

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

Band: 71 (1999)

Heft: 3

Artikel: Le statut du sol : les coopératives face au droit de superficie

Autor: Curtat, Robert

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-129704>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 07.10.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

LES COOPÉRATIVES FACE AU DROIT DE SUPERFICIE

L

es coopératives d'habitation bénéficiaires ou victimes du droit de superficie ? Cette «bonne» question ne mettra pas le feu à la République comme ce fut le cas à Genève entre les deux guerres. Elle ouvre simplement un débat auquel nos correspondants ont participé de façon positive. Et contrastée...

Paradoxe grandeur nature : le droit de superficie, formule originale inventée par les lords anglais pour tirer un revenu de leur domaine sans entamer sa valeur foncière, est particulièrement mal vu par tous ceux - banques et milieux immobiliers - qui vantent sans relâche les vertus de la propriété. Le hasard veut qu'aujourd'hui cette opposition, qui n'a rien d'académique, passionne assez peu le monde politique :

«On vient de lancer un chantier en ville de Fribourg avec un droit de superficie - commente Edy Giannora, directeur de la coopérative Sicoop. Les conseillers de la ville ont discuté de cet objet, mais sans passion ni surprise. Le sujet est sans doute trop technique.»

«On est loin des terribles empoignades des années trente - rappelle notre ami Bruno Marchand, auteur d'une étude spécifique sur ce thème - quand le Grand Conseil de la Genève «rouge» s'affrontait bloc contre bloc, gauche contre droite, pour défendre ou attaquer cette pratique. Les milieux d'argent étaient d'autant plus furieux que le terrain, gage de pre-

mière valeur, échappait aux transactions liées à la construction de logements. Transactions dont ils avaient la maîtrise...»

APRES LES LORDS, LES BOURGEOIS

Si elle n'a pas de lords, la Suisse a des bourgeoisies dont les mobiles sont proches. Plutôt que de vendre les terrains qui leur appartiennent, ces institutions préfèrent la pratique du droit de superficie et elles y recourent en toutes occasions :

«A Saint-Maurice, commente Denis Richard, employé technique, la commune a accordé en 1992 un droit de superficie à un particulier qui avait le projet de construire une villa et un atelier conjoint. La création de places de travail a justifié ce qui reste une exception.»

Cette pratique du droit de superficie est plus largement utilisée par la bourgeoisie de Saint-Maurice, l'un des principaux propriétaires de la zone industrielle et artisanale. Les entreprises ont pu y prendre pied dès le milieu des années quatre-vingt. Pour l'essentiel ce régime a perduré.

L'exemple de Saint-Maurice donne un autre éclairage sur le bon usage d'un droit original auquel le Valais recourt très peu.

«On peut parler d'une exception - commente André Favre, inspecteur auprès de l'Office du logement - Pratiquement on ne construit en Valais que sur un terrain qui vous appartient.»

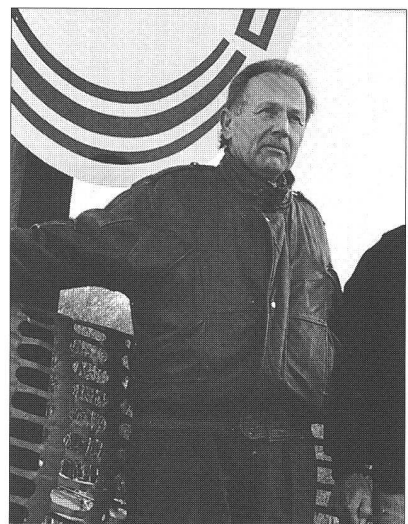
Essayons de nous rapprocher du sujet en interrogeant une coopérative qui a mis en œuvre, récemment, un chantier de construction. Pour Charly Martin, architecte et animateur de la coopérative la Clé à Epalinges, (Habitation no 6 - 1998) ces questions sont encore en mémoire. De son point

de vue :

- le droit de superficie constitue un avantage à court terme pour une coopérative d'habitation
- la pratique du droit de superficie est cohérente dans la mesure où elle contraint les pouvoirs publics à réserver des terrains pour le logement social, donc à soustraire ces parcelles à la spéculation.

