

## 50 % des locataires genevois souhaitent devenir propriétaires !

par Christophe AUMENIER, Secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière

L'étude de satisfaction effectuée auprès des locataires romands en avril 2005 (MIS TREND SA) indique, une fois encore, que près de 50 % des locataires romands souhaitent devenir propriétaires, et ce, même à Genève, qui est, par excellence, un canton de locataires, à la traîne des cantons suisses avec seulement 17 % de propriétaires (recensement en 2000).

Ainsi, il apparaît que les autorités et le monde politique méconnaissent, encore, la profonde volonté des suisses de devenir propriétaires. Preuve en est, le peu d'effort qui est fait pour concrétiser l'article 108 de la Constitution fédérale visant à promouvoir la propriété du logement.

Pourtant, on le sait, dans bien des cas, la propriété du logement est plus économique que la location. Les taux hypothécaires historiquement bas et la concurrence entre institutions financières contribuent, manifestement à rendre la propriété plus accessible.

Contrairement à ce qu'ils pensent trop souvent, les jeunes couples, auraient, souvent, la possibilité de devenir propriétaires notamment en procédant au retrait d'une part ou de la totalité de la prévoