

*Projet présenté par les députés :*

*M<sup>mes</sup> et MM. Cyril Aellen, André Pfeffer, Alexandre de Senarclens, Stéphane Florey, Philippe Morel, Jean Romain, Murat-Julian Alder, Beatriz de Candolle, Pierre Nicollier, Céline Zuber-Roy, Pierre Conne, Vincent Subilia, Yvan Zweifel, Helena Rigotti, Véronique Kämpfen, Jacques Béné, Adrien Genecand, Eric Leyvraz, Natacha Buffet-Desfayes, Jean-Pierre Pasquier, Virna Conti*

*Date de dépôt : 28 septembre 2021*

## **Projet de loi**

**modifiant la loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI) (I 4 53)**  
*(L'Etat doit favoriser l'accès 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. 2      Nature de l'aide (nouvelle teneur)**

L'Etat cautionne et accorde des prêts aux propriétaires aux conditions fixées  
par la présente loi.

### **Art. 6, al. 1, phrase introductive (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Le bénéficiaire doit se libérer du cautionnement et rembourser les prêts  
fournis par l'Etat en capital et en intérêts si :

## **Art. 7 Cautionnement (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Pour la construction ou l'acquisition d'un logement en propriété, l'Etat peut se porter caution simple de prêts hypothécaires, pour autant qu'ils soient primés par des prêts de rang préférable atteignant au moins 60% du coût d'acquisition du logement. Les prêts ainsi garantis par l'Etat ne peuvent, ajoutés à ceux qui les priment, excéder au total 95% du coût d'acquisition du logement.

### *Prêts*

<sup>2</sup> L'Etat peut aussi accorder lui-même des prêts pour autant qu'ils soient primés par des prêts de rang préférable atteignant au moins 80% du coût d'acquisition du logement. Les prêts ainsi accordés par l'Etat ne peuvent, ajoutés à ceux qui les priment, excéder au total 95% du coût d'acquisition du logement.

<sup>3</sup> Le prêt accordé par l'Etat prévoit un taux hypothécaire correspondant au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail fixé par l'Office fédéral du logement. Il est octroyé pour une durée fixe d'un maximum de 10 ans et doit prévoir un amortissement régulier et complet à son échéance.

### *Libération de la caution et remboursement du prêt*

<sup>4</sup> Le bénéficiaire de l'aide peut en tout temps se libérer du cautionnement et rembourser un éventuel prêt en capital et en intérêts.

## **Section 2 Calcul des charges (nouvelle teneur)**

### **Art. 9 Charges du propriétaire (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Les charges du propriétaire sont constituées par les intérêts des capitaux empruntés, les frais d'entretien et d'administration et les prestations permettant l'amortissement des dettes hypothécaires en 15 ans à au moins 65% du coût de revient.

<sup>2</sup> Les charges du propriétaire sont fixées en prenant en considération un taux hypothécaire minimum correspondant au taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail fixé par l'Office fédéral du logement augmenté de 2,5%.

<sup>3</sup> Les frais d'entretien et d'administration sont admis dans les charges du propriétaire à raison d'un montant annuel forfaitaire de 1% du prix de revient admis pour les logements en propriété par étage et de 0,8% du prix de revient pour les maisons individuelles.

**Art. 10 Conditions (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> L'aide est accordée au propriétaire qui s'engage à rembourser le prêt octroyé ou à libérer l'Etat de son cautionnement selon un plan financier accepté par le département.

<sup>2</sup> L'aide est accordée à des citoyens suisses majeurs ou à des étrangers titulaires d'un permis d'établissement.

<sup>3</sup> Le propriétaire est considéré avoir son habitation principale dans le logement au sens de la loi s'il est déclaré y avoir son domicile légal auprès de l'office cantonal de la population et des migrations.

**Art. 10A Limites de fortune (nouveau)**

La fortune nette du groupe familial du propriétaire ne peut pas excéder 50% du prix de revient du logement.

