



**Chambre genevoise immobilière**  
Association des propriétaires

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche  
(DEFR)  
Palais fédéral Ouest  
3003 Berne

Genève, le 28 juin 2017  
P/1.1/VO111-17

**Procédure de consultation : Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique**

Monsieur le Conseiller fédéral,  
Mesdames, Messieurs,

Nous faisons suite à la mise en consultation du projet d'Arrêté fédéral relatif à un crédit-cadre destiné à augmenter la dotation du fonds de roulement en faveur de la construction de logements d'utilité publique. Nous nous permettons, dans le délai imparti, de vous faire part de notre prise de position.

Notre Association, reconnue d'importance cantonale, est l'association qui défend les propriétaires immobiliers du canton de Genève. Elle est active depuis 97 ans et regroupe aujourd'hui, plus de 6'600 membres. Ceux-ci sont répartis en sections de propriétaires d'appartements, de villas, d'immeubles de rendement, d'immeubles commerciaux et de domaines ruraux.

**Notre Association ne peut pas se déterminer quant à l'octroi d'un crédit-cadre de CHF 250 millions et ce, pour les raisons suivantes :**

1) Appréciation de l'initiative

Nous partageons l'appréciation du Conseil fédéral selon laquelle la population dispose de suffisamment de logements de qualité et à des conditions supportables, tout du moins pour sa majeure partie. Nous partageons les constats selon lesquels ensuite de ses souhaits, une partie de la population est devenue propriétaire en raison des taux hypothécaires extraordinairement bas. Par contre, nous critiquons les mesures soutenues par le Conseil fédéral, la Banque nationale ainsi que l'ASB relatives aux restrictions apportées aux crédits hypothécaires.

Cela étant, nous partageons la satisfaction de voir le nombre de propriétaires augmenter.



S'agissant des considérations selon lesquelles il serait difficile, voire même impossible, pour des personnes à la recherche d'un logement qui disposent d'un faible pouvoir d'achat, de trouver un logement correspondant à leurs besoins, nous ne pouvons évoquer que le cas genevois. Dans notre canton, et fort heureusement, les prescriptions constitutionnelles, tant fédérales que cantonales, sont respectées et chacun dispose d'un logement.

Le canton de Genève a développé historiquement une politique sociale du logement extrêmement fournie et couteuse. Ainsi, le canton investit globalement environ CHF 100 millions par année dans la politique du logement, ce qui correspond à un effort considérable.

Ce nonobstant, nous considérons que des études fiables sur la qualification de la demande de logements font toujours défaut. Il est donc particulièrement difficile d'apprécier la nécessité et l'ampleur de l'action étatique.

Finalement, nous partageons la position du Conseil fédéral qui considère que l'initiative serait trop couteuse pour la Confédération.

## 2) Nécessité de promouvoir l'accession à la propriété

Le rapport explicatif fait état de la nécessité de promouvoir l'encouragement à la propriété de son logement. Nous ne partageons toutefois pas les considérations émises tendant à indiquer que cette promotion se ferait par une imposition avantageuse de la valeur locative.

Nous considérons en effet que le système même de la valeur locative est inique puisqu'il s'agit d'un impôt fondé sur un revenu fictif. Cette charge devrait être supprimée pour les propriétaires. La mention des déductions fiscales d'investissements réalisés à des fins d'économies d'énergie est assez éloignée de la promotion de l'accession à la propriété puisqu'il s'agit, en réalité, d'une politique publique qui vise non pas l'accession à la propriété mais bien les économies d'énergie. Le plus souvent ce sont d'ailleurs les propriétaires en place qui sont visés par cette mesure.

Il est enfin exact que la possibilité de bénéficier d'un barème privilégié lors du retrait de fonds de 3<sup>e</sup> pilier, respectivement de 2<sup>e</sup> pilier, constitue une aide à l'accession à la propriété. Nous observons toutefois que cette aide se trouve sur un pied d'égalité avec tout autre retrait en capital. Nous ne pouvons passer sous silence les décisions prises selon lesquelles les fonds issus du 2<sup>e</sup> pilier ne peuvent constituer plus de la moitié des fonds propres, ce qui a créé, un véritable frein à l'accession à la propriété.

Nous considérons que l'effort consenti pour l'accession à la propriété est largement insuffisant. Au contraire, nous avons déploré ces dernières années, les mesures particulières de restriction au crédit hypothécaire et à l'usage de fonds du 2<sup>e</sup> pilier qui nous semblent inopportunes.

3) La demande de PPE est largement insatisfaite à Genève

Une grande partie de la population genevoise souhaite devenir propriétaire et dispose, pour ce faire, de moyens en suffisance. Malheureusement, le canton souffre d'une pénurie de PPE dont le nombre construit chaque année est insuffisant.

