

Le statut du sol : le droit de superficie, une bonne affaire pour qui?

Autor(en): **Favarger, Philippe**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **71 (1999)**

Heft 3

PDF erstellt am: **23.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-129701>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

LE DROIT DE SUPERFICIE, UNE BONNE AFFAIRE POUR QUI ?

D

e nombreuses coopératives cherchent à obtenir des terrains en droit de superficie car ce système leur procure divers avantages. Cependant, selon le mode de fixation de la rente et l'évolution de l'économie, un droit de superficie peut se révéler à long terme plus onéreux que l'acquisition du terrain. En Suisse, les pratiques en matière de fixation de la rente sont très diverses, et le coût d'un droit de superficie peut varier considérablement. Pourtant, il suffirait d'adopter quelques règles simples pour assurer une certaine égalité de traitement et une certaine équité.

Le marché foncier est relativement opaque et difficile d'accès pour les coopératives. Il faut y réagir d'autant plus rapidement que l'objet proposé est intéressant, ce qui pose notamment des problèmes de fonds propres, en particulier pour les coopératives qui ne peuvent compter que sur les apports des futurs habitants. A contrario, le droit de superficie présente divers avantages :

- il permet de mieux étudier le projet avant de se lancer dans l'opération ;
- il réduit le besoin de fonds propres ;
- il permet d'alléger les intérêts intercalaires car les superficiaires, qui sont généralement des collectivités publiques, n'exigent en principe pas de rente avant la fin de la construction ;
- il permet de réduire les loyers au début de l'exploitation car les superficiaires se contentent souvent de rentes relativement faibles les premières années.

Les deux derniers avantages sont particulièrement intéressants puisqu'ils réduisent les charges au moment où elles sont les plus élevées. Mais ces facilités peuvent coûter cher à long terme.

Le coût global d'un droit de superficie correspond à la somme des rentes actualisées, et il dépend évidemment du mode de fixation de la rente. En Suisse, cette dernière est généralement fixée sur la base de la valeur du terrain et du taux hypothécaire, et son évolution dépend d'une façon ou d'une autre de l'évolution générale des prix. La rente est souvent réduite les premières années, puis adaptée plus ou moins fréquemment.

Le coût d'un droit de superficie dépend également de l'évolution des variables qui servent de référence pour le calcul de la rente, soit l'évolution des prix et des taux d'intérêt. Par

exemple, un contrat ne prévoyant pas d'indexation à l'évolution des prix est d'autant plus avantageux que ces derniers augmentent rapidement.

En définitive, le coût du terrain pour le superficiaire peut varier fortement selon le mode de fixation de la rente et l'évolution de l'économie. Pour illustrer ceci, on a comparé cinq "contrats-type" de droit de superficie, conclus par hypothèse pour une durée de 99 ans sur un terrain valant 1 million. Il s'agit d'un modèle suggéré par l'Office fédéral du logement (OFL), de deux variantes proposées par l'Association suisse pour l'habitat (ASH) ainsi que de deux cas réels observés dans les communes de Genève et de Pully. Les différences se situent aux niveaux de la valeur du terrain prise en considération, du taux appliqué à cette valeur (taux de la rente) et du mécanisme d'adaptation de la rente (cf. tableau).

Contrats-type de droit de superficie				
Variante	Valeur initiale terrain	Evolution valeur terrain	Taux de la rente	Rente
OFL	75% VV		Taux hypothécaire	Indexée à 50% de l'IPC
ASH I	75% VV	Fixe pendant 10 ans, puis indexée tous les 5 ans à 40% de l'IPC	Taux hypothécaire - 1/2%	
ASH II	75% VV	Indexée à l'IPC	1.5%	
Genève	VV (VV/2 pour les 5 premières années)	Indexée tous les 5 ans selon VV	Taux hypothécaire	
Pully	VV	Fixe pendant 25 ans	De 0% à 5% en 25 ans	Après 25 ans, indexation tous les 5 ans à 40% de l'IPC
Rente "réelle"	VV		Taux hypothécaire - taux d'inflation	Indexée à l'IPC

VV = valeur vénale
 IPC = indice des prix à la consommation
 Pour la comparaison, on a supposé que la rente n'est pas payée pendant la construction, soit durant deux ans, et qu'elle est ensuite payée en début d'année.

Au niveau des prix et des taux d'intérêt, on peut imaginer divers scénarios pour l'avenir. Un scénario optimiste serait le retour d'une croissance économique telle que nous l'avons connue entre la fin de la dernière guerre et la fin des années '80 (scénario "Croissance"). Dans ce scénario, le coût global du droit de superficie peut aller presque du simple au quintuple selon le mode de fixation de la rente, soit de moins de 600'000 frs à Pully à plus de 2.7 mio. frs à Genève (cf. graphique) ! Le superficiaire de la Ville de Genève paiera ainsi son droit de superficie presque trois fois plus cher que s'il achetait le terrain, alors que pour tous les autres contrats, le coût du droit de superficie est inférieur au prix du terrain.

Comme le superficiaire dispose d'un droit de jouissance limité dans le temps, il est logique que ce droit lui revienne en définitive moins cher que s'il achetait le terrain. Mais comment choisir entre les divers contrats qui satisfont à ce critère ? On peut considérer que le superficiaire devrait payer la même chose que s'il achète le terrain et le revend après 99 ans. S'il emprunte pour acheter le terrain, il doit payer un intérêt hypothécaire. En tant que superficiaire, la charge sera identique si le taux de la rente correspond au taux hypothécaire. Mais dans ce cas, la rente ne doit pas être indexée puisque la dette hypothécaire ne l'est pas.

