



Ordonnance sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (OLog)

du 14 août 2019

RDCo 854.11

Le Conseil municipal de Bienne,
vu l'art. 13 du Règlement du 29 juin 2016 sur l'encouragement de la construction de
logements d'utilité publique¹,
arrête:

1. Généralités

Art. 1 - But

¹ La présente ordonnance vise l'exécution des dispositions du Règlement du 29 juin 2016 sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog)². Elle fixe notamment les conditions préalables pour la conclusion et la prolongation de contrats de droit de superficie entre la Ville de Bienne et des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, ainsi que les principes et valeurs directrices pour déterminer la rente de droit de superficie. De plus, elle règle la collaboration entre les organes municipaux et les maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans le but d'encourager la construction de logements d'utilité publique.

² Les dispositions de la présente ordonnance relatives aux contrats de droit de superficie (art. 2–13 ci-après) fixent les critères à respecter pour octroyer des droits de superficie conformément à la réglementation et assurer l'égalité de traitement des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Par rapport à chaque superficiaire, les accords contractuels s'appliquent néanmoins dans tous les cas sur le plan juridique. Les dispositions relatives aux contrats de droit de superficie (art. 2–13 ci-après) n'octroient aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique, respectivement aux superficiaires, aucun droit applicable immédiatement, mais supposent toujours leur application dans chaque contrat de droit de superficie. Elles n'ont notamment aucune influence sur la validité et la teneur de contrats de droit de superficie existants, sauf si cela est explicitement prévu dans ces derniers.

1 RDCo 854.1
2 RDCo 854.1

2. Contrats de droit de superficie

2.1 Conclusion et prolongation

Art. 2 - Conclusion de nouveaux contrats de droit de superficie (art. 7, al. 1, RLog)

¹ La base pour la conclusion d'un nouveau contrat de droit de superficie est une convention d'objectifs relative à la stratégie immobilière conclue entre la Ville et le maître d'ouvrage d'utilité publique et déclarée comme faisant partie intégrante du contrat de droit de superficie. La Ville décide de la conclusion effective de la convention d'objectifs sur la base des objectifs fixés à l'art. 7, al. 1, RLog et de leur réalisation dans le cas concret.

² La convention d'objectifs a, en particulier, pour contenu:

- a. une analyse de la situation initiale;
- b. une présentation des objectifs et de la planification du maître d'ouvrage d'utilité publique;
- c. la prise en compte d'éventuels objectifs et projets-modèles relevant de l'urbanisme;
- d. le projet prévu et un concept de réalisation.

³ Un nouveau contrat de droit de superficie suppose, en outre, que le maître d'ouvrage d'utilité publique remplisse les exigences personnelles selon art. 3, al. 1, RLog sur les contenus nécessaires des statuts.

⁴ Lors de nouveaux contrats de droit de superficie, la rente de droit de superficie est déterminée selon les dispositions du chap. 2.2 (art. 4–11).

Art. 3 - Prolongations de contrats de droit de superficie conclus avant le 01.01.1980 (art. 12 RLog)

¹ La prolongation de contrats de droit de superficie conclus avant le 1^{er} janvier 1980 est autorisée pour 30 ans au maximum selon art. 12, al. 1, let. a, RLog.

² La prolongation est répartie en deux phases (phase I et phase II). En règle générale, les deux phases sont de même durée et portent chacune sur 15 ans au maximum. Dans des cas particuliers, une option de prolongation de dix ans est accordée selon art. 12, al. 1, let. b, RLog.

³ La prolongation des contrats de droit de superficie sert à préparer et permettre la conclusion d'un nouveau contrat de droit de superficie sur la base d'un nouveau projet selon art. 7s RLog et l'art. 2 ci-avant.

⁴ Lors de la prolongation de contrats de droit de superficie conclus avant le 1^{er} janvier 1980, la rente de droit de superficie est déterminée selon les dispositions du chap. 2.3 (art. 12 et 13).

2.2 Rente de droit de superficie pour les nouveaux contrats de droit de superficie

2.2.1 Généralités

Art. 4 - Principes (art. 8 RLog)

¹ En vertu de l'art. 8 RLog, la rente de droit de superficie est calculée sur la base de la valeur déterminante du terrain octroyé en droit de superficie (art. 8, al. 1, RLog et art. 5ss ci-après) et du taux d'intérêt auquel la valeur du terrain déterminante est rémunérée (art. 8, al. 2, RLog et art. 11ss).

