

Projet présenté par les députés :

M^mes et MM. Cyril Aellen, Olivier Cerutti, Lionel Halpérin, Christo Ivanov, Bénédicte Montant, Ronald Zacharias, Pierre Weiss, Michel Ducret, Thierry Cerutti, Simone de Montmollin, Anne Marie von Arx-Vernon, Nathalie Fontanet, Bertrand Buchs, Bernhard Riedweg, Jean-Luc Forni, Daniel Sormanni, Marie-Thérèse Engelberts, Pascal Spuhler, Stéphane Florey, Beatriz de Candolle, Jacques Béné, Jean-François Girardet, François Baertschi, Jean-Marc Guinchart, Antoine Barde, Patrick Saudan, Renaud Gautier, Daniel Zaugg, Sandra Golay

Date de dépôt : 19 mai 2014

Projet de loi

modifiant la loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI) (I 4 53)

(Pour permettre d'accéder à la propriété de son logement)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Modifications

La loi sur l'aide à la propriété individuelle, du 2 mai 1997, est modifiée comme suit :

Art. 4 Autorité compétente (nouvelle teneur)

L'autorité compétente pour l'application de la présente loi est le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (ci-après : département).

Art. 5, lettres b et d (nouvelle teneur)

- b) être destiné à servir effectivement d'habitation principale au propriétaire du logement, sauf les cas de rigueur, tels que décès ou séparation;

- d) respecter la limite de coûts équivalente au montant maximum admissible pour la réduction des droits d'enregistrement en application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969.

Art. 11A Emoluments et frais (nouveau)

Aucun émolument ni aucun frais n'est perçu en relation avec les prestations fournies dans le cadre de la présente loi.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

A l'occasion du débat du Grand Conseil du 14 mars 2014 sur le projet de loi sur la PPE en zone de développement, l'ensemble des groupes du Grand Conseil ont marqué une volonté politique forte de favoriser l'accèsion à la propriété.

Le Grand Conseil ayant accepté à une très large majorité le projet de loi qui favorise une meilleure distribution des PPE produites dans le canton, il peut maintenant favoriser sa mise en application.

Pour cela, il faut procéder à un toilettage de la loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI), du 2 mai 1997. Il s'agira, pour l'essentiel, d'insuffler une nouvelle dynamique au sein de l'Etat pour promouvoir les aides prévues par la loi plutôt que de décourager les propriétaires qui les sollicitent.

Il est également important de modifier les seuils d'application de la loi tels qu'ils ont été prévus par le règlement d'application sans être revus.

Ce faisant, il s'agira d'un instrument très efficace pour palier à la forte augmentation de l'exigence de fonds propres (non issus des fonds de prévoyance) exigée à l'acquisition, respectivement l'obtention de crédits hypothécaires à de meilleures conditions alors que ces derniers n'ont cessé de se renchérir depuis le printemps 2013.

I. Favoriser l'accèsion à la propriété de la classe moyenne

La nouvelle constitution genevoise de 2012 prévoit à son article 180 que l'Etat encourage l'accès à la propriété du logement.

Le débat qui a eu lieu au Grand Conseil le 14 mars 2014 lors du traitement du projet de loi sur la PPE a démontré une volonté des groupes présents de favoriser l'accèsion à la propriété en réaffirmant les souhaits d'une partie de la population de devenir propriétaire, ce qui serait très positif pour la société genevoise.

Alors que les pays européens qui nous entourent comprennent un taux de propriétaires qui dépasse largement les 50% pour s'établir, plutôt, à 70%, notre pays ne connaît un taux de propriétaires que de 33%, tandis que notre canton ne dispose que de 17% de propriétaires.

Il s'agit donc de rétablir un équilibre socio-culturel positif en permettant aux Genevois qui le souhaitent de devenir propriétaires.

II. Des conditions actuelles peu favorables à la classe moyenne

a) Restrictions de l'usage des fonds du 2^e pilier

Dès le 1^{er} juillet 2013 sont entrées en vigueur de nouvelles normes, issues de la réglementation de l'ASB et de la FINMA qui limitent l'usage des fonds de prévoyance de libre passage pour l'acquisition de son logement.

Ainsi, antérieurement à cette date, l'on pouvait, dans un schéma de financement classique, user de 20% de fonds propres issus de sa prévoyance professionnelle de libre passage pour financer l'acquisition de son logement.

Il ne restait alors « plus » qu'à financer en fonds propres pour environ 5% du coût d'acquisition constitués par les droits de mutation, les frais et débours et les frais notariés.

Dès le 1^{er} juillet 2013, l'apport de fonds issus de la prévoyance professionnelle est limité à 10% du prix d'acquisition !

L'on comprend vite que l'apport de fonds propres (non-issus de fonds de prévoyance) s'élève à quelques 15% du prix d'acquisition. Un exemple chiffré peut se révéler illustratif :

Un appartement de 120 m² PPE (correspond à environ 100 m² balayables) représente un 5 pièces type genevois qui permet, sans aucun excès de surface, de loger une famille de 4 personnes.

Les normes actuelles de l'office du logement imposent une moyenne de prix de vente à environ 7 000 F du mètre carré.

Dès lors, le coût d'acquisition de l'appartement sera de 840 000 F qui, à raison de 15% de fonds propres non-issus de la prévoyance professionnelle nécessitent l'apport de 126 000 F de fonds propres !