**Art. 10B Limites de revenu (nouveau)**

Les charges du propriétaire ne doivent pas être inférieures à 1/5 du revenu brut du groupe familial et supérieures à 1/3 de ce même revenu.

**Art. 10C Taux d'occupation (nouveau)**

Le nombre de pièces habitables du logement acquis avec l'aide cantonale ne peut excéder de plus de trois unités le nombre de personnes qui composent le groupe familial.

**Art. 12 (abrogé)****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,

La loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI) a été votée et est entrée en vigueur en 1997. Elle a été modestement modifiée une première fois en 2018. Malgré cela, elle n'a jamais trouvé application.

### **Situation actuelle**

En réalité, cette loi n'est pas adaptée aux besoins des bénéficiaires visés et ne remplit pas ses objectifs en n'aidant pas concrètement les citoyens genevois à accéder à la propriété.

Cette situation est non seulement regrettable, mais elle est également contraire à la constitution genevoise qui, à son article 180, prévoit que :

*« L'Etat encourage l'accès à la propriété du logement. »*

Le but de la loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI) est pourtant clair. Celle-ci spécifie à son article 1 que :

*« L'Etat encourage la construction et l'acquisition de logements destinés à la propriété individuelle par des personnes qui, faute de fortune personnelle suffisante, ne sont pas en mesure d'investir les fonds propres nécessaires. »*

La loi doit être modifiée afin que son but soit atteint.

Concrètement, la loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI) s'adresse aux personnes qui :

1. souhaitent acquérir un logement pour y habiter ;
2. et qui, faute de fortune suffisante, ne disposent pas des fonds propres nécessaires à cette acquisition.

Dans les faits, si la loi actuelle s'adresse bien aux primo-acquérents, elle n'aide pas ces derniers à se constituer des fonds propres lorsqu'ils n'ont pas une fortune suffisante.

Actuellement, la loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI) prévoit trois mécanismes d'aide :

1. une caution de l'Etat destinée à favoriser l'octroi de prêts bancaires ;
2. des avances non remboursables, en capital et en intérêts, à un taux ne pouvant être inférieur au taux d'intérêts pratiqués par la Banque cantonale

de Genève, en vue d'abaisser les charges du propriétaire pendant les années qui suivent la construction du logement ou son acquisition ;

### 3. l'octroi de prêts directs par l'Etat lui-même.

La caution de l'Etat n'est d'aucune aide. En effet, les règles fédérales actuellement en vigueur ne permettent plus aux établissements bancaires de prêter un quelconque montant à ceux qui souhaitent acquérir un logement pour y habiter et qui, faute de fortune suffisante, ne disposent pas des fonds propres nécessaires à cette acquisition. La caution de l'Etat ne change rien à la situation.

S'agissant des avances non remboursables, s'il est possible qu'elles aient pu constituer une aide appréciable dans une situation où les emprunts bancaires étaient accordés à des taux d'intérêts élevés, elles sont devenues totalement inutiles en raison des règles fédérales actuellement en vigueur, d'une part, et des taux extrêmement bas accordés par les acteurs financiers du marché, d'autre part.

En ce qui concerne l'octroi de prêts directs de l'Etat, l'actuelle loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI) limite son intervention à une situation où il existe « *un resserrement du marché des capitaux* » qui « *rend le financement difficile, à un taux d'intérêts ne pouvant être inférieur au taux d'intérêts pratiqué par la Banque cantonale de Genève pour des prêts hypothécaires sur des immeubles locatifs* » (article 7 alinéa 2 LAPI). Autant dire que l'aide ainsi prévue ne correspond pas à la réalité actuelle. De surcroît, ces prêts ne peuvent être accordés aux bénéficiaires qu'à des conditions mal ciblées. Elle doit être mieux adaptée.

## **Objectif du présent projet de loi**

L'objectif du présent projet de loi est donc d'adapter la loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI) à la réalité de la situation immobilière et financière d'aujourd'hui, afin de permettre à ceux qui le souhaitent de devenir propriétaires de leur logement, dans des conditions acceptables.