Il y a plusieurs années, une étude de la Banque cantonale de Genève a démontré que plus de 10'000 foyers genevois étaient frustrés de l'accession à la propriété. Très récemment, une étude de MoneyPark démontre une tendance similaire en Suisse avec une volonté exprimée de devenir propriétaire et ce, dans des proportions considérables.

Plus pertinente encore, la demande qui s'exprime lors de la mise en vente de lots PPE a récemment démontré, par exemple, que plus de 1'200 demandes ont été enregistrées pour la mise en vente de 47 lots PPE.

Un effort particulier doit être fait pour mettre à disposition de la population qui ne demande qu'à investir et à devenir plus largement contribuable, un nombre plus significatif de logements destinés à la vente.

4) Importance du parc de logements à coût très raisonnable

En 2016, une loi a créé dans le canton de Genève la notion de logement d'utilité publique (LUP) qui présuppose le respect d'un taux d'effort, d'un taux d'occupation et une propriété en main publique où un contrat de 50 ans entre l'Etat et le privé. Ce parc comprend aujourd'hui 10% de l'ensemble des logements locatifs du canton. Il ne faut pas s'y arrêter, les coopératives sont également actives (maître d'ouvrage d'utilité publique), tandis que les Communes disposent très largement de fondations communales dont les loyers sont volontairement maintenus bas.

Ainsi et en l'état, nous ne connaissons malheureusement pas d'inventaire complet du parc de logements en main publique, parapublique ou d'entités qui pratiquent des loyers bas. Il est toutefois absolument certain que l'addition de ces logements constitue une part très importante du parc immobilier genevois. Le corollaire de cette détention est également visible dans le développement de ce parc qui se fait de manière très extensive et avec une politique foncière active de l'Etat.

Le rapport explicatif indique qu'avec 2% ou 3% de nouveaux logements construits chaque année, la part du secteur bénéficiant d'aide publique serait bien trop petite pour, au fond, dépasser le résultat attendu, à savoir que l'Etat mette tout en œuvre pour mettre à disposition des conditions cadre utiles à la réalisation de logements. L'ensemble des catégories de la population devrait être concernée, sans que l'Etat ne s'implique directement dans la réalisation de logements, puisque ce n'est pas son rôle.

Il ressort des statistiques genevoises (moyenne 2010 à 2015) que 65% environ de la réalisation de logements se fait avec un contrôle de l'Etat, et singulièrement un contrôle sur les loyers et les prix de vente.

S'il est exact que cette proportion résulte d'une législation cantonale particulière (zone de développement), et de durées de contrôle variables (10 à 50 ans), l'on peut tout de même admettre qu'il serait parfaitement inopportun que cette proportion augmente encore.

5) Disposer d'une méthodologie fiable pour appréhender la demande de logements

Nous sommes surpris que le rapport explicatif se contente de suggérer qu'une partie de la population ne trouverait pas à se loger sans qu'elle doive consentir des efforts financiers disproportionnés. Nous sommes évidemment extrêmement respectueux des situations difficiles que peuvent connaître certaines personnes. Nous affirmons avoir, tout au long de notre action politique, maintenu l'idée selon laquelle l'Etat doit s'efforcer de mettre en place des conditions cadre pour que des logements soient réalisés pour l'ensemble des catégories de la population, sans exception. A cette fin nous trouvons étonnant que le rapport explicatif ne se fonde pas sur quelques études ou faits à l'appui de ses propositions.

L'aide de l'Etat qui, nous l'avons dit à Genève, consacre près de CHF 100 millions par année à la politique du logement social doit s'adresser à ceux qui en ont le plus besoin. Dès lors, nous craignons des aides arrosoirs. Dans le même temps, nous déplorons que l'accession à la propriété qui, conjoncturellement, pourrait connaître un essor inespéré, connaisse des mesures de restriction.

Afin de mieux appréhender ces problématiques, nous formulons la proposition que le Conseil fédéral mandate les écoles polytechniques fédérales ou d'autres institutions reconnues afin de développer un modèle fiable permettant d'appréhender la demande de logements. Ce modèle devrait être mis à disposition des cantons.

A ce jour, un tel modèle fait particulièrement défaut.

\*\*\*\*\*

Au regard de l'ensemble des considérations qui précèdent, **notre Association ne peut pas se déterminer quant à l'octroi d'un crédit-cadre de CHF 250 millions** en faveur des logements à loyer ou à prix modéré. Nous souhaiterions disposer d'éléments d'analyses qui démontrent cette nécessité.

En outre, nous formulons (sous le chiffre 5 *supra*) la **proposition que le Conseil fédéral puisse mandater les écoles polytechniques fédérales, respectivement des entités reconnues pour mettre à disposition des cantons une méthode fiable afin d'appréhender la demande de logements.**

Vous remerciant chaleureusement de nous avoir sollicité, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, Mesdames, Messieurs, l'expression de de nos sentiments respectueux.

Léonard Vernet

Président

Christophe Aumeunier

Secrétaire général