapter aux circonstances actuelles et futures.

2. Évaluation de la rente du droit de superficie

   a. L'évaluation est effectuée par des évaluateurs externes sur la base des loyers théoriques réels[1]. Parallèlement, une évaluation est effectuée à des fins statistiques, sur la base des valeurs locatives du marché.
   b. Seule l'utilisation actuelle du bien-fond est prise en compte dans l'évaluation.

3. Plafonnement des rentes du droit de superficie

   a. La rente du droit de superficie se monte au minimum à 6 % du loyer théorique réel[1].
   b. Si l'estimation se situe entre la valeur minimale et la valeur maximale, la rente du droit de superficie calculée s'applique.
   c. La rente du droit de superficie se monte au maximum à 16 % du loyer théorique réel[1].

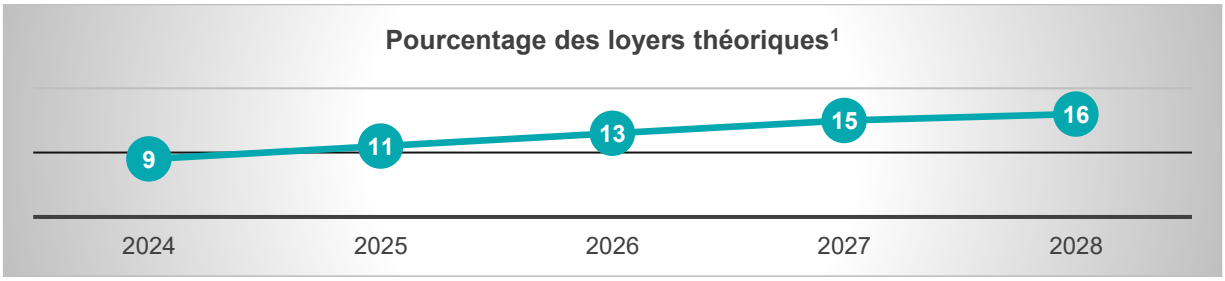
4. Adaptation échelonnée des rentes du droit de superficie

   a. Lors de l'entrée en vigueur de l'adaptation des rentes du droit de superficie, l'augmentation maximale se monte à 2 % du loyer théorique réel[1].
   b. Par la suite, l'augmentation annuelle échelonnée de la rente du droit de superficie se monte à 2 % du loyer théorique réel, logements vacants inclus, selon l'état locatif actuel, jusqu'à atteindre la nouvelle rente du droit de superficie ou le maximum de 16 %.

[1] Loyer théorique actuel = revenu locatif annuel, logements vacants compris, selon l'état locatif, charges additionnelles exclues

Exemple fictif

- La rente du droit de superficie se monte actuellement à 9 % du loyer théorique[1]
- La nouvelle rente du droit de superficie se monte à 18 % du loyer théorique[1]
- Adaptation échelonnée de la rente du droit de superficie jusqu'au plafond de 16 % du loyer théorique[1]



Le Département fédéral des finances et le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche ont pris connaissance de la présente procédure et l'ont inscrite dans une convention passée entre l'OFCL et l'OFL.

Pour toute question relative à l'établissement et à l'adaptation d'un contrat de superficie, veuillez vous adresser à :

Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL)
Gestion de l'immobilier
Immeubles
Fellerstrasse 21
3003 Berne

liegenschaften@bbl.admin.ch