La Suisse vit une période où les taux d'intérêts accordés par les acteurs du marché sont très bas, cela depuis de nombreuses années. Les prêts hypothécaires actuellement octroyés le sont pour des durées relativement longues, avec des intérêts fixes pour l'entier de la durée convenue. Aussi, l'entrave financière à l'acquisition d'un logement décent n'est pas le coût des intérêts liés à un emprunt hypothécaire mais principalement la difficulté de réunir les fonds propres nécessaires.

Aussi, en substance, en un mot comme en cent, les auteurs du présent projet de loi sont d'avis que l'Etat doit mieux intervenir pour réellement aider

les Genevois à devenir propriétaires de leur logement : l'Etat doit être autorisé à prêter une partie des fonds propres à ceux qui n'en disposent pas en quantité suffisante mais dont la capacité financière, notamment en termes de revenus, est adéquate par ailleurs.

Pour qu'une loi soit efficace, celle-ci doit être claire, et les moyens mis en œuvre doivent correspondre aux objectifs poursuivis.

Aussi, avec ce projet de loi, il est proposé de maintenir l'institution de la caution de l'Etat tout en adaptant les modalités à la réalité actuelle.

Le système de prêt de l'Etat doit être adapté pour permettre aux futurs propriétaires de disposer des fonds propres qu'ils n'ont pas. Ce système sera donc modifié et renforcé.

En revanche, le système des avances sera supprimé, puisqu'il ne répond pas à un besoin des candidats à l'accession à la propriété de leur logement.

### **Pratique bancaire actuelle**

Pour un bien immobilier destiné à l'**usage propre**, le montant minimal des fonds propres doit en principe représenter le 20% de la somme totale. Cela signifie que l'acquéreur ne peut couvrir par une hypothèque que les 80% restants.

A intervalles réguliers, Swiss Banking (l'association suisse des banquiers) édicte des directives relatives aux exigences minimales pour les financements hypothécaires. Les dernières directives prononcées en la matière datent d'août 2019<sup>1</sup>. Celles-ci fixent notamment des exigences minimales en matière de fonds propres.

En particulier, pour les financements hypothécaires de logement en propriété à usage propre, elles fixent une part minimale de fonds propres sur la valeur de nantissement, ne provenant pas de l'avoir du 2<sup>e</sup> pilier (versement anticipé et mise en gage). Cette part minimale s'élève à 10%.

Les prêts sans cession de créances ou postposition ne font pas partie des fonds propres du client au sens des susdites directives. En revanche, les avances d'hoirie, les donations ainsi que les prêts avec cession de créances ou postposition peuvent être considérés comme des fonds propres du client, de même que le nantissement d'avoirs en compte, de valeurs mobilières, d'avoirs du pilier 3a et de la valeur de rachat de polices d'assurance.

---

<sup>1</sup> [https://www.swissbanking.ch/\\_Resources/Persistent/9/5/c/9/95c9c3cbf40cb4ad6a10be39d257713f1c169c6d/SBA\\_Directives\\_relatives\\_aux\\_exigenes\\_minimales\\_pour\\_le\\_s\\_financements\\_hypoth%C3%A9caires\\_FR.pdf](https://www.swissbanking.ch/_Resources/Persistent/9/5/c/9/95c9c3cbf40cb4ad6a10be39d257713f1c169c6d/SBA_Directives_relatives_aux_exigenes_minimales_pour_le_s_financements_hypoth%C3%A9caires_FR.pdf)

En ce qui concerne l'amortissement, s'agissant d'un logement en propriété à usage propre, la dette hypothécaire doit être ramenée à 65% de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 15 ans maximum.

Les directives de Swiss Banking ont été reconnues par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) conformément à la circulaire FINMA 2008/10 « *Normes d'autorégulation reconnues comme standards minimaux* ».

