

Le droit de superficie sous la loupe de l'économiste

2ème journée romande des collectivités
pour le logement d'utilité publique

Hervé Froidevaux, Partner
14 septembre 2017



Breaking new ground

Contenu

Base: étude pour l'OFL

2	Introduction	8
2.1	Définition et élaboration	8
2.2	Motifs et risques	10
2.3	Diffusion des droits de superficie et acteurs principaux	11
2.4	Financement	13
3	Modèles de droit de superficie et paramètres	14
3.1	Indemnité de retour	14
3.2	Rente du droit de superficie et mécanismes d'adaptation	16
3.3	Aperçu des indexations	18
3.4	Effets des indexations	18
3.5	Cinq paramètres importants	19
3.6	Montant des rentes du droit de superficie	20
3.7	Contrat de droit de superficie traditionnel	21
3.8	Modèle de la ville de Zurich	21
3.9	Modèle bâlois : partenariat	22
3.10	Modèle zurichois: le paiement unique	24
4	Évaluation et estimation de biens-fonds grevés d'un droit de superficie	26
4.1	Schéma d'analyse et d'évaluation	26
4.2	Valeur du bien-fonds et somme des valeurs pour le superficiant et le superficiaire	27
4.3	Modélisation	28
4.4	Résultats de la simulation	30
4.4.1	Achat versus droit de superficie	30
4.4.2	Capacité de supporter les charges	33
4.4.3	Risque	33
4.5	Analyse de sensibilité : valeur du droit de superficie en cas de variation des paramètres	34

Introduction, principaux paramètres

Influence publique

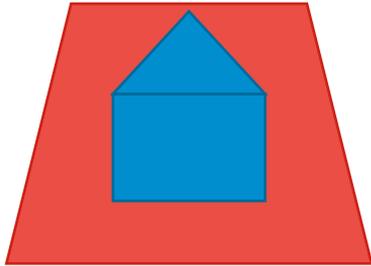
Modèles et valorisation

5	Institutions d'utilité publique, restriction de l'utilisation et prestations complémentaires	36
5.1	Institutions d'utilité publique	36
5.2	Bases	36
5.3	Conséquences financières des restrictions d'utilisation et des prestations complémentaires	37
5.4	La perspective du superficiant	39
6	Conclusion et recommandations	41
7	Annexe I : Glossaire	44

Introduction, principaux paramètres

Aperçu du droit de superficie

Bâtiment
(superficiaire)



Terrain grevé d'un droit de superficie
(superficiant)

Rente du droit de superficie
Paiement d'une rente du droit de superficie en échange du droit de construire, de conserver ou de détruire une construction.



Indemnité de retour
Indemnité versée au superficiaire pour les constructions qui font retour au propriétaire du fonds

Base de la rente?

Indexation?

Durée?

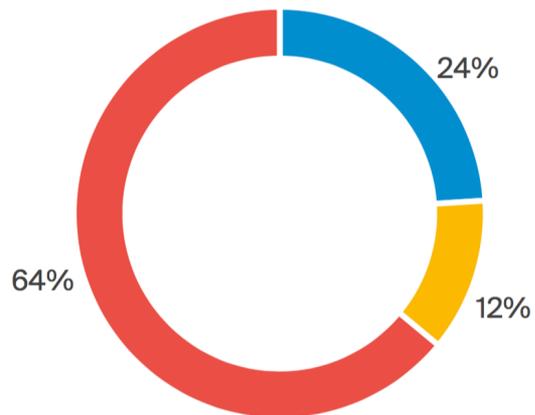
Base du retour?