² La valeur déterminante du terrain octroyé en droit de superficie est calculée, lors de nouvelles constructions, sur la base de la valeur vénale de terrains comparables ainsi que des limites de coûts de revient admissibles selon le droit fédéral (art. 5–7 ci-après) et, lors de constructions existantes, uniquement sur la base de la valeur vénale de terrains comparables (art. 8 ci-après).

2.2.2 Valeur du terrain en cas de nouvelles constructions

Art. 5 - Valeur du terrain selon la valeur vénale de terrains comparables (art. 8, al. 1, let. a, RLog)

¹ La valeur vénale de terrains comparables selon art. 8, al. 1, let. a, RLog est déterminée par une estimation du terrain faisant l'objet du contrat de droit de superficie. Dans le cadre d'une méthode d'estimation reconnue, il faut aussi s'appuyer sur les valeurs vénales d'autres terrains comparables.

² Les possibilités réelles d'affectation du point de vue du droit de la construction, respectivement l'affectation projetée selon le droit de la construction (art. 8, al. 1, let. b, RLog) conformément à la convention d'objectifs (art. 2 ci-avant), ainsi que les avantages et inconvénients de chaque terrain en fonction de sa situation (art. 8, al. 1, let. c, RLog) sont à prendre en compte lors de l'estimation. Si nécessaire, il faut procéder à des majorations ou à des déductions.

³ La part de la valeur du terrain dans la valeur vénale déterminée selon al. 1 et 2 est fixée à 80% pour les buts de la présente ordonnance. Dans des cas motivés, il est possible d'y déroger.

Art. 6 - Valeur du terrain tenant compte de la limite de coûts de revient admissible selon le droit fédéral (art. 8, al. 1, let. a, RLog)

¹ La limite de coûts de revient admissible selon art. 8, al. 1, let. a, RLog est calculée conformément aux limites de coûts de revient fixées pour la Ville de Bienne au moment en question sur la base de la législation fédérale en vigueur encourageant le logement à loyer ou à prix modérés.

² La limite de coûts de revient admissible selon art. 8, al. 1, let. b, RLog est déterminée selon l'affectation réelle, respectivement selon l'affectation projetée conforme au droit de la construction selon la convention d'objectifs (art. 2 ci-avant).

³ La limite de coûts de revient admissible ainsi déterminée est réduite de 10% pour les buts de la présente ordonnance. Du montant ainsi déterminé, 15% sont considérés comme part de terrain, dont 80% comme valeur du terrain.

⁴ Les avantages et inconvénients particuliers du terrain concerné en fonction de sa situation au sens de l'art. 8, al. 1, let. c, RLog peuvent être pris en compte avec des majorations ou des déductions sur la part du terrain selon al. 3. Au total, la part de terrain ne peut toutefois pas être inférieure à 12% ni supérieure à 18% de la limite de coûts de revient selon al. 3.

Art. 7 - Valeur du terrain déterminante en cas de nouvelles constructions (art. 8, al. 1, RLog)

¹ La valeur de terrain déterminante en cas de nouvelles constructions selon art. 8, al. 1, let. a, RLog découle d'une comparaison de la valeur du terrain selon la valeur vénale déterminée au vu de terrains comparables (art. 5 ci-avant) avec la valeur de terrain selon la limite de coûts de revient admissible selon l'Office fédéral du logement [OFL] (art. 6 ci-avant).

² La valeur du terrain déterminante est calculée, par principe, à 1/3 de la valeur du terrain selon la valeur vénale de terrains comparables (art. 5 ci-avant) et à 2/3 de la valeur du terrain selon la limite de coûts de revient admissible selon l'OFL (art. 6 ci-avant).

³ Si la valeur déterminée est supérieure à la valeur correspondant à 15% de la limite de coûts de revient admissible selon art. 6, al. 1 et 2 ci-avant (limite de coûts de revient admissible intégrale à 100%), elle sera réduite au niveau de cette dernière valeur.

⁴ La valeur du terrain ainsi déterminée doit figurer en tant que valeur du terrain déterminante dans les contrats de droit de superficie en cas de nouvelles constructions.

2.2.3 Valeur du terrain en cas de constructions existantes

Art. 8 - Valeur vénale et valeur de terrain déterminantes en cas de constructions existantes (art. 8, al. 1, let. a, RLog)

¹ La valeur vénale de terrains comparables selon art. 8, al. 1, let. a, RLog pour des constructions existantes est déterminée par une estimation de la valeur de rendement conforme au marché des constructions existantes. Dans ce cadre, il faut aussi s'appuyer sur la valeur de rendement conforme au marché d'autres immeubles comparables qui ne servent pas à la construction de logements d'utilité publique.