Enfin, il existe encore une règle d'or imposée par l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) qui est en principe appliquée à chaque crédit hypothécaire : le montant des charges ne doit pas être supérieur au tiers du revenu annuel brut.

### Changements proposés

L'objectif du présent projet de loi est de permettre à l'Etat de prêter à un primo-acquéreur, jusqu'à concurrence de 15%, les fonds propres exigés par les établissements bancaires ou les assurances. *In fine*, cela permettrait à un candidat à la propriété de son propre logement de le faire avec 5% de fonds propres.

**Au sens des auteurs du présent projet de loi, le prêt de l'Etat devrait en effet être considéré semblablement à une dette postposée. La loi serait en effet sans effet si les institutions bancaires et/ou les assurances devaient considérer le prêt étatique prévu dans la présente loi comme ne permettant pas de constituer des fonds propres.**

En effet, l'exigence de fonds propres à concurrence de 20% trouve son origine dans l'exigence de diminuer les risques susceptibles de s'accumuler pour les établissements financiers. Dans la mesure où les prêts seraient accordés par l'Etat, cette exigence n'aurait pas lieu d'être.

De même, l'exigence consistant à imposer aux preneurs de crédit au moins 10% de la valeur de nantissement de l'immeuble sous forme de fonds propres qui ne proviennent pas de la mise en gage ou d'un retrait anticipé des avoirs de prévoyance professionnelle accumulés au titre du deuxième pilier se justifie par le fait que le preneur de crédit doit avoir une base financière suffisamment solide, ce qui pourrait ne plus être le cas si ledit preneur de crédit se mettait en danger de façon trop importante par le retrait d'un capital de prévoyance qui influencerait trop négativement sa perspective de rente. Toutefois, cette précaution ne vaut pas dans l'hypothèse d'un prêt étatique complémentaire, même si celui-ci finance les fonds propres. A cela s'ajoute que l'exigence d'amortissement fixée par Swiss Banking et par la FINMA demeurerait totalement préservée avec le présent projet puisqu'il impose un

remboursement du prêt constituant les fonds propres sur une durée maximale de 10 ans. Il s'inscrit dans les obligations d'amortissement fixées par la FINMA et Swiss Banking.

L'idée est en effet de permettre aux propriétaires en devenir de bénéficiaire des actuels taux bas pour acquérir leur logement avec pour obligation, en contrepartie, de procéder à un amortissement important les premières années. L'exigence d'un endettement maximum de 65% de la valeur d'acquisition au bout de 15 ans n'est pas mise à mal avec le présent projet de loi.

L'idée des auteurs du présent texte législatif est bien de permettre au plus grand nombre de pouvoir acquérir, par exemple, un logement à l'équivalent d'un prix contrôlé en zone de développement et/ou d'acquérir le logement qu'ils occupent à un prix raisonnable. En tous les cas, cette loi ne s'appliquera que pour les logements dont le prix n'excède pas le 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. A ce jour, le montant maximum fixé par le Conseil d'Etat est de 1 207 346 francs.

En ce qui concerne l'amortissement, s'agissant d'un logement en propriété à usage propre, la dette hypothécaire devra donc être ramenée à 65% de la valeur de nantissement de l'immeuble en l'espace de 15 ans maximum, comme pour tous les actuels acquéreurs, mais les fonds propres avancés par l'Etat devront être cumulativement remboursés dans un délai de 10 ans.

Le prêt étatique pour l'avance des fonds propres doit en effet prévoir un amortissement régulier et complet à son échéance.

## **Commentaires article par article**

### ***Article 2 (nouvelle teneur) :***

L'article 2 a été reformulé en raison de la suppression du système des avances remboursables.

### ***Article 6 alinéa 1 (nouvelle teneur) :***

L'article 6 alinéa 1 a été reformulé en raison de la suppression du système des avances remboursables.

### ***Article 7 (nouvelle teneur) :***

L'article 7 a été globalement reformulé pour mieux distinguer l'aide faite sous forme de cautionnement, d'une part, et celle faite sous forme de prêt, d'autre part.