Motifs et risques

	Motifs	Risques
Superficiaire	<p>Possibilité d'investissement / de construction</p> <p>Coûts d'investissement réduits (pas de coûts de terrain)</p> <p>Rentabilité élevée de l'immeuble</p>	<p>Marché des utilisateurs (loyers)</p> <p>Risques financiers (construction, exploitation, entretien)</p> <p>Risque de vacance</p>
Superficial	<p>Gestion du développement de l'urbanisation</p> <p>Encouragement de constructions d'utilité publique et à caractère social</p> <p>Intervention sur l'utilisation</p> <p>Rendements sûrs (protection contre l'inflation, aucune dépendance du marché des utilisateurs)</p> <p>Droit de superficie plus facile à faire accepter politiquement que la vente</p> <p>Alternative à la propre consommation</p>	<p>Fluctuations de la rente du droit de superficie (IPC, etc.)</p> <p>Niveau de l'indemnité de retour</p> <p>Évolution de la valeur du terrain</p> <p>Solvabilité du superficiaire</p>

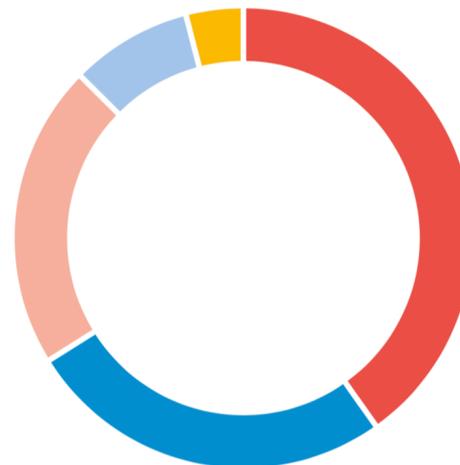
Durée et emplacement

Longue durée



- 30-50 ans
- 51-70 ans
- 71-100 ans

Phénomène urbain



- Agglomérations des grands centres
- Grands centres
- Petits et moyens centres
- Agglomérations des petits et moyens centres
- Communes périphériques

Bases d'indexation

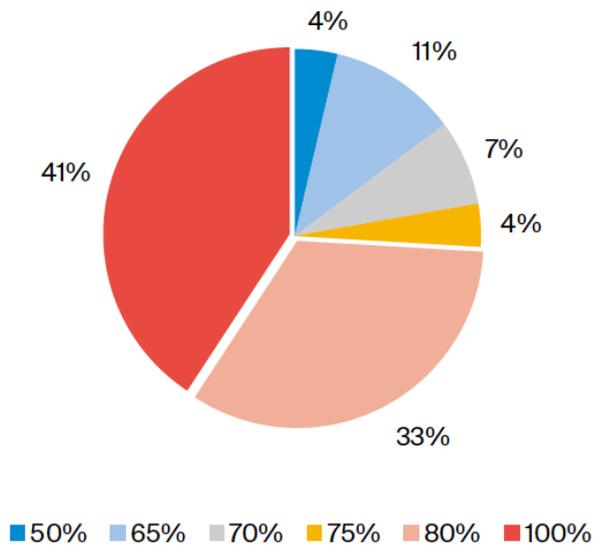
Indexation des rentes



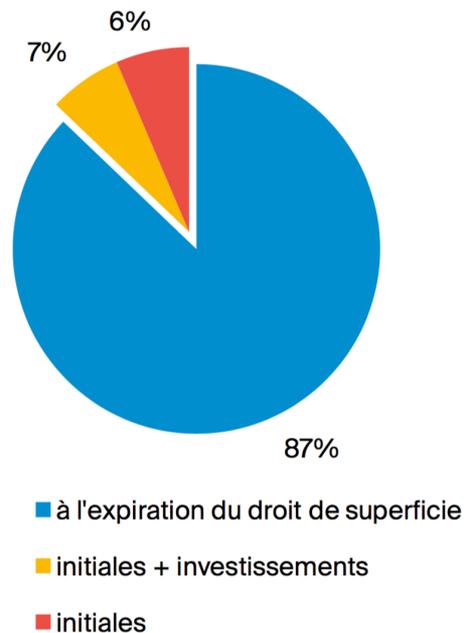
- Taux hypthécaire
- Indice suisse des prix à la consommation
- Prix du terrain
- Loyer