² La part de la valeur du terrain dans la valeur de rendement déterminée selon al. 1 est fixée en règle générale à 15% pour les buts de la présente ordonnance. Dans des cas motivés, il est possible d'y déroger.

³ Si la part des coûts imputables aux loyers pour la rente de droit de superficie est supérieure à 10% desdits loyers de l'immeuble en droit de superficie selon le standard OFL, la valeur du terrain déterminée selon al. 2 doit être réduite en conséquence.

⁴ La valeur de terrain ainsi calculée doit figurer en tant que valeur du terrain déterminante dans les contrats de droit de superficie en cas de constructions existantes.

2.2.4 Prescriptions communes

Art. 9 - Adaptation au renchérissement de la valeur du terrain déterminante (art. 8, al. 2, phrase 4, RLog)

¹ Les contrats de droit de superficie doivent prévoir que la valeur du terrain déterminante calculée selon art. 7 et 8 ci-avant soit, par principe, adaptée au renchérissement tous les cinq ans.

² En cas de renchérissement positif, l'adaptation de la valeur du terrain est effectuée sur la moitié du montant déterminé au vu du renchérissement; un renchérissement négatif ne doit pas être compensé.

³ L'indice national des prix à la consommation de l'Office fédéral de la statistique est déterminant pour l'adaptation au renchérissement.

⁴ Les parties décident dans le contrat de droit de superficie de la date de la première adaptation. Par ailleurs, elles prévoient que l'adaptation soit effectuée, sans autre, à toutes les dates d'adaptation ultérieures.

Art. 10 - Garantie d'un équilibre adéquat entre la valeur du terrain et le coût total de construction (art. 8, al. 1, let. d, RLog)

Avec le calcul de la valeur du terrain déterminante selon art. 7 en lien avec les art. 5 et 6 ci-avant, l'équilibre entre la valeur du terrain et le coût total de construction est considéré comme adéquat au sens de l'art. 8, al. 1, let. d, RLog. Cela vaut par analogie pour les constructions existantes (art. 8).

Art. 11 - Taux d'intérêt déterminant (art. 8, al. 2, RLog)

¹ Le taux d'intérêt déterminant à convenir dans les contrats de droit de superficie doit se composer du taux d'intérêt de référence moyen de l'OFL pour les hypothèques des cinq années précédentes (moyenne arithmétique des valeurs en vigueur au 31.12. des cinq années précédentes) et d'une majoration. Il faut prévoir que le taux d'intérêt déterminant soit de nouveau fixé à chaque date de paiement de la rente de droit de superficie.

² Il faut appliquer une majoration de 0,25% pour les immeubles résidentiels et de 0,5% pour les immeubles commerciaux.

³ Le taux d'intérêt ainsi déterminé est, en règle générale, de 2,5% au minimum et de 5,5% au maximum. Ces taux d'intérêt doivent figurer dans les contrats de droit de superficie à titre de taux d'intérêt minimal et maximal.

2.3 Rente de droit de superficie lors de la prolongation de contrats de droit de superficie conclus avant le 01.01.1980

Art. 12 - Rente de droit de superficie, phase I (art. 12 RLog, art. 3 ci-avant)

¹ Concernant les contrats de droit de superficie conclus avant le 1^{er} janvier 1980 et prolongés selon art. 12, al. 1, RLog et art. 3 ci-avant, la rente de droit de superficie pour la phase I de la prolongation (quinze ans au maximum; cf. art. 3, al. 2 ci-avant) doit figurer dans les contrats de droit de superficie selon les réglementations suivantes.

² La dernière valeur de terrain déterminante productive d'intérêts (valeur du capital) doit, par principe, être majorée de 75% pour atteindre 175% du montant antérieur. Après dix ans, il faut, par principe, prévoir une nouvelle hausse de 5% sur le montant majoré (5% x 175%).

³ Si le maître d'ouvrage d'utilité publique ne remplit pas les exigences personnelles selon art. 3, al. 1, RLog trois ans après la prolongation du contrat ou si aucune convention d'objectifs n'est conclue avec la Ville en l'espace de cinq ans (cf. art. 2 ci-avant), il faut alors prévoir que la valeur du terrain (valeur de capital) majorée de 75% selon al. 1 augmente, par principe après trois, respectivement après cinq ans, de 20% supplémentaires pour atteindre 195% du montant antérieur. Si les deux constellations sont données, l'augmentation ne doit être effectuée qu'une fois. La deuxième hausse de 5% selon al. 2, phrase 2, ci-avant n'est pas touchée et doit avoir lieu malgré tout (5% x 195%).