**Article 7 alinéa 1 (nouvelle teneur) :**

Cet alinéa ne concerne plus que la question du cautionnement qui, désormais, pourrait concerner un prêt correspondant à 95% du coût d'acquisition du logement.

A ce jour, la caution simple de l'Etat ne peut excéder au total 90% du coût d'acquisition. Il convient toutefois d'harmoniser le pourcentage actuel avec celui prévu pour le prêt direct de l'Etat du présent projet de loi.

**Article 7 alinéa 2 (nouvelle teneur) :**

Il s'agit de l'innovation centrale de ce projet de loi.

Avec cette nouvelle disposition, l'Etat doit pouvoir prêter à celui qui souhaite devenir propriétaire de son propre logement l'équivalent de 15% du prix d'acquisition, à titre de fonds propres.

Il ne resterait alors au primo-acquéreur qu'à financer les 5% restants dont on pourrait même imaginer qu'ils proviennent de son capital de prévoyance professionnelle LPP.

**Article 7 alinéa 3 (nouvelle teneur) :**

Le prêt accordé par l'Etat pour le financement des fonds propres le serait avec un intérêt correspondant à l'intérêt de référence applicable au contrat de bail fixé par l'Office fédéral du logement soit, à ce jour, 1,25%.

Le prêt de l'Etat doit avoir une durée fixe d'au maximum 10 ans.

Le prêt précité doit prévoir un amortissement complet et linéaire sur toute la durée du prêt.

**Article 7 alinéa 4 (nouveau) :**

Bien entendu, l'emprunteur a la faculté de rembourser le montant prêté, sans pénalité, de façon anticipée. Tel est l'esprit de ce projet de loi. Il en va de même pour le cautionnement. Il ne s'agit pas d'une nouveauté dès lors que la loi actuelle prévoit déjà cette possibilité.

**Article 9 (nouvelle teneur) :**

Dans sa version actuelle, la loi fixe des règles pour les avances remboursables. Celles-ci ont été supprimées.

En revanche, différentes règles concernant les charges du propriétaire seraient légalement fixées. Certaines correspondent à la teneur actuelle du règlement.

Le propriétaire doit amortir ses dettes jusqu'à concurrence de 35% du prix de revient dans une durée maximale de 15 ans.

Les charges du propriétaire doivent être calculées en tenant compte, pour tous les emprunts hypothécaires, d'un taux d'intérêts théorique correspondant au taux d'intérêt de référence applicable au contrat de bail fixé par l'Office fédéral de logement, augmenté de 2,5%. A ce jour, cela correspond à un taux d'intérêt global théorique de 3,75%.

A cela s'ajoute un montant forfaitaire de 1% ou 0,8% à titre de frais d'entretien et d'administration.

Il faut garder à l'esprit que les propriétaires devront amortir leur dette de façon importante les premières années.

**Article 10 alinéa 1 (nouvelle teneur) :**

Il s'agit d'une reformulation correspondant aux suppressions et aux innovations du présent projet de loi.

**Article 10 alinéa 2 (nouvelle teneur) :**

Le cercle des bénéficiaires est précisé dans la loi. Jusqu'alors il était fixé dans le règlement.

Cet alinéa ne constitue pas un changement matériel.

**Article 10 alinéa 3 (nouveau) :**

Le propriétaire est considéré avoir son habitation principale dans le logement au sens de la loi s'il est déclaré y avoir son domicile légal auprès de l'Office cantonal de la population et des migrations.

Jusqu'alors cela était fixé dans le règlement.

Cet alinéa ne constitue pas un changement matériel.

**Article 10A (nouveau) :**

La limite de fortune a été fixée à 50% du prix de revient du logement. C'est une obligation qui figure déjà dans le règlement.