Indemnité de sortie

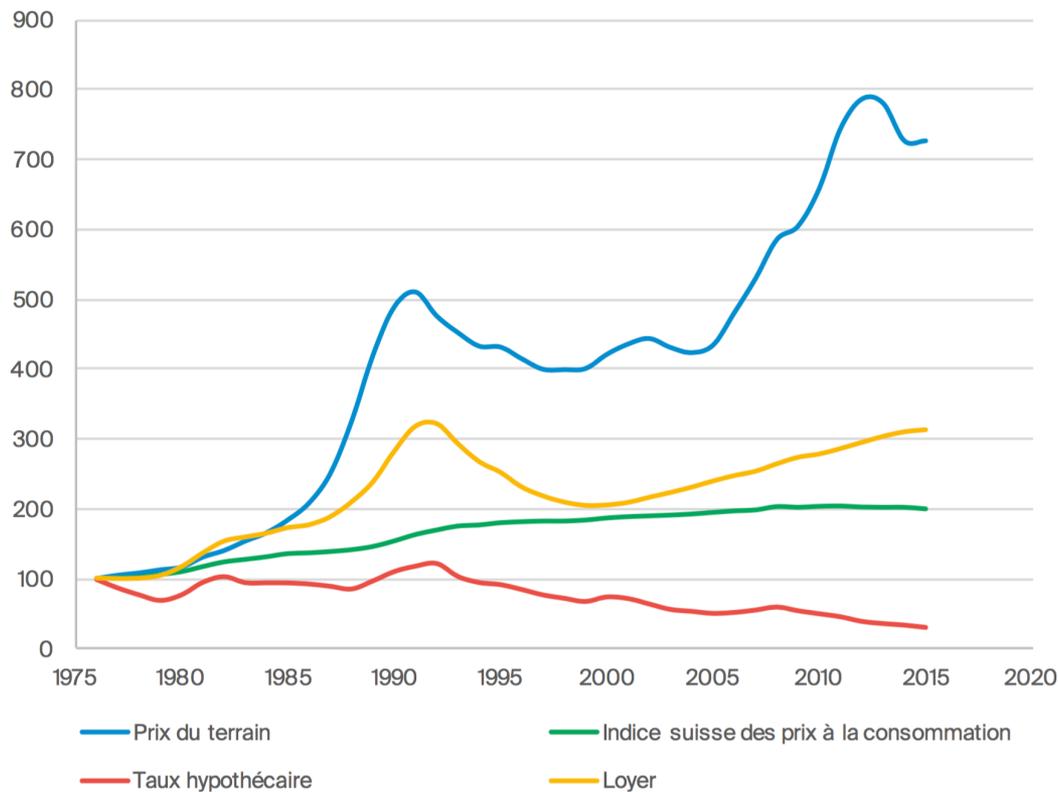
Indemnité élevée...



