

L'évaluation des droits de superficie distincts et permanents

[L'évaluation des droits de superficie distincts et permanents au sens de l'art. 779 à 779 I du CC exige des connaissances actuarielles, juridiques et liées au marché. Ce chapitre explique comment un droit de superficie distinct et permanent ainsi que le fonds servant peuvent être évalués d'une façon aussi simple et pratique que possible, mais correcte. Tous les calculs se basent sur le célèbre système MEV \(Multi Element Value\). Il va de soi qu'ils peuvent également être représentés dans un modèle DCF.](#)

La création d'un droit de superficie distinct et permanent fait l'objet d'une authentification officielle et d'une inscription au registre foncier. Le contrat de superficie et ses dispositions influencent de manière significative la valeur du droit de superficie et du fonds servant. L'estimateur peut commenter un contrat dans le rapport d'expertise, mais se doit de respecter les conditions contractuelles puisque ces dernières lient, dans tous les cas, les deux parties.

Principes généraux

À l'instar de tous les biens de valeur, les biens immobiliers grevés d'un droit de superficie se basent également sur le principe selon lequel la valeur résulte du profit qu'ils généreront à l'avenir. La principale propriété des droits de superficie et des fonds grevés d'un droit de superficie est la durée: chaque cas de droit de superficie se fonde sur une durée déterminée fixe. Tout objet grevé d'un droit de superficie contient des éléments à durée déterminée (durée du

Vue d'ensemble du rendement

Valeur locative durable	1017336
-------------------------	---------

Capitalisation brute

Capital emprunté	70%	zu	3,00%	2,10%	
Capital propre	30%	zu	5,00%	1,50%	
Taux d'intérêt net/rendement net				3,60%	765224
Coûts d'exploitation en % de la valeur locative			2,00%	0,10%	20347
Risque de non-paiement du loyer en % de la valeur locative			1,00%	0,05%	10173
Frais administratifs en % de la valeur locative			3,50%	0,17%	35607
Entretien et réparations en % des coûts de remplacement			0,40%	0,28%	59778
Provisions				0,59%	126206
Taux de capitalisation brut				4,79%	1017336

droit de superficie, nombre de paiements des intérêts de droit de superficie, etc.) qui naissent d'un accord contractuel entre les parties contractantes. En principe, ils doivent toujours être estimés à l'aide des méthodes de la valeur actuelle.

Objets de l'estimation

La création d'un droit de superficie distinct et permanent aboutit à une division du bien immobilier en deux nouveaux objets différents: le « droit de superficie » proprement dit et le « fonds servant ». La valeur des deux objets peut être déterminée de façon individuelle, les deux objets présentant plusieurs éléments de valeur. La somme de tous les éléments de valeur des deux objets donne la valeur vénale du bien immobilier indivis.

Taux d'intérêt

On utilise toujours le taux d'intérêt net de l'objet grevé d'un droit de superficie pour calculer les éléments de valeur de droit de superficie à durée déterminée. Le taux d'intérêt net est le taux d'intérêt typique de l'objet découlant du capital emprunté et du capital propre ou, éventuellement, d'un taux d'intérêt se basant sur un modèle des coûts d'opportunité. Le taux d'intérêt net peut être supérieur à celui pour les mêmes objets sans droit de superficie à cause d'inconvénients, tels que la valeur marchande majorée, le faible intérêt suscité par les objets grevés d'un droit de superficie, etc.

Procédure/éléments de valeur

Dans un premier temps, le bien immobilier est logiquement toujours évalué comme s'il n'existait aucun droit de superficie, c'est ce que l'on appelle le « bien immobilier indivis ». En général,

Valeur courante du bien immobilier indivis

Valeur de rendement	21 256 234
Déévaluation	-2 414 848
Valeur vénale	18 841 386

Données de base du droit de superficie

Expiration du droit de superficie	2084
Année d'évaluation	2012
Durée restante du droit de superficie	72
Intérêt du droit de superficie	190 000
Indemnité de retour	80%

Valeur relative du terrain/de la construction

Classe de situation	5.6
Valeur relative du terrain	35,0%
Valeur relative de la construction à l'état neuf	65,0%

ce dernier doit se composer des éléments de valeur « valeur de rendement » et « dévaluation technique ».

Ensuite, les quatre éléments de valeur liés au droit de superficie décrits ci-dessous sont calculés et, si nécessaire, complétés par d'autres éléments de valeur (p. ex. excédent ou déficit temporaire, terrain supplémentaire, etc.) pour l'objet correspondant.

Un élément de valeur supplémentaire peut, p. ex., apparaître lorsque l'intérêt du droit de superficie ne peut être adapté à la hausse des prix que partiellement ou qu'à de grands intervalles de temps. Dès lors, l'une des deux parties subit un désavantage (= perte) aux frais de l'autre partie. Cette différence intervient parce que la hausse annuelle des prix est prise en compte dans le taux d'intérêt net.