Cette somme est énorme et constitue de l'avis de ceux qui, tous les jours, conseillent des aspirants à la propriété, un obstacle majeur à l'acquisition de son propre logement.

b) Restriction du crédit hypothécaire

La Banque Nationale Suisse a annoncé la mise en œuvre du volant anticyclique qui oblige les prêteurs hypothécaires à doubler leurs fonds propres garantissant les crédits hypothécaires.

Cette mesure, par définition, est de nature à renchérir le crédit hypothécaire.

De fait, depuis le printemps 2013, le crédit hypothécaire ne cesse de se renchérir.

c) Hausse des taux hypothécaires

La politique monétaire menée par la Banque Nationale Suisse, notamment le maintien du taux de change avec l'Euro, est extrêmement coûteuse pour notre pays.

A terme, il s'avèrera que cette politique ne pourra pas être maintenue et qu'ainsi, un relèvement des taux est quasi inéluctable.

Il s'agit, dès lors, de mettre en place les mesures utiles pour se préparer à un relèvement des taux hypothécaires.

III. La loi actuelle n'a pas été appliquée

La loi sur l'aide à la propriété individuelle, du 2 mai 1997, n'a pas été appliquée par l'Etat.

Non seulement, l'Etat n'a pas fait la promotion de l'existence de ce texte législatif mais l'expérience – limitée à quelques dossiers – démontre que les services de l'Etat ont souvent découragé les propriétaires à faire usage du cautionnement simple pourtant offert par la loi.

Il s'agissait, il est vrai, de dispositions qui engendrent du travail pour l'administration tant il est normal que le cautionnement soit conditionné à l'acceptation d'un plan financier par le département.

Le département ne semble pas avoir élaboré un modèle à disposition des propriétaires en devenir pour présenter un plan financier, l'expérience démontre que les conditions émises à ce plan financier étaient souvent décourageantes.

Il ne s'agit pas ici de faire le procès d'une politique qui n'a pas été menée, mais de réaffirmer la volonté du législateur de proposer des aides à l'acquisition de son propre logement.

IV. Solutions proposées

a) Evolution des limites de coûts

Le présent projet de loi entend, comme cela est mentionné ci-dessus, réaffirmer la volonté du législateur de favoriser l'accession à la propriété.

Il s'agit, dès lors, en un premier temps, que le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie mette en œuvre une politique active visant à permettre que la loi soit appliquée. Il faut que les candidats à l'accession à la propriété connaissent les aides dont ils peuvent bénéficier tout en y ayant accès d'une manière simple et rapide.

En outre, et pour permettre de poser des limites raisonnables à l'application de la présente loi, il s'agit de faire évoluer les limites de coûts dans lesquels elles s'appliquent.

Le texte de la loi actuelle institue une condition à l'article 5 d voulant que le requérant respecte les limites de coûts fixées dans le règlement d'application.

Ledit règlement n'a pas été révisé depuis 1997 et prévoit que l'on ne peut pas bénéficier des prestations de la loi si le prix du logement dépasse 4 000 F le mètre carré.

Il s'agit donc de réévaluer le coût-plafond au-delà duquel l'on ne peut pas bénéficier des aides proposées puisque les prix contrôlés en zone de développement mènent à un prix du mètre carré de l'ordre de 7 000 F.

Afin d'éviter des distorsions et de trouver des similitudes équitables, il est ici proposé de faire application du montant tel qu'il résulte de l'article 8a de la loi sur les droits d'enregistrement (LDE) qui octroie en-deçà d'un certain coût d'acquisition une diminution, pour moitié, des droits d'enregistrement.

Actuellement, ce montant est de 1 190 092 F tel qu'il résulte du règlement modifiant le règlement d'application de l'article 8a de la loi sur les droits d'enregistrement (LDE), du 5 février 2014, publié dans la Feuille d'avis officielle du 11 février 2014 et applicable dès le 1^{er} mars 2014.

b) Exclusion d'émoluments et frais

Nous proposons d'insérer un article 12 nouveau qui exclurait tout émoulement ou frais perçus par l'Etat dans l'instruction des dossiers présentés par les aspirants à la propriété et qui souhaiteraient bénéficier des aides de la (LAPI).

En effet, le règlement d'application actuel de la loi prévoit des émoulements et des frais élevés respectivement de 0,5/1 000 du prix de revient

admis pour le seul cautionnement et de 2/1 000 du prix de revient lorsque la demande porte sur des avances remboursables ou un prêt de l'Etat.

Ces émoluments et frais nous semblent aller à fin contraire de la volonté de favoriser l'accèsion à la propriété, respectivement entrer en contradiction avec l'esprit de la loi.

Dès lors, il s'agit, par une base légale formelle, d'exclure ceux-ci.

V. Conclusions

Constatant au travers de déclarations très fermes que l'ensemble des groupes présents au Grand Conseil plébiscitent le fait que l'accèsion à la propriété soit favorisée, il a semblé important de pouvoir apporter un toilettage à la loi sur l'aide à la propriété individuelle.

Au fond, il s'agit de réaffirmer la volonté du législateur et de s'assurer que l'administration appliquera la loi.

Il est essentiel au regard des conditions resserrant le crédit hypothécaire de mettre à jour les limites d'investissement consenties par le candidat à la propriété pour lui permettre de bénéficier des aides de la loi.

Nous espérons, Mesdames, Messieurs les députés, que vous ferez bon accueil au présent projet de loi.