... à la valeur au moment de la sortie du DDP

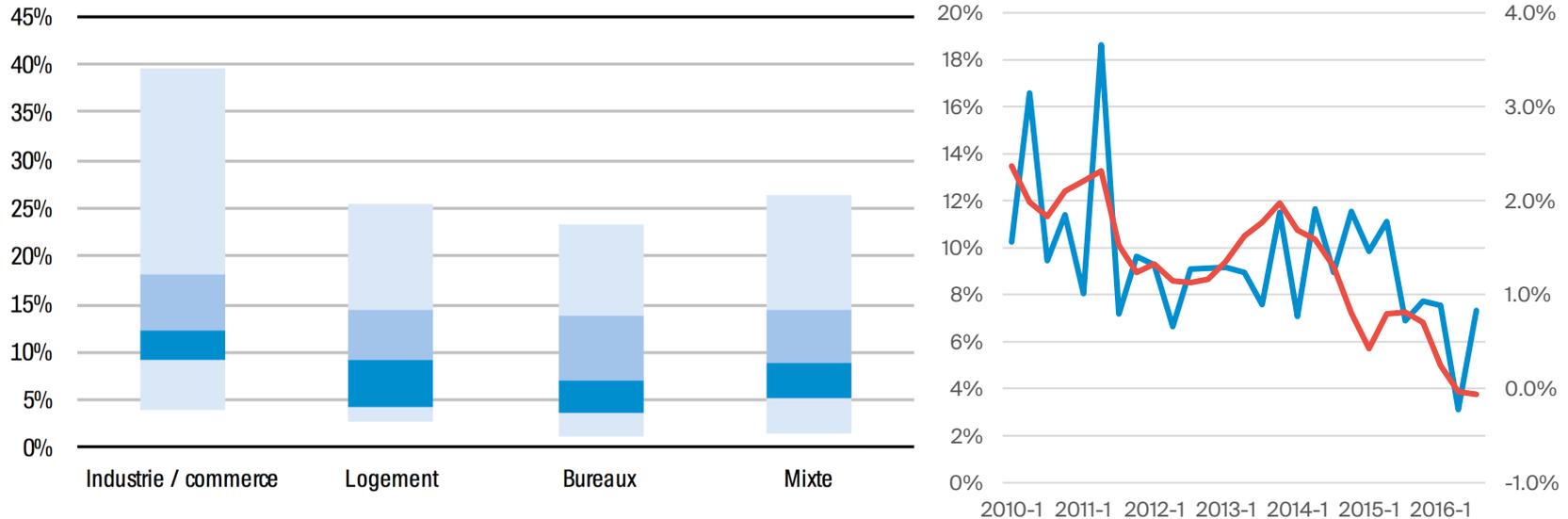


Impact de l'indexation – facteur 20 en 40 ans!



Rentes de superficie: 4% - 14% du loyer

(moyenne 2010-2016)



— Rente médiane,
en % du loyer

— Rendement obligation
confédération 30 ans

Le DDP traditionnel

Rente

Multiplication de la valeur foncière par le taux hypothécaire

Indexation

A la valeur du terrain et au taux hypothécaire

Adaptation

En général tous les 5 ans

Indemnité de sortie

À 100%

Le modèle de la Ville de Zurich

Bases

En principe comme le modèle traditionnel, mais souvent seulement sur une durée de 60 ans, avec 2 options de 15 ans supplémentaires

Indemnité de sortie

Favorable au superficiant.

Indemnité = investissements nets (coûts de construction + investissements augmentant la valeur – subventions)

0.5% des investissements nets à amortir dès la 11ème année (amortissements déduits pour l'indemnité).

En parallèle, 1% de la valeur d'assurance doit être placée dans un fonds de rénovation. Les montants de ce fonds non utilisés reviennent au superficiant.