Dans la mesure où l'acquisition ne peut concerner qu'un logement répondant aux critères de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement du 9 octobre 1969, cette limite semble suffisante. Le prix d'achat maximum pour bénéficier de l'aide prévue par la présente a été fixé, en mars 2021, par le Conseil d'Etat à 1 207 346 francs.

**Article 10B (nouveau) :**

S'agissant de la limite de revenus des bénéficiaires, il est actuellement fait référence, dans le règlement, au « *revenu déterminant* » tel que prévu à l'article 31C de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977.

Cette référence n'est pas heureuse. En effet, elle conduit à la prise en compte de revenus trop faibles, d'une part, ce qui ne permet pas d'octroyer des aides de l'Etat, et les établissements bancaires et/ou assurances font leurs calculs sur la base du revenu brut du groupe familial, d'autre part.

Aussi, la prise en compte du revenu brut pour l'ensemble des normes de financement paraît plus opportune, car cela permettra au primo-acquéreur de présenter un dossier semblable tant à l'Etat pour obtenir une aide aux fonds propres qu'aux établissements financiers pour obtenir un financement hypothécaire.

Les charges du propriétaire ne doivent pas être inférieures aux 20% (il n'y a pas de modification) du revenu brut et supérieures au tiers (au lieu de 30%) de ce même revenu.

L'aide sera donc accessible à celui qui a au moins trois fois les charges théoriques fixées par la loi, mais au plus cinq fois ces mêmes charges.

**Article 10C (nouveau) :**

Le taux d'occupation repris dans la loi est celui qui prévaut aujourd'hui dans le règlement.

**Article 12 (nouvelle teneur) :**

Celui-ci est abrogé dans la mesure où il convient que toute personne pouvant bénéficier de l'aide de l'Etat pour l'acquisition de son propre logement puisse être aidée. Une limite du nombre des bénéficiaires serait contraire au principe d'égalité de traitement. Le nombre des bénéficiaires sera *de facto* limité par la réalité du marché.

**Exemple concret**

Le département du territoire publie régulièrement les opérations immobilières en zone de développement qui prévoient des ventes de PPE en pleine propriété.

Le 9 juin 2021, il a notamment publié une opération de 33 logements en PPE (DD 108 275 – ZD 1086 PPE– Immeuble 4b).

Il sera donc pris, au hasard, le coût d'un appartement de 5 pièces aux conditions suivantes :

Appartement : 5 pièces chemin Ella-Maillart 19, 2e étage (7.03)			
Prix			688 356.00 CHF
Intérêt théorique bancaire	5.00%		
Intérêt fixe 10 ans	1.00%		
Intérêt de référence OFL	1.25%		
Emprunt bancaire	80.00%		550 684.80 CHF
Emprunt Etat	15.00%		103 253.40 CHF
Amortissement bancaire	1.25%	(15 ans)	
Amortissement Etat	10.00%	(10 ans)	
Frais d'entretien	1.00%		
Fonds propres sans PL	20.00%		137 671.20 CHF
Fonds propres avec PL	5.00%		34 417.80 CHF

Pour l'achat d'un tel appartement, à ce jour, les banques analysent la situation comme suit :

Vérification de la capacité financière par la banque				
			Montant annuel	Montant mensuel
Hypothèque				
550 684.80 CHF			27 534.24 CHF	2 294.52 CHF
Amortissement bancaire				
103 253.40 CHF			6 883.56 CHF	573.63 CHF
Frais d'entretien				
6 883.56 CHF			6 883.56 CHF	573.63 CHF
Total			41 301.36 CHF	3 441.78 CHF
Revenus nécessaires	(trois fois les charges théoriques)		123 904.08 CHF	10 325.34 CHF

En résumé, pour acquérir un tel logement de 5 pièces, il faut donc réunir, hors frais de notaire et de mutation, la somme de 137 671 francs de fonds propres et disposer d'un revenu familial brut de 10 325 francs, versé douze fois l'an, ou de 9531 francs, versé 13 fois l'an.

