

*Date de dépôt : 2 février 2012*

## **Rapport du Conseil d'Etat**

**au Grand Conseil sur la motion de M<sup>mes</sup> et M. Alberto Velasco, Lydia Schneider Hausser, Françoise Schenk-Gottret et Geneviève Guinand Maître : Instruments financiers destinés à faciliter l'accès à la propriété**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

En date du 28 janvier 2011, le Grand Conseil a renvoyé au Conseil d'Etat une motion qui a la teneur suivante :

*Le Grand Conseil de la République et canton de Genève considérant:*

- *que l'Etat de Genève dispose de divers instruments financiers pour faciliter l'accès à la propriété individuelle du logement;*
- *que l'objectif de ces instruments n'est pas de créer des logements supplémentaires à Genève, mais de faciliter le changement de statut de possession du logement,*

*invite le Conseil d'Etat*

- *à présenter un rapport détaillé sur ces instruments financiers destinés à faciliter l'accès à la propriété en donnant pour les dix dernières années les informations suivantes :*
  - *le coût pour l'Etat de chaque instrument et le coût global, étant précisé que par coût l'on entend les versements effectués à fonds perdu, les intérêts non perçus sur les avances et prêts effectués, les pertes en capital pour les prêts et avances non remboursés, la perte fiscale sur les réductions des droits d'enregistrement;*
  - *la proportion de propriétaires de logement avec la croissance annuelle en comparaison avec les chiffres de tous les cantons romands et la moyenne suisse;*

- *le nombre de personnes ayant bénéficié de l'aide de l'Etat, le revenu moyen des bénéficiaires de ces aides selon chaque instrument financier, le montant moyen de l'aide accordée par personne pour chaque instrument financier;*
- *les procédures de contrôle mises en place contre les abus de ces aides, le nombre de cas d'abus et le type de sanction et de poursuites engagées.*

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ÉTAT

Il sied de préciser que l'objectif premier des instruments financiers favorisant l'accès à la propriété est de faciliter le changement de statut de possession du logement; il ne s'agit pas en ce sens de mesures conjoncturelles visant à augmenter l'offre globale de logements.

L'accession à la propriété, sur le plan cantonal, est encouragée par trois lois; il s'agit de la loi sur l'aide à la propriété individuelles du 2 mai 1997 (LAPI – I 4 53), de la loi encourageant l'accession à la propriété par l'épargne-logement du 26 septembre 1969 (LAPLE – I 4 55) et de la loi sur les droits d'enregistrement du 9 octobre 1969 (LDE – D 3 30). Ces bases légales sont notamment rappelées dans la plaquette intitulée « Les aides pour l'accession à la propriété », destinée à l'usage du grand public et accessible sur le site Internet de l'Etat.

Concernant la LAPI, aucune demande n'a été enregistrée entre 2005 et 2011; l'application de la loi n'a eu ainsi aucun impact sur le budget de l'Etat. Il convient de relever à cet égard que cette loi prévoit des avances remboursables, qui n'ont pas raison d'être lorsque les taux d'intérêt sont bas. Par ailleurs, les prêts ne sont prévus qu'en cas de resserrement du marché des capitaux, ce qui n'est pas le cas actuellement. Enfin, s'agissant des cautions, le règlement d'application de la loi (RAPI – I 4 53.01) fixe des plafonds qui sont dépassés par les prix du marché, ce qui a entraîné le refus de plusieurs demandes.

Pour ce qui est de l'application de la LAPLE, le constat est identique: aucune demande n'a été enregistrée entre 2005 et 2011. Son coût s'est donc également révélé nul pour l'Etat durant la même période. Il convient de préciser que les exonérations fiscales prévues par cette loi ne sont pas compatibles avec la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID). La LAPLE devra être revue lorsque la situation aura été éclaircie au niveau fédéral, ce qui devrait intervenir en 2012, après les votations populaires sur les deux initiatives relatives à l'épargne-logement.

Concernant la LDE, son article 8A a été modifié suite à l'adoption en votation populaire, le 8 février 2004, de la loi 8708, entrée en vigueur le 4 mars 2004. Les alinéas 1 et 2 de l'article 8A, intitulé « Acquisition de son logement » ont la teneur suivante :

<sup>1</sup> En cas de transfert qui a pour objet la propriété d'un immeuble destiné à servir de résidence principale à l'acquéreur, les droits d'enregistrement sur l'acte de vente sont réduits de 15 000 F pour les opérations n'excédant pas 1 million de francs. Ces montants sont indexés annuellement à l'indice genevois de la construction.

<sup>2</sup> Les droits d'enregistrement sur les actes hypothécaires, y compris les centimes additionnels, sont réduits de moitié pour les opérations n'excédant pas 1 million de francs au sens de l'alinéa 1.

Au 1<sup>er</sup> mars 2011, les montants susmentionnés s'élevaient à respectivement 1 151 244 F et 17 269 F.

Suite à l'entrée en vigueur de l'article 8A LDE, et pour la période comprise entre 2004 et 2011, les réductions accordées sur les droits de vente immobilière et sur les droits d'enregistrement et centimes additionnels afférents à l'endettement hypothécaire, en cas d'acquisition de son propre logement, ont été les suivantes<sup>1</sup>:

En francs

2004	13 350 391.–
2005	17 312 551.–
2006	13 202 017.–
2007	12 829 088.–
2008	11 091 529.–
2009	12 353 521.–
2010	11 878 129.–
2011	9 865 988.–

Durant la période comprise entre 2003 et 2011<sup>2</sup>, les droits d'enregistrement relatifs aux ventes immobilières, aux autres droits lesquels comprennent en très grande partie les gages immobiliers, ainsi que les centimes additionnels y afférents se sont élevés à :

<sup>1</sup> Ces données ont été reprises essentiellement des rapports de gestion du Conseil d'Etat des années 2004 à 2010.

<sup>2</sup> Ces données ont été reprises essentiellement des rapports de gestion du Conseil d'Etat des années 2003 à 2010.

## En francs

2003	176 762 729.–
2004	170 360 241.–
2005	165 198 059.–
2006	170 172 360.–
2007	176 736 423.–
2008	159 354 525.–
2009	169 202 526.–
2010	176 644 662.–
2011	181 307 386.–

A noter encore que la LDE conditionne l'octroi de la réduction des droits d'enregistrement à la preuve que le bénéficiaire destine le logement concerné à sa résidence principale. Le Conseil d'Etat a ainsi fixé dans un règlement les modalités permettant la vérification de l'occupation d'un immeuble par son propriétaire et l'éventuel recouvrement de la reprise des droits d'enregistrement.

Enfin, selon les statistiques officielles, dont les derniers chiffres disponibles remontent au dernier recensement général en 2000, la part de propriétaires sur le canton de Genève s'établissait à près de 16% de la population résidante; au niveau suisse, cette part représente environ un tiers de l'ensemble des ménages. Il n'est toutefois pas possible de connaître à ce jour les statistiques relatives au nombre de personne acquérant un statut de propriétaire et perdant ainsi celui de locataire.

Au bénéfice de ces explications, le Conseil d'Etat vous invite, Mesdames et Messieurs les Députés, à prendre acte du présent rapport.

## AU NOM DU CONSEIL D'ÉTAT

La chancelière :  
Anja WYDEN GUELPA

Le président :  
Pierre-François UNGER