Rente

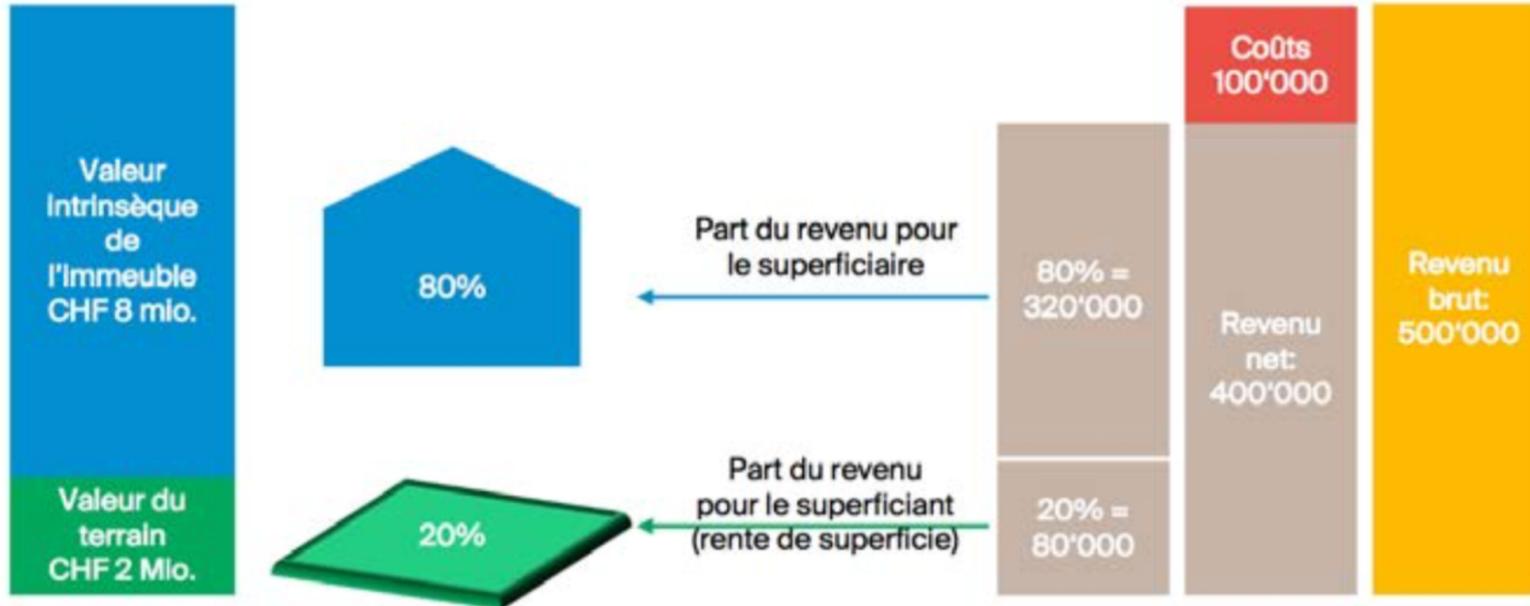
Favorable au superficiaire.

Valeur de terrain = % des investissements (dépendant de la densité et du cas particulier).

Entre 10% et 20% seulement dans la pratique.

Modèle bâlois (partenariat)

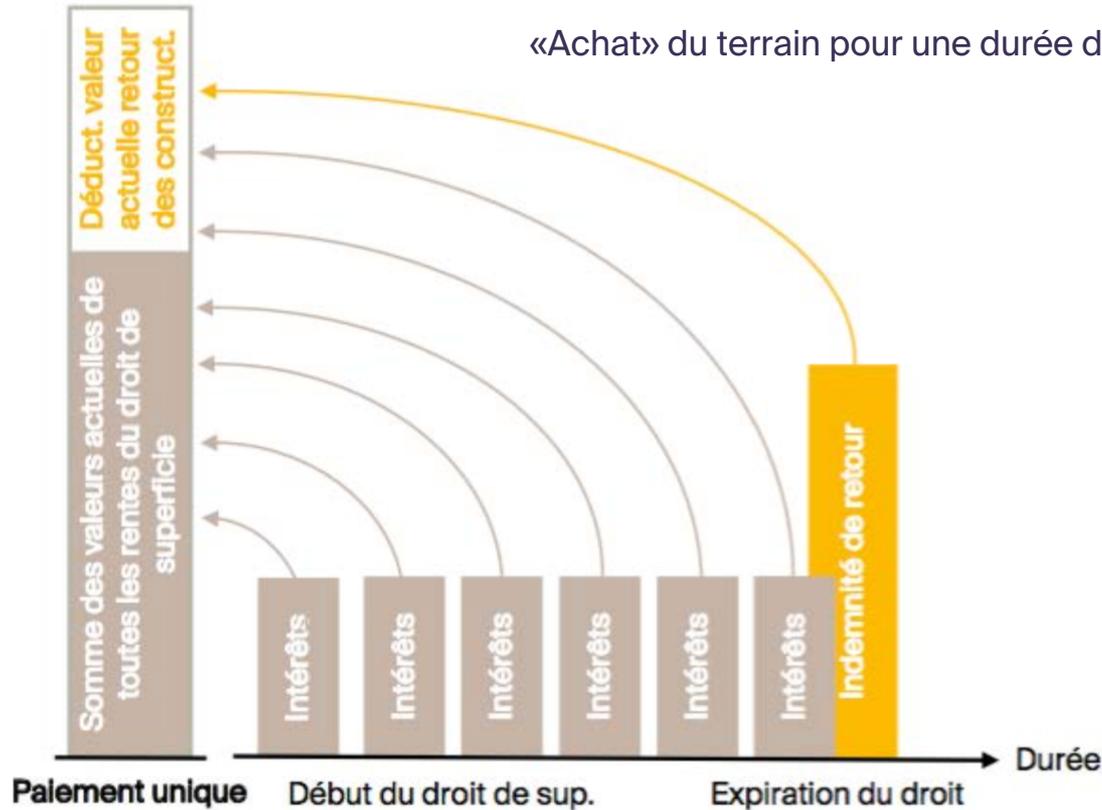
Rente = $\text{revenu net} * \text{valeur terrain} / (\text{valeur terrain} + \text{valeur bâtiment})$