Il y a pourtant une certaine logique à l'indexation de la rente. Elle permet notamment au superficiaire d'avoir une charge réelle constante. Mais si la rente est indexée à l'inflation, il ne faut pas appliquer le taux hypothécaire nominal, mais le taux réel (soit la

différence entre le taux nominal et l'inflation). En effet, le taux hypothécaire comprend une prime destinée à compenser l'inflation, et qui ne se justifie donc pas si la rente est indexée. Ce mode de calcul est présenté dans le tableau sous la dénomination de rente "réelle".

Toujours dans le scénario "Croissance", celui qui achète le terrain pour le revendre dans 99 ans aura payé en définitive environ 850'000 frs (en valeur d'aujourd'hui), comme celui qui aura bénéficié d'un droit de superficie avec rente "réelle". Le superficiaire de la Ville de Genève paiera beaucoup plus cher car sa rente est indexée à l'évolution des prix des terrains. Cette clause est particulièrement défavorable dans un scénario de croissance économique car les prix réels des terrains y ont toutes les chances d'augmenter.

Avec le contrat proposé par l'OFL, le superficiaire paiera sur 99 ans un peu plus cher que s'il achetait le terrain car la rente est partiellement indexée alors que le taux de la rente correspond au taux hypothécaire. La différence n'est toutefois pas très grande car seuls 75% de la valeur du terrain sont pris en considération.

La première variante de l'ASH aboutit à un coût très proche de celui d'une acquisition du terrain pour 99 ans. La deuxième variante de l'ASH est en revanche nettement meilleur marché. Ce contrat est pourtant le seul qui prévoit l'application d'un taux réel avec indexation. S'il est aussi favorable, c'est parce que seuls 75% de la valeur du terrain sont pris en considération, ce qui ne se justifie pas si on applique un taux réel.

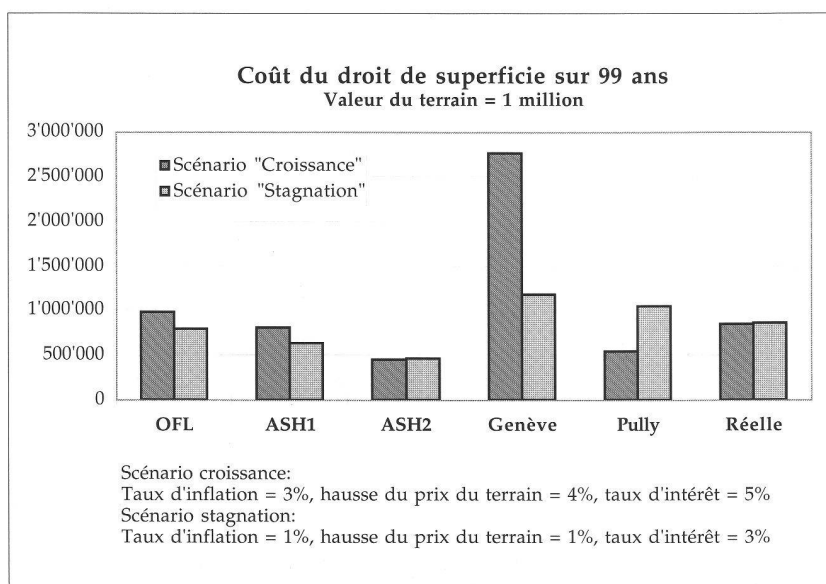
Quant au droit de superficie de la commune de Pully, il est également bon marché dans le scénario "Croissance" car la rente est nulle au départ et n'augmente que très progressivement durant les 25 premières années.

Ces résultats peuvent cependant changer considérablement dans un autre scénario. Si l'on suppose une persistance à long terme de la stagnation économique que nous connaissons depuis bientôt 10 ans (scénario "Stagnation"), le droit de superficie coûtera presque aussi cher à Pully qu'à Genève (cf. graphique). Pour le superficiaire de la commune de Pully, ce scénario est défavorable car le taux de la rente augmente jusqu'à 5% quel que soit le taux hypothécaire. Pour le superficiaire de la commune de Genève en revanche, ce scénario est nettement plus avantageux car le prix réel des terrains n'y augmente pas, mais le coût du droit de superficie reste toutefois légèrement supérieur au prix du terrain. Pour les autres contrats, les différences sont relativement faibles entre les deux scénarios.

Seuls les superficiaires de la commune de Pully ont intérêt à un retour de la croissance. Avec le contrat proposé par l'OFL, la première variante de l'ASH ou le contrat genevois, le superficiaire a par contre intérêt à ce que la crise économique perdure à long terme.

On constate en définitive que les droits de superficie existant en Suisse sont favorables au superficiaire dans certains cas et au propriétaire dans d'autres, selon les modalités du contrat et l'évolution de l'économie, sans probablement que les principaux intéressés en soient vraiment conscients. Les différences pouvant être considérables, il semblerait judicieux que l'OFL ou l'ASH recense et examine les contrats en vigueur, ne serait-ce que pour informer les contractants des conséquences de ce qu'ils ont signé. Enfin, on ne peut que suggérer la généralisation du système basé sur le taux d'intérêt réel et l'indexation de la rente.

Philippe Favarger
EPFL



Références

Truog Barbara: *Contrat-type de droit de superficie, Lausanne, Association suisse pour l'habitat, 1996.*

Office fédéral du logement: *Note concernant le droit de superficie, Berne, 15 avril 1994.*