

EN RÉGION BRUXELLOISE: LE DROIT DE SUPERFICIE POUR SORTIR DE LA CRISE DU LOGEMENT?

*Vincent Dewolf et Nicolas Bernard **

La formule du « droit de superficie » (mise à disposition juridique d'un bien) déplace, au sens propre, les foudres en Région bruxelloise. L'objet de la présente contribution est d'estimer ses avantages.

CONSTAT

La commune d'Etterbeek, en Région bruxelloise, a été le théâtre, le 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.

On le sait, la crise du logement ne touche pas que les locataires à Bruxelles; elle affecte également les candidats propriétaires, 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 % et est l'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 (qui abrite également – et ce n'est pas anodin – les institutions européennes) que l'aide publique accuse vite ses limites.

Le droit de superficie

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 50 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.

Avantages par rapport à un achat classique

Mais quels sont, au juste, les avantages de ce droit de superficie par rapport à un achat classique par exemple? Ils sont multiples et, principalement (mais non exclusivement), d'ordre financier.

- 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 (entre 20 et 25 %), est ainsi neutralisé.

- Par ailleurs, le droit d'enregistrement⁽¹⁾, qui atteint les 12,5 % à Bruxelles (avec abattement toutefois sur les premiers 60 000 €), chute à 0,2 % lorsqu'il s'agit, non pas d'un transfert de propriété, mais d'une constitution d'un droit de superficie.

- Le prix de la construction est inférieur à sa valeur totale puisque le droit vendu est limité à 50 ans (certes renouvelable).

- Le superficiaire est libre de « convertir » son loyer en prêt hypothécaire (remboursable sur 15, 20 ou 30 ans, au

choix), ce qui lui permet, comme pour tout prêt hypothécaire, d'accéder à une déductibilité fiscale (des intérêts des emprunts) dont le simple locataire ne bénéficie pas.

- Après remboursement de l'emprunt sur 20 ans par exemple, l'acheteur peut soit occuper le bien gratuitement pendant 30 ans encore (50-20), soit le revendre avant terme, soit encore le louer (avec récupération donc de son investissement, à l'inverse de celui qui loue toute sa vie).

- Le système se caractérise, par ailleurs, par une singulière souplesse. Il permet par exemple aux parties contractantes de se mettre d'accord sur la répartition équitable des « gros travaux » incombant normalement au propriétaire.

- Enfin, les droits de succession à acquitter sont quasi nuls en cas de décès du superficiaire avant la fin de la période de 50 ans.

** Passablement avantageux, le droit de superficie ne s'éteint pas moins au bout de 50 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, pour 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

EXEMPLE CHIFFRÉ

Le revenu moyen d'une personne toute jeune qui entame sa carrière professionnelle (en qualité, par exemple, d'instituteur, de policier ou d'employé de banque) est de +/- 1 200 € nets/mois. Soit un revenu moyen de 2 400 € nets/mois pour un couple dont les 2 membres travaillent.

Le couple peut ainsi rembourser un montant de 800 € nets/mois (1/3

des revenus affecté au logement); ce qui, sur 20 ans, permet d'emprunter la somme de +/- 125 000 € voire 150 000 €, montant largement insuffisant pour acquérir un logement destiné à héberger une famille.

En revanche, le recours au droit de superficie permet d'abaisser spectaculairement le seuil d'accès au logement, ainsi

qu'en atteste le tableau – éloquent – ci-dessous. Comme on le voit, le gain pécuniaire par rapport à un achat classique varie entre 30 % et 38 %.

Et l'on ne tient même pas compte, ici, des intérêts hypothécaires supplémentaires que l'emprunt pour un achat classique, plus long, va générer par rapport au droit de superficie.

PRIX DE VENTE POUR LES APPARTEMENTS PLACE ST-PIERRE, ETTERBEEK

Type d'appartement	Vente classique (Prix de vente + droit d'enregistrement de 12,5 %)	Droit de superficie (Prix de vente + droit d'enregistrement de 0,2 %)
1 chambre (64 m ²)	146 286 € + 18 286 € = 164 571 €	102 400 € + 205 € = 102 605 € (La valeur du terrain est déduite puisque celui-ci est non-vendu; par ailleurs, la valeur du bien tient compte de la durée limitée du droit)
2 chambres (99 m ²)	226 286 € + 28 286 € = 254 571 €	158 400 € + 317 € = 158 717 €
3 chambres (162 m ²)	370 286 € + 46 286 € = 416 571 €	259 200 € + 518 € = 259 718 €

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 10 premières années, ce en vue d'éviter toute spéculation malsaine.

CONCLUSION

Le droit de superficie représente un outil stimulant en vue de faciliter l'accès au marché de l'accession (et, partant, tenter de résoudre « par le haut » la crise du logement à Bruxelles). Pour une redevance à peine plus élevée qu'un loyer « classique », le superficiaire bénéficie de tous les attributs liés à la propriété pendant une durée de 50 ans, renouvelable.

Certes, cette propriété d'un nouveau type est limitée dans le temps, ce qui suppose un nouveau type de rapport au bien, davantage centré sur l'usage (qu'on peut en tirer) que sur sa possession au sens strict. Et, par-delà, ce sont

les mentalités qu'ils convient de changer. Pour autant, tout le monde n'a pas vocation à devenir propriétaire, fût-ce pour une période limitée. Par ailleurs, même avantagée par la loi, l'opération n'est pas sans risque sur le plan financier (ne serait-ce que parce que le propriétaire/superficiaire doit assumer des coûts – fiscalité immobilière, assurances, entretien du bien – que le locataire n'a pas à assumer). 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 pas, mais voilà en tout cas un dispositif fécond qui mérite assurément d'être plus et mieux connu.

(1) Ce montant est même porté à 75 000 € 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. ■

* Vincent Dewolf (Bourgmestre d'Etterbeek) et Nicolas Bernard (Professeur aux facultés universitaires Saint-Louis) à Bruxelles.