Indemnité de sortie = $\text{valeur de l'immeuble} * \text{valeur terrain} / (\text{valeur terrain} + \text{valeur bâtiment})$

Modèle zurichoïse (paiement unique)

«Achat» du terrain pour une durée déterminée



Aperçu des variantes d'indexation

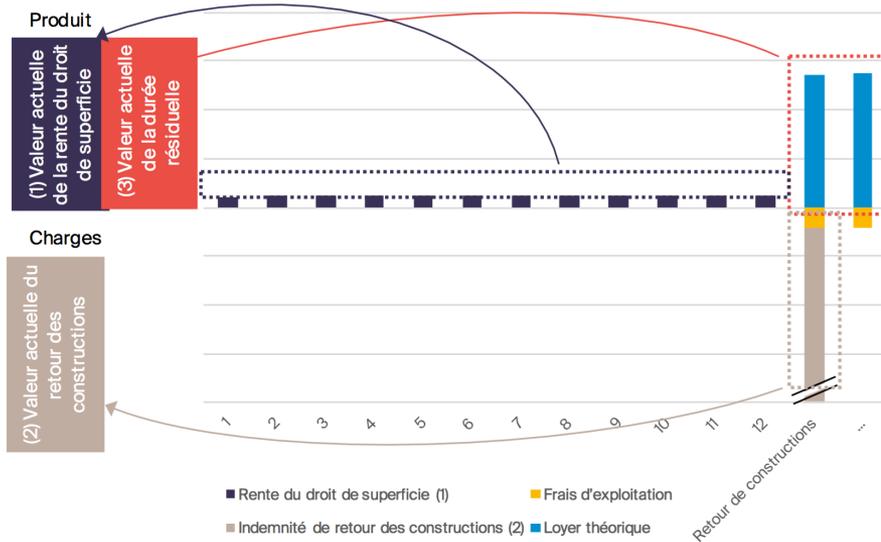
Critère	Inflation	Taux hypo- thécaire	Revenus lo- catifs	Prix du terrain	Modèle de la ville de Zu- rich	Modèle bâlois	Paiement unique
Simplicité, transparence	● Élevée	● Élevée	● Élevée	● Élevée	● Moyenne	● Moyenne	● Moyenne
Incitation à l'entretien	● Moyenne	● Moyenne	● Moyenne	● Moyenne	● Élevée	● Élevée	● Faible
Besoins en capitaux du superficiaire	● Faibles	● Faibles	● Faibles	● Faibles	● Faibles	● Faibles	● Elevés