Dans le cas de la Coopérative d'habitation la Clé, l'accord conclu avec l'autorité communale porte sur un droit de 1fr au m² et à l'année - «On peut parler d'un droit de superficie très léger» commente notre correspondant. Ce droit qui prend effet avec l'entrée des premiers locataires sera indexé tous les cinq ans. Le total de la charge annuelle induite est aujourd'hui de moins de 3000 frs/an à partager entre 28 locataires et coopérateurs...

Charly Martin (Photos Bureau Curtat)



DEUX PRIX-CLES

Fribourg, à travers l'équipe de direction de la Coopérative Sicoop, a regardé de très près ces questions. Sur le parc de 481 logements administrés par la coopérative, près de 400 ont été construits avant le début de cette décennie sur du terrain lui appartenant. En revanche, dans les deux derniers chantiers, celui de la Papeterie à Bulle et celui du Boulevard de Pérolles à Fribourg, Sicoop a eu recours au droit de superficie.

«Et il n'y a aucun doute - commente Edy Gianora - le droit de superficie est un avantage offert aux coopératives d'habitation. D'abord parce que, à court terme, il leur évite de payer le terrain où elles engagent leur chantier. Mais, à plus long terme aussi, parce que ce système crée un rapport favorable à l'issue de l'accord, qu'il s'agisse de 66 ou de 99 ans. Dans tous les cas, la commune qui a mis un terrain à disposition pourra racheter éventuellement les immeubles, mais cela suppose qu'elle aura engrangé des millions dans ce but. Très difficile à expliquer à votre électeur dans la mesure où la coopérative d'habitation a bien fait son boulot.»

Cette quasi garantie de poursuite de la mission confiée à la coopérative d'habitation n'interdit pas de poser certaines cautions :

«La pratique d'une négociation avec les pouvoirs publics pour une formule plus favorable de droit de superficie devrait être réservée - estime Paul Westmüller, président du conseil d'administration - soit en cours de route, soit à l'expiration.»

Edy Gianora (Photos Bureau Curtat)



L'équipe de Sicoop aborde ces questions complexes avec un certain avantage, car elle a compté dans ses rangs et elle compte toujours des spécialistes de la littérature abstruse comme des contrats qui règlent les rapports entre parties.

«Il y a deux prix-clés - reprend Eddy Gianora - la valeur vénale d'un terrain et le taux «hypothécaire» proposé. Notre chantier de Fribourg est érigé sur une parcelle de 1000 m² dont la valeur vénale approche le million. Avec un taux de 4%, la charge annuelle atteint 40 000 frs à répartir sur 44 appartements. Moins de 1000 frs par an et par logement pour le foncier, c'est cohérent... Mais il faut voir au-delà des chiffres. La pratique du droit de superficie contraint les pouvoirs publics à réserver des terrains pour le logement social, donc à soustraire ces parcelles à la spéculation. C'est ce que l'on appelle en français, faire d'une pierre deux coups.»

GENEVE PAR EXEMPLE

La République du bout du lac a, sur ces questions, une «lecture» originale. Et, d'après plusieurs avis, assez déroutante pour justifier au moins une grande prudence. Là encore tout est dans le contrat et il vaut mieux avoir avec vous un spécialiste qui vous prête ses lunettes avant de signer. Les deux chiffres-clé - rente et valeur vénale - peuvent évoluer ensemble pour le plus grand dommage des sociétaires-locataires.

«Dans le cas d'un terrain d'une valeur vénale d'un million - commente Philippe Favarger qui apporte d'autres précisions dans sa contribution (cf pages) - à un taux de 5% on crée, pour le propriétaire, une rente annuelle de 50 000 frs. Cette rente indexée, par exemple, à l'indice des prix à la consommation, va évoluer vers le haut. Au bout de dix ans le propriétaire peut se référer au contrat pour réadapter la valeur vénale de son bien. Et les deux réadaptations ensemble, celle de la rente et de la valeur vénale, peuvent conduire à un doublement de la charge foncière pour les locataires. Sans qu'on ait changé un carreau dans leur cuisine.»

A travers ce tableau plutôt noir, on s'explique mieux la prudence genevoise. Encore que, là aussi, des exceptions viennent contrarier la règle. C'est bien ce qui se passe aux numéros 8 et 8 bis de la rue du Vieux Billard où une équipe bien inspirée entend créer la Maison de associations. Réunissant une cinquantaine d'associations, ce projet qui comptera aussi un cinéma, un restaurant, etc, va pouvoir se développer notamment entre un immeuble-tour de 6 étages offrant

170 m² par étage et un immeuble bas voisin avec sous-sol et rez-de-chaussée.

«Ces deux immeubles avaient été rachetés par l'Etat - commente Régis de Balestra - qui nous les proposait en droit de superficie mais avec un taux de 5%. Nous avons dû argumenter pour faire baisser ces prétentions. Il a fallu montrer la solidité de notre entreprise, présenter aussi des réalisations similaires comme la maison des Associations de Chambéry, détailler les divers volets de notre projet qui implique 1 700 000 frs de transformations. Nous avons mis en évidence la valorisation des immeubles, mais aussi quelques exceptions particulièrement favorables du droit de superficie, accordées aux milieux sportifs : Stade de la Praille, ou économiques : Palexpo. Toutes ces explications ont été utiles à Laurent Moutinot qui vient de nous accorder un droit de superficie sur une base financière correcte. Mieux, le droit s'étale sur 50 ans dont 27 ans de gratuité. Sur les 23 dernières années il est convenu que le taux «hypothécaire» sera de 2%.

BERNE : UN CAS D'ECOLE

Président de la Commission cantonale d'estimation de valeur et architecte, Rolf Schüfflerli est particulièrement bien placé pour traiter de cette question de droit de superficie. La bourgeoisie bernoise détient en effet dans la capitale un millier de terrains dans la vieille ville, en zone industrielle comme en zone d'habitation, tous en droit de superficie. Dans la vieille ville, la réévaluation de ces droits est liée à une série de contraintes géographiques mais aussi urbaines :

- Face à la gare, le m² peut atteindre 25 à 28 000 frs mais il perd un tiers de sa valeur s'il n'est pas dans une zone à arcades (laupen) et davantage encore si on s'éloigne du centre.

Praticien d'une énorme zone en droit de superficie avec de nombreux contrats qui arrivent à échéance, notre correspondant a élaboré une thèse originale :

«Je considère que le terrain étant un article rare il n'est pas correct de compenser l'inflation avec le taux de la rente. Pour un terrain qui serait évalué à 1000 frs le m² il faut que le tiers de cette valeur soit exclu du calcul. Avec un taux de 4% appliqué au deux tiers de la valeur, on approche d'une solution plus équitable à long terme.»

CERISE SUR LE GÂTEAU

Praticien de longue date - il a été administrateur de «Mon Logis» à Neuchâtel pendant près de 40 ans - René Jeanneret se place en défenseur

du droit de superficie avec des arguments puisés dans sa pratique :

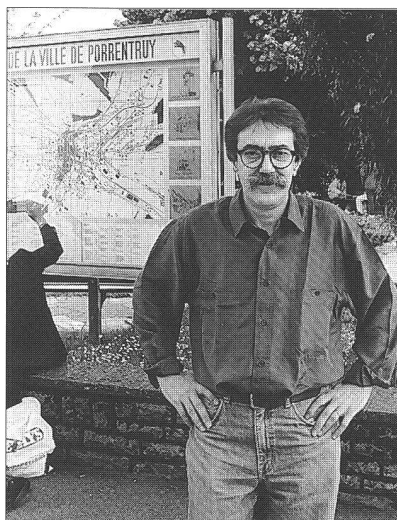
«Si on respecte quelques règles simples, cette partie-là est tout à fait jouable. Je dis qu'une commune qui veut rester propriétaire de son terrain en bloquant la spéculation doit aussi admettre de ne pas assassiner ses partenaires. On m'a cité le cas d'une ville romande offrant un terrain pourri à une coopérative pour plus de 1000 frs le m². Autant renoncer... Je pars d'une situation plus cohérente, celle d'un terrain proposé à un prix et à un taux raisonnable. Pendant cent ans ce bien sera habité et valorisé. Sans doute les règles comptables postulent de faire figurer à 1 franc au bilan un bien amorti, mais on peut voir ça d'un autre point de vue si on réinvestit, tous les trente ans, dans l'immeuble, une somme égale au total de l'amortissement déjà payé.