Élément de valeur 1 : parts de la valeur de rendement

Le bénéficiaire du droit de superficie utilise le bien immobilier pendant la durée du droit de superficie, ensuite ce sera le propriétaire du fonds. À l'expiration du droit de superficie, la construction redevient la propriété du propriétaire du fonds. À partir de ce moment-là, le bien immobilier est indivis. La valeur de rendement est calculée via la capitalisation brute ou nette et est répartie entre le propriétaire du fonds et le bénéficiaire du droit de superficie comme suit :

Coûts de remplacement				
Bâtiment	22 599 m ³	à 540 /m ³	=	12 203 460
Bâtiment	7 272 m ³	à 350 /m ³	=	2 545 200
Équipements			=	0
Aménagements extérieurs	1 704 m ²	à 115 /m ²	=	195 960
Total des coûts de remplacement (y.c. frais de construction annexes)				14 944 620

- pour le propriétaire du fonds: valeur de rendement à l'expiration du droit de superficie
= valeur de rendement escomptée,
- pour le bénéficiaire du droit de superficie: valeur de rendement entre aujourd'hui et la fin du droit de superficie
= valeur de rendement réduite (ou valeur actuelle d'une rente du rendement net),

le principe de totalité étant d'application: valeur de rendement escomptée (propriétaire du fonds) + valeur de rendement réduite (bénéficiaire du droit de superficie) = valeur de rendement indivise.

Élément de valeur 2 : parts de dévaluation

Chaque construction se dévalue au fil du temps et est remise à neuf de façon périodique. Pour les rénovations futures, on accumule des provisions. Dans un premier temps, il semble logique qu'à l'expiration du droit de superficie, la construction puisse faire l'objet d'une autre dévaluation par rapport à aujourd'hui. La dévaluation existante à ce moment-là doit forcément

être évaluée par l'estimateur. La détermination – de toute façon nécessaire – de la durée de vie totale d'un élément de construction et de son âge actuel permet d'établir de manière relative l'âge qu'aura cet élément de construction au moment du retour au propriétaire du fonds en tenant compte d'une rénovation durant la durée du droit de superficie.

Les éléments de valeur des parts de dévaluation sont calculés comme suit :

- pour le propriétaire du fonds: dévaluation lorsque le bien redevient sa propriété, escomptée à aujourd'hui
- pour le bénéficiaire du droit de superficie: dévaluation au moment du retour au propriétaire du fonds, escomptée à aujourd'hui, diminuée de la dévaluation technique (aujourd'hui).

Du côté du propriétaire du fonds, le calcul de la part de dévaluation peut être justifié comme suit: il exploite le bien immobilier indivis au moment où ce dernier redevient sa propriété jusqu'à « l'infini ». La valeur d'une telle utilisation durable correspond tout simplement à la

Besoins en provisions					Dévaluation durant l'année d'évaluation				Dév. à la réversion		
Élément de construction	Part en % du CFC 2	Part en francs	Durée de vie totale	Provisions	Durée d'utilisation restante	Âge technique	Âge technique	Dévaluation	Âge technique	Dévaluation	
Substance de base	45 %	6 636 897	DTV100 a.	7 163	DUR 100 a.	âge 0 a.	0	0	âge 0 a.	0	
Toit	3 %	442 460	DTV40 a.	5 113	DUR 35 a.	âge 5 a.	27 474	27 474	âge 37 a.	383 621	
Façade	4 %	589 946	DTV40 a.	6 818	DUR 20 a.	âge 20 a.	194 792	194 792	âge 12 a.	100 120	
Fenêtres	5 %	737 433	DTV40 a.	8 522	DUR 20 a.	âge 20 a.	243 490	243 490	âge 12 a.	125 150	
Production de chaleur	6 %	884 920	DTV30 a.	16 862	DUR 25 a.	âge 5 a.	90 602	90 602	âge 17 a.	386 128	
Sanitaires	9 %	1 327 379	DTV60 a.	6 503	DUR 30 a.	âge 30 a.	341 290	341 290	âge 42 a.	617 227	
Installations électriques	4 %	589 946	DTV40 a.	6 818	DUR 20 a.	âge 20 a.	194 792	194 792	âge 12 a.	100 120	
Installations de transport	3 %	442 460	DTV30 a.	8 431	DUR 15 a.	âge 15 a.	163 886	163 886	âge 27 a.	374 344	
Cabinets de toilette	5 %	737 433	DTV30 a.	14 052	DUR 15 a.	âge 15 a.	273 144	273 144	âge 27 a.	623 906	
Cuisine	6 %	884 920	DTV30 a.	16 862	DUR 15 a.	âge 15 a.	327 773	327 773	âge 27 a.	748 687	
Renforc. consistance	10 %	1 474 866	DTV30 a.	28 103	DUR 15 a.	âge 15 a.	546 288	546 288	âge 27 a.	1 247 812	
Équipements		0	DTV50 a.	0	DUR 50 a.	âge 0 a.	0	0	âge 22 a.	0	
Aménagements extérieurs		195 960	DTV60 a.	960	DUR 50 a.	âge 10 a.	11 315	11 315	âge 22 a.	31 396	
Total/moyenne	100 %	14 944 620		126 206				2 414 848		4 738 511	