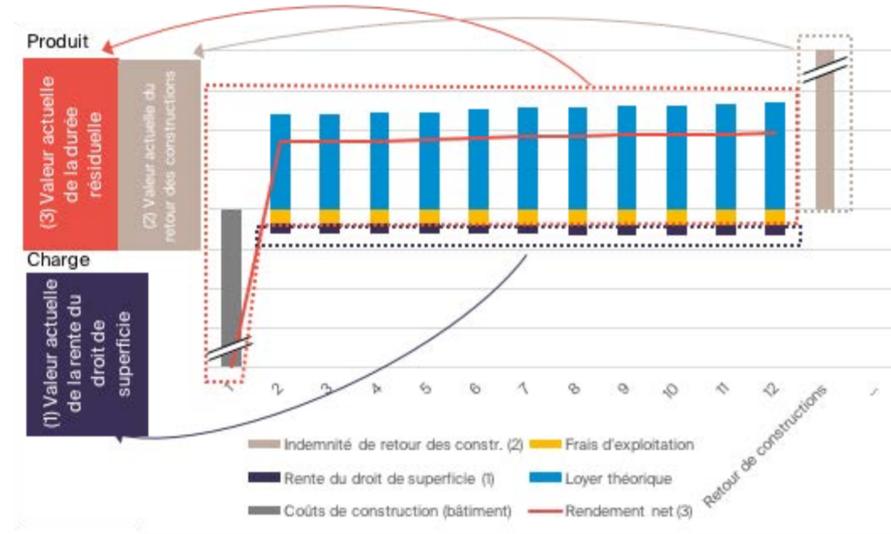
Analyse économique

Illustration de l'estimation de valeur

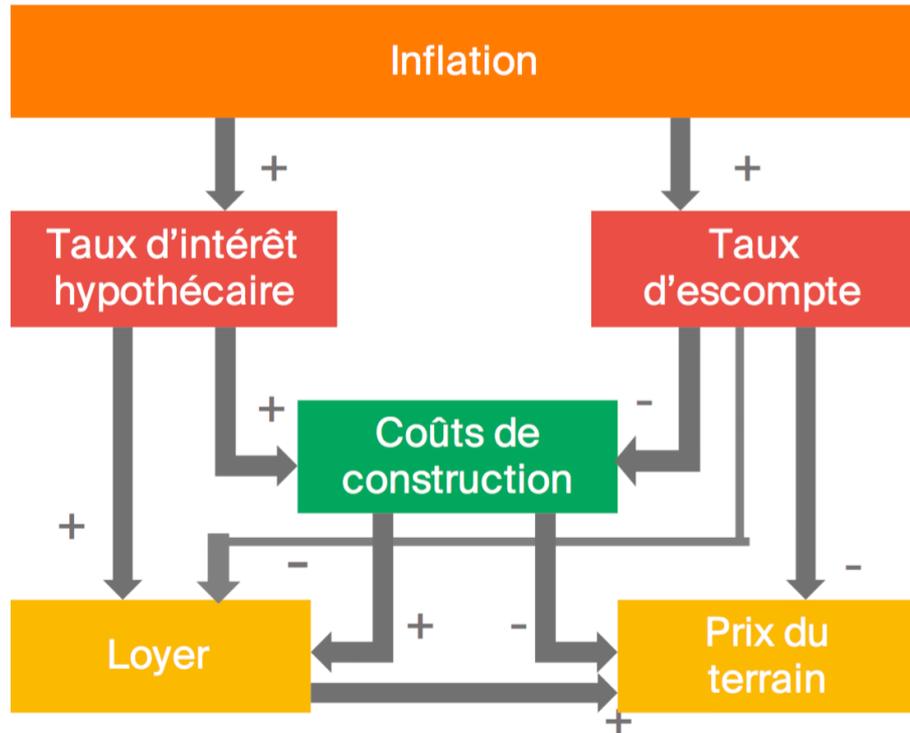
Superficielant



Superficiaire



Modèle macro-économique



Utilisé pour la simulation de **5'000 scénarii** macro-économiques, dans lesquels différents modèles de **rentes** ont été **évalués**.

Critères et résultats des simulations

Critère	Indice: inflation	Indice: taux hypo- thécaire	Indice: loyer théo- rique	Indice: prix du ter- rain	Modèle bâlois	Valeur moyenne
<i>Achat vs droit de superficie</i> : valeur actuelle de toutes les rentes du droit de superficie en % du prix actuel du terrain	88%	101%	77%	168%	91%	105%
<i>Capacité de supporter les charges</i> : Rente du droit de superficie en % du loyer théorique	18%	19%	15%	52%	19%	25%
<i>Risque</i> : Quantil 95% des paiements annuels des rentes de droit de superficie en % du rendement net pendant la même année	30%	42%	22%	171%	61%	49%

Analyse de sensibilité des valeurs

Variation du paramètre

Répercussion sur la valeur actuelle (de la perspective du superficiaire)

Augmentation du taux d'escompte



Augmentation du prix du terrain



Augmentation / baisse de l'inflation



Augmentation des coûts de construction



Augmentation des loyers



Conséquences financières

Type	Pour	Contre	Consé- quence financière
Loyer basé sur les coûts	<ul style="list-style-type: none">+ Créé des logements abordables+ Mixité sociale+ Économie d'aide sociale	<ul style="list-style-type: none">- Rendements et par conséquent valeur du droit de superficie, toutes choses égales par ailleurs, environ 10% sous la valeur du marché²	●
Occupation mini-male	<ul style="list-style-type: none">+ Densification / utilisation efficiente des surfaces et des infrastructures+ Plus de contribuables par surface affectée à l'urbanisation	<ul style="list-style-type: none">- Conduit à une charge administrative supérieure- Risque de location / vacance augmenté	●
Prescriptions en matière de revenu et de fortune	<ul style="list-style-type: none">+ Mixité sociale+ Économie d'aide sociale	<ul style="list-style-type: none">- Conduit à une charge administrative supérieure- Risque de location / vacance augmenté	●

Conséquences financières

Type	Pour	Contre	Consé- quence financière
Restriction de la transmissibilité	<ul style="list-style-type: none"> + Gestion des profiteurs + Garantie des revenus fiscaux (le superficière est, par exemple, assujetti sur place à l'impôt sur les bénéfices et / ou doit garantir que les locataires sont domiciliés dans la commune) 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque d'illiquidité 	
Standards énergétiques	<ul style="list-style-type: none"> + Plus de confort. Les locataires sont disposés à payer des loyers nets plus élevés.³ + Climat / protection de l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts de construction majorés⁴ 	
Construction adaptée aux personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> + Réduction des coûts de financement des soins + Meilleure intégration des personnes âgées + Utilisation plus efficiente du sol (les maisons individuelles sont de nouveau disponibles pour les familles) 	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts de constructions plus élevés et efficacité du sol moins élevée (part de la surface utile par rapport à la surface totale) 	

Conséquences financières

Type	Pour	Contre	Consé- quence financière
Exigence d'un concours d'architecture	<ul style="list-style-type: none"> + Droit de participer au choix du projet de construction + Quartiers de qualité supérieure + Produit optimisé et donc valeur supérieure du terrain 	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts de construction d'environ 2% plus élevés⁵ 	
Directives en matière de surfaces pour l'usage public	<ul style="list-style-type: none"> + (Prétendue) réduction du budget communal⁶ 	<ul style="list-style-type: none"> - Rendements inférieurs ou coûts de construction supérieurs (dépend de la part de surface prescrite pour le projet total) 	
Art dans la construction	<ul style="list-style-type: none"> + Création d'une plus-value culturelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Coûts de construction majorés (0,1% - 2%)⁷ 	
Siège au comité	<ul style="list-style-type: none"> + Assurer son influence dans le projet et l'exploitation 	<ul style="list-style-type: none"> - Liberté décisionnelle / entrepreneuriales restreintes 	

Contact

N'hésitez pas à nous contacter!

Hervé Froidevaux

T +41 22 319 30 02

herve.froidevaux@wuestpartner.com

Wüest Partner SA

Rue du Stand 60-62

1204 Genève

Suisse

wuestpartner.com