A cette condition on dispose à conclusion du bail d'un bien parfaitement entretenu et dont un expert neutre doit définir la valeur. Quelle que soit la composition du collège d'experts, la solution qui s'imposera sera le maintien de la mission confiée à la coopérative. Est-ce que la ville qui a loué le terrain pendant un siècle peut racheter à son prix un ensemble de logements qui aura coûté - je prends pour exemple les biens des coopératives neuchâteloises - 194 appartements qui ont représenté au coût de la construction des années nonante 50 millions ? Et où sera son avantage ? Sérieusement, en partant sur des bases cohérentes, le droit de superficie reste un avantage pour les coopératives d'habitation.

Cet avis est en contraste avec celui de Christianne Layaz, présidente de l'ASH romande et animatrice de la Coopérative d'habitation des Pugesies à Yverdon qui voit dans le droit de superficie un gros inconvénient à long terme. Au niveau théorique notre correspondante admet que la pratique du droit de superficie par les pouvoirs publics peut agir comme un frein à la spéculation foncière mais elle attend que ce droit soit accordé gratuitement, ou pour une valeur symbolique, aux coopératives qui entendent construire. A ces coopératives elle recommande plutôt de rechercher des terrains sur le marché libre :

«les banques cherchent à s'en défaire à des prix très intéressants. Je considère que c'est le bon moment de regarder dans cette direction.»

Roland Müller, qui participa au lancement du projet Triolet pour la coopérative Porrentruy 2000, conforte, partiellement, le point de vue de Christianne Layaz:



Roland Müller (Photos Bureau Curtat)

«On vivait encore dans les années folles - relève notre correspondant - et il y avait un besoin récurrent de logements sociaux. La commune de Porrentruy disposait d'un terrain convenable pour un tel projet mais on butait encore sur une série d'obstacles. Et puis, très brusquement, le corps politique s'est laissé convaincre de nous donner le terrain pour 1 franc. A partir du moment où nous étions possesseurs de ce gage, la question des fonds propres disparaissait et nous avons pu construire nos trois immeubles Triolet - do-ré-mi - qui répondaient à une longue attente de la population bruntrutaine. Rétrospectivement on peut dire qu'on a eu de la chance.»

Au terme de cette longue enquête, l'affaire de Porrentruy c'est la cerise sur le gâteau. Et si le droit de superficie ressemble à un gâteau pas toujours facile à digérer, c'est peut-être à cause de ses origines.

Gardons-nous toutefois de tomber dans les généralités en trouvant des défauts à la cuisine anglaise !

Robert Curtat

SEPT QUESTIONS À FRITZ NIGG

Directeur ASH suisse

- Le droit de superficie est-il un avantage ? un inconvénient ?

- Il vaut mieux acheter à un prix raisonnable. Mais on n'a pas toujours le choix.

- Un avantage à court terme ? un inconvénient à long terme ?

- L'avantage à court terme c'est qu'il n'y a pas de financement pour l'achat du terrain, moins de fonds propres et souvent des charges inférieures à celles qu'on assume lors d'un achat. Parmi les inconvénients à long terme figurent l'insécurité quant aux charges futures et la perte de l'immeuble à l'échéance du droit de superficie.

- Etiez-vous parfaitement renseigné lors du lancement de votre dernier chantier ?

- Oui.

- Avez-vous un avis sur le coût réel du droit de superficie ?

- Certainement.

- Pensez-vous être en mesure de négocier avec les pouvoirs publics une formule plus favorable de droit de superficie ?

- Avec les pouvoirs publics c'est d'autant plus facile que le nombre des amateurs de droits de superficie augmente, ce qui favorise une pression politique. Avec les privés et les avocats de leurs héritiers c'est beaucoup plus dur. Mais il arrive parfois, après quelque temps, qu'on puisse acheter un terrain qui était en droit de superficie. Question de chance...

- Pensez-vous que cette pratique est cohérente dans la mesure où elle contraint les pouvoirs publics à réserver des terrains pour le logement social, donc à soustraire ces parcelles à la spéculation ?

- Que connaît-on de la politique future ?

- Est-ce que cette pratique n'a pas pour corollaire d'éviter à la coopérative d'habitation de rechercher un terrain sur le marché libre ?

- La coopérative doit être concurrentielle, aussi en ce qui concerne l'achat de terrains à bâtir.