⁴ Concernant le taux d'intérêt déterminant, il faut s'appuyer, dans le cadre de la prolongation du contrat de droit de superficie lors de la phase I, sur les réglementations convenues dans l'ancien contrat de droit de superficie. Toutefois, une disposition supplémentaire doit être intégrée selon laquelle le taux d'intérêt ne peut être inférieur à 2,5% ni supérieur à 5,5%.

⁵ Si le maître d'ouvrage d'utilité publique remplit les exigences personnelles selon art. 3, al. 1, RLog, et si une convention d'objectifs est conclue avec la Ville en l'espace de cinq ans et qu'un nouveau contrat de superficie est conclu sur cette base avec le maître d'ouvrage d'utilité publique, la rente de droit de superficie doit être déterminée dans le nouveau contrat de droit de superficie pour les années restantes de la phase I – dans la mesure où cela est plus avantageux pour celui-ci – non pas sur la base de l'art. 8 RLog et de l'art. 5ss ci-avant, mais selon l'al. 2 du présent article, afin que le maître d'ouvrage d'utilité publique ne soit pas désavantagé par la conclusion anticipée du nouveau contrat de droit de superficie.

Art. 13 - Rente de droit de superficie, phase II (art. 12 RLog, art. 3 ci-avant)

¹ Concernant les contrats de droit de superficie conclus avant le 1^{er} janvier 1980 et prolongés selon art. 12, al. 1, RLog et art. 3 ci-avant, la rente de droit de superficie pour la phase II de la prolongation (quinze ans au maximum; cf. art. 3, al. 2, ci-avant) doit figurer dans les contrats de droit de superficie selon les réglementations suivantes.

² Si le maître d'ouvrage d'utilité publique remplit les exigences personnelles selon art. 3, al. 1, RLog durant la phase I et qu'une convention d'objectifs est conclue avec la Ville pendant la phase I, il faut prévoir dans la prolongation du contrat de droit de superficie que la rente de droit de superficie soit calculée pour la phase II selon art. 8 RLog et art. 5 ss ci-avant, les possibilités d'affectation devant s'appuyer sur la convention d'objectifs signée.

³ Si le maître d'ouvrage d'utilité publique ne remplit pas les exigences personnelles selon art. 3, al. 1, RLog durant la phase I et/ou qu'aucune convention d'objectifs n'est conclue avec la Ville pendant la phase I, il faut prévoir dans la prolongation du contrat de droit de superficie que la rente de droit de superficie soit calculée pour la phase II selon art. 12 ci-avant. La valeur du terrain (valeur de capital) selon art. 12, al. 3, ci-avant est augmentée par une majoration supplémentaire de 20% de la valeur du terrain initiale.

⁴ Par ailleurs, pour des cas selon al. 3 ci-avant, l'art. 12, al. 4, s'applique par analogie. Cependant, un taux d'intérêt de 4% doit être fixé comme taux d'intérêt maximal.

3. Groupe de travail «Construction de logements d'utilité publique» (CLUP)

Art. 14 - Statut juridique

¹ Le CLUP est une commission municipale au sens de l'art. 62, al. 2, du Règlement de la Ville du 9 juin 1996³.

² Sauf disposition contraire de la présente ordonnance, l'Ordonnance du 16 décembre 1988 concernant les commissions du Conseil municipal s'applique⁴.

³ Au plan administratif, la commission est subordonnée à la Mairie.

Art. 15 - Procédure de désignation

¹ Le groupe de travail paritaire «Construction de logements d'utilité publique» (CLUP) se compose d'au plus dix membres, à savoir de trois à cinq représentants ou représentantes de la Ville ainsi que de trois à cinq représentants ou représentantes des maîtres d'ouvrage d'utilité publique et/ou de leurs organisations.

² Les membres sont désignés par le Conseil municipal.

³ Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique soumettent leurs propositions de candidatures à la Mairie par le biais de leurs organisations faïtières. La Mairie soumet au Conseil municipal les propositions de candidatures des représentants et représentantes de la Ville et celles des maîtres d'ouvrage d'utilité publique pour décision.

Art. 16 - Présidence

¹ La présidence du CLUP est assumée par une représentante ou un représentant de la Ville de Bienne.

² La vice-présidence est assumée par une représentante ou un représentant des maîtres d'ouvrage d'utilité publique.

Art. 17 - Fonctionnement

¹ Le CLUP se constitue lui-même en tenant compte de l'art. 14 de la présente ordonnance.

² En règle générale, il se réunit trois fois par an.