Toutefois et en pratique, le coût d'un tel appartement revient, hors fonds propres, au calcul suivant :

Coûts réels sans PL				
			Montant annuel	Montant mensuel
Hypothèque				
550 684.80 CHF			5 506.85 CHF	458.90 CHF
Amortissement bancaire				
103 253.40 CHF			6 883.56 CHF	573.63 CHF
Frais d'entretien				
6 883.56 CHF			6 883.56 CHF	573.63 CHF
Total			19 273.97 CHF	1 606.16 CHF
dont				
Frais effectifs			12 390.41 CHF	1 032.53 CHF
Amortissement ("économie forcée")			6 883.56 CHF	573.63 CHF

En résumé, celui qui dispose de fonds propres de 137 671 francs pour l'acquisition d'un tel logement de 5 pièces n'a qu'à déboursier la somme mensuelle de 1606 francs dont 573 francs par mois constituent un amortissement forcé, à titre de frais de logement.

Dans l'hypothèse où le présent projet de loi serait adopté, les banques analyseraient la situation de façon semblable. En revanche, l'Etat octroierait un prêt aux conditions suivantes :

Vérification de la capacité financière par l'Etat avec le PL				
			Montant annuel	Montant mensuel
Hypothèque				
550 684.80 CHF			20 650.68 CHF	1 720.89 CHF
Prêt Etat				
103 253.40 CHF			3 872.00 CHF	322.67 CHF
Amortissement bancaire				
103 253.40 CHF			6 883.56 CHF	573.63 CHF
Amortissement prêt Etat				
103 253.40 CHF			10 325.34 CHF	860.45 CHF
Frais d'entretien				
6 883.56 CHF			6 883.56 CHF	573.63 CHF
Total			48 615.14 CHF	4 051.26 CHF
Revenus nécessaires	(trois fois les charges théoriques)		145 845.43 CHF	12 153.79 CHF

En résumé, pour acquérir un tel logement de 5 pièces, il faudrait donc réunir, hors frais de notaire et de mutation, la somme de 34 418 francs de fonds propres et disposer d'un revenu familial brut de 12 154 francs, versé douze fois l'an. ou de 11 219 francs, versé 13 fois l'an.

Toutefois et en pratique, le coût d'un tel appartement reviendrait, hors fonds propres, au calcul suivant :

Coûts réels avec application du PL, à savoir avec le prêt des fonds propres de l'Etat				
			Montant annuel	Montant mensuel
Hypothèque				
	550 684.80 CHF		5 506.85 CHF	458.90 CHF
Prêt Etat				
	103 253.40 CHF		1 290.67 CHF	107.56 CHF
Amortissement bancaire				
	103 253.40 CHF		6 883.56 CHF	573.63 CHF
Amortissement prêt Etat				
	103 253.40 CHF		10 325.34 CHF	860.45 CHF
Frais d'entretien				
	6 883.56 CHF		6 883.56 CHF	573.63 CHF
Total			30 889.98 CHF	2 574.16 CHF
dont				
Frais effectifs			13 681.08 CHF	1 140.09 CHF
Amortissement ("économie forcée")			17 208.90 CHF	1 434.08 CHF

En résumé, avec le présent projet de loi, celui qui disposerait des fonds propres de 34 418 francs pour l'acquisition d'un tel logement de 5 pièces n'aurait qu'à déboursier la somme mensuelle de 2574 francs, dont 1434 francs par mois constitueraient un amortissement forcé, à titre de frais de logement.

Après amortissement du prêt de l'Etat, soit après l'écoulement d'une durée de 10 ans, le coût d'un tel appartement serait le même qu'avec un achat sans l'aide de l'Etat et l'acquéreur n'aurait qu'à déboursier la somme mensuelle de 1606 francs dont 573 francs par mois constitueraient un amortissement forcé, à titre de frais de logement.

\* \* \*

Au regard de ce qui précède, nous vous remercions, Mesdames, Messieurs les députés, d'accorder un bon accueil à ce projet de loi.