

Le droit de superficie pour sortir de la crise du logement ?

Nicolas BERNARD

Professeur aux Facultés universitaires Saint-Louis, Bruxelles

La commune d'Etterbeek, en Région bruxelloise, a été le théâtre ce 5 décembre 2007 d'un phénomène pour le moins étonnant, en lien direct avec la crise du logement qui sévit actuellement dans la capitale belge. Sur les trottoirs de l'Hôtel de ville a commencé en effet à se former une longue file de personnes résolues à patienter cinq jours durant (!) afin d'avoir une chance de décrocher l'un des appartements que la commune a décidé de vendre sous le mode du droit de superficie. Quels sont donc les avantages de cette formule (de mise à disposition juridique d'un bien) qui, au sens propre, déplace les foules ? Tel est l'objet de la présente contribution.

On le sait, la crise du logement ne touche pas que les locataires à Bruxelles; elle affecte également les *candidats propriétaires*, dont l'accessibilité au marché acquisitif s'est considérablement réduite ces dix dernières années en raison d'un doublement — en moyenne — des prix d'achat. Or, la propriété représente le vecteur principal d'émancipation sociale et de stabilisation familiale, raison pour laquelle les pouvoirs publics multiplient d'ailleurs les encouragements — fiscaux notamment — à l'acquisition d'un bien. Las... avec ses 43% de propriétaires, la Région bruxelloise reste largement en deçà de la moyenne nationale qui, elle, culmine à 75%, une des plus élevées d'Europe. Si le Belge, comme on dit communément, a une brique dans le ventre, le Bruxellois demeure à l'écart. La pression foncière atteint en effet de tels sommets dans la capitale que l'aide publique accuse vite ses limites.

C'est dans ce cadre que le droit de superficie peut constituer une réponse appropriée. Cet attribut, nous apprend la loi — toujours en vigueur — du 10 janvier 1824, est un "droit réel, qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations *sur un fonds appartenant à autrui*". Temporaire, le droit de superficie ne peut être établi pour un terme excédant cinquante années, sauf la faculté de le renouveler un nombre indéterminé de fois. En un mot, le droit de superficie confère à son titulaire, pour une durée déterminée, l'essentiel des droits attachés à la propriété sur un bien qui ne lui appartient pourtant pas. Traditionnellement, ce bien est vierge de toute construction (d'où l'appellation "droit de *superficie*"), libre alors au superficiaire (le titulaire du droit) d'y ériger les bâtiments qu'il désire, contre due indemnisation — à leur valeur *actuelle* — à l'expiration de sa prérogative. À Etterbeek, toutefois, le fonds est *déjà* bâti, ce

qui ne modifie en rien cependant le régime du droit de superficie.

Mais quels sont, au juste, les avantages de ce droit de superficie par rapport à un achat classique par exemple ? Le prix, incontestablement. Tout d'abord, le superficiaire ne paie rien pour le fonds. Le coût du foncier proprement dit, qui pèse lourd traditionnellement dans le calcul du prix de vente, est ainsi neutralisé. Par ailleurs, le droit d'enregistrement, qui atteint les 12,5% à Bruxelles (avec abattement toutefois sur les premiers 60.000 euros¹), chute à 0,2% lorsqu'il s'agit non pas d'un transfert de propriété mais d'une constitution d'un droit de superficie.

Passablement avantageux, le droit de superficie ne s'éteint pas moins au bout de cinquante ans maximum. Quelles sont dès lors, en regard cette fois d'une prise en location classique, les vertus d'un pareil droit de superficie ? La durée, tout d'abord. En plus d'être longue, celle-ci est *garantie* (alors que la matière du bail connaît, elle, de nombreuses hypothèses de résiliation anticipée). Par ailleurs, le superficiaire dispose de la faculté, pour la durée restant à courir, de mettre le bien en location et, même, de vendre son droit, toutes choses qu'il n'est pas permis de faire avec un bien loué (du moins sans l'accord du bailleur). Enfin, la constitution d'une hypothèque sur le bien soumis à superficie est autorisée, pour une durée qui n'excède pas celle du droit de superficie.

Naturellement, le droit de superficie ne va pas sans entraîner dans le chef de son titulaire une série d'obligations. En plus d'acquitter la redevance (unique) à la signature de la convention et de restituer le bien à l'expiration du terme convenu, le superficiaire est tenu de conserver le logement et de l'entretenir en bon père de famille. Vu par ailleurs qu'il est considéré comme le propriétaire pendant toute la durée de son droit, il doit régler l'ensemble des charges — fiscales notamment — afférentes à l'exercice du droit de propriété. Enfin, les parties restent libres d'aménager en sus des contraintes spécifiques; en l'espèce, la commune d'Etterbeek (le "tréfoncier" en langage juridique) a veillé à assigner aux superficiaires le soin d'occuper personnellement le bien pendant les dix premières années.

En guise de conclusion, le droit de superficie représente un outil particulièrement stimulant en vue de rendre davantage accessible le marché acquisitif (et, partant, tenter de résoudre "par le haut" la crise du logement à Bruxelles). Pour autant, tout le monde n'a pas vocation à devenir propriétaire, fût-ce pour une période limitée. L'opération par ailleurs, même avatagée par la

¹ Ce montant est même porté à 75.000 euros dans certaines zones prioritaires, à savoir les espaces de développement renforcés du logement et de la rénovation urbaine tels que délimités dans le Plan régional de développement.

loi, n'est pas sans risque sur le plan financier. Il convient dès lors d'analyser attentivement la situation avant, le cas échéant, de privilégier ce mode de mise à disposition du bien. Alors, une panacée, le droit de superficie ? Non, mais voilà en tout cas un dispositif fécond qui mérite assurément quelque amplification.