³ Le CLUP peut faire appel à des spécialistes lors de ses séances.

Art. 18 - Secrétariat

Le secrétariat du CLUP est assuré par le secrétariat général de la Mairie.

Art. 19 - Attributions

Le CLUP exerce les attributions fixées dans le RLog.

Art. 20 - Jetons de présence

Les jetons de présence sont versés conformément à la réglementation décidée par le Conseil de ville⁵.

4. Dispositions finales**Art. 21 - Compétences et exécution (art. 13 RLog)**

¹ Le Département des immeubles de la Direction des finances est compétent pour l'exécution du RLog et de la présente ordonnance en ce qui concerne l'établissement de contrats de droit de superficie.

² Le Conseil municipal et la direction compétente, respectivement le département compétent, selon al. 1 édictent les aides à l'exécution nécessaires, en particulier les modèles de contrats de droit de superficie, ainsi qu'une instruction relative aux conventions d'objectifs à conclure.

Art. 22 - Entrée en vigueur

La présente ordonnance entre immédiatement en vigueur.

Bienne, le 14 août 2019

Au nom du Conseil municipal

Le maire:
Erich Fehr

La chancelière municipale:
Barbara Labbé

Appendice – exemples de calcul

Nouvelles constructions

Exemple concernant l'art. 5

Valeur vénale estimée du terrain (al. 1): Fr. 1'000'000.--

Majorations ou déductions particulières éventuelles (al. 2)

Part de la valeur du terrain (al. 3): Fr. 800'000.--

Exemple concernant l'art. 6

Limite de coûts de revient admissible (al. 1 et 2): affectation selon convention d'objectifs
10 x logements de 4 pièces = 10 x Fr. 510'000.-- = Fr. 5'100'000.--

Part de la valeur du terrain (al. 3): limite de coûts de revient admissible selon al. 2,
déduction faite de 10% = Fr. 4'590'000.--, dont 15% de part du terrain = Fr. 688'500.--, et
donc Fr. 550'800.-- comme valeur du terrain (80%).

Majorations ou déductions particulières éventuelles sur la part du terrain (al. 4):
jusqu'à Fr. 550'800 fr. au minimum (12%) ou Fr. 826'200.-- au maximum (18%), et donc
Fr. 440'640.-- ou Fr. 660'960.-- comme valeur du terrain (80%).

Exemple concernant l'art. 7

Comparaison des valeurs (al. 1):

Valeur du terrain selon valeur vénale de terrains comparables selon art. 5:

Fr. 800'000.--

Part du terrain tenant compte de la limite de coûts de revient admissible conforme au droit
fédéral selon art. 6: Fr. 688'500.--, et donc Fr. 550'800.-- comme valeur de terrain (80%).

Valeur du terrain déterminante: 1/3 et 2/3 (al. 2): Fr. 633'867.--

Correction (al. 3): aucune (Fr. 633'867.-- < 765'000.-- [15% de Fr. 5'100'000.-- selon art. 6,
al. 1 et 2]).

Constructions existantes

Exemple concernant l'art. 8

Valeur vénale estimée de l'immeuble (valeur de rendement conforme au marché, al. 1):
Fr. 1'000'000.--

Part de la valeur du terrain (al. 2): Fr. 150'000.--

Correction (al. 3): selon le cas

Prolongation de contrats de droit de superficie conclus avant le 01.01.1980

Exemple concernant l'art. 12

Dernière valeur du terrain déterminante productive d'intérêts (al. 2): Fr. 400'000.--

Hausse de 75% pour la phase I de prolongation (al. 2): Fr. 400'000.-- + Fr. 300'000.-- = Fr. 700'000.--

Hausse supplémentaire de 5% après n+10 ans sur le montant majoré (al. 2): Fr. 700'000.-- + Fr. 35'000.-- = Fr. 735'000.--

Hausse de 20% après n+3 ou n+5 ans (al. 3): Fr. 700'000.-- + Fr. 80'000.-- = Fr. 780'000.--

Hausse supplémentaire de 5% après n+10 ans (al. 3 en lien avec al. 2): Fr. 780'000.-- + Fr. 39'000.-- = Fr. 819'000.--

Exemple concernant l'art. 13

Rente de droit de superficie si les conditions personnelles sont remplies et si une convention d'objectifs est conclue (al. 2): voir exemples concernant art. 5ss.

Rente de droit de superficie si les conditions personnelles ne sont pas remplies et si aucune convention d'objectifs n'est conclue (al. 3): Fr. 819'000.-- + Fr. 80'000.-- = Fr. 899'000.--