Fonds grevé d'un droit de superficie		
EV1	Valeur de rendement Facteur d'escompte Valeur de rendement escomptée	21256234 0.078 1665651
EV2	Dévaluation à la réversion Facteur d'escompte Dévaluation escomptée	-4738511 0.078 -371312
EV3	Rente du droit de superficie Facteur de la valeur actuelle Val. act. intérêts droit de superf.	190000 25.601 4864208
EV4	Indemnité de retour Val. rel. construction à la réversion après déduc. déval. techn Indemnité de retour Part selon le contrat Indemnité de retour escomptée	-13816552 4738511 -9078041 -7262433 -569088
Fonds grevé d'une valeur vénale		5589458

Droit de superficie		
EV1	Valeur de rendement Facteur de réduction Valeur de rendement réduite	21256234 0.922 19590583
EV2	Dév. escomptée à la réversion diminuée de la dévaluation technique pendant l'année de l'évaluation Part de dévaluation	371312 -2414848 -2043535
EV3	Intérêts annuels du droit de superficie Facteur de la valeur actuelle Val. act. intérêts droit de superf.	-190000 25.601 -4864208
EV4	Indemnité de retour Val. rel. construction à la réversion après déduc. déval. techn Indemnité de retour Part selon le contrat Indemnité de retour escomptée	-13816552 4738511 -9078041 -7262433 569088
Fonds grevé d'une valeur vénale		13251928

valeur de rendement diminuée de la dévaluation technique, mais ce du point de vue existant à ce moment-là.

Du côté du bénéficiaire du droit de superficie, le calcul de la part de dévaluation peut être justifié comme suit: Aujourd'hui, la construction présente une dévaluation à hauteur de la dévaluation technique. Une autre dévaluation technique est possible au moment du retour au propriétaire du fonds. La différence correspond aux provisions qui ne sont plus investies. Toutefois, il ne faut pas simplement procéder à une soustraction puisque les montants absolus, qui seront dus à l'avenir, ont aujourd'hui moins de valeur, la dévaluation au moment du retour au propriétaire du fonds devant également être d'abord escomptée à aujourd'hui.

En l'occurrence, il faut veiller à ce que la part de dévaluation du côté du bénéficiaire du droit de superficie ne puisse jamais être exactement de 0 CHF, même lorsque la dévaluation technique et celle au moment du retour au propriétaire du fonds sont identiques. Certes, un montant futur a moins de valeur qu'un montant d'aujourd'hui en raison de l'effet des intérêts et des intérêts composés. La part de dévaluation du bénéficiaire du droit de superficie peut cependant très bien être négative en raison de ce même effet des intérêts et des intérêts composés. Tel est le cas lorsque, du côté du bénéficiaire du droit de superficie, il existe un manque de rénovation jusqu'à l'expiration. Il doit donc investir afin de pouvoir exploiter

durablement son fonds jusqu'à l'expiration du droit de superficie. Il est logique que ce cas de figure se produise particulièrement lorsque les droits de superficie sont de longue durée.

Le principe de totalité s'applique également dans le cas présent: la somme des deux éléments de valeur correspond à la dévaluation technique du bien immobilier indivis.

Élément de valeur 3: «rente du droit de superficie»

La valeur actuelle d'une rente est calculée sur la base des facteurs «intérêts du droit de superficie à payer chaque année», «taux d'intérêt net de l'objet de droit de superficie» et «durée restante du droit de superficie».

- Le bénéficiaire du droit de superficie doit payer la rente du droit de superficie, la valeur actuelle est donc déduite.
- Le propriétaire du fonds reçoit la rente du droit de superficie, la valeur actuelle est donc compensée. Les deux montants sont identiques, la somme des deux est donc nulle.

Élément de valeur 4: «indemnité de retour»

En général, il s'agit de la valeur résiduelle de la construction au moment du retour au propriétaire du fonds ou d'un pourcentage de celle-ci. La valeur résiduelle équivaut à la valeur relative de la construction diminuée de la dévaluation existante à ce moment-là. Une indemnité de retour réduite est éventuellement convenue dans le contrat de

Calcul de contrôle

Valeur du fonds grevé du droit de superficie	5589458
Valeur du droit de superficie	13251928
Total	18841386
Différence par rapport au bien immobilier indivis (doit être de 0)	0

superficie. Par conséquent, l'indemnité de retour doit être escomptée.

- Le propriétaire du fonds doit payer l'indemnité de retour, celle-ci est donc déduite.
- Le bénéficiaire du droit de superficie reçoit l'indemnité de retour, celle-ci est donc compensée.

Les deux montants sont identiques, la somme des deux est nulle.

L'exemple ci-dessous illustre les calculs en détail.



Heinz Lanz

*1964, administrateur de biens immobiliers avec dipl. féd., économiste spécialisé dans l'immobilier dipl. HES, directeur du ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung, Muri, membre SIV, expert en estimation de biens-fonds SEK/ SVIT, professeur dans différentes écoles privées et écoles supérieures spécialisées. lanz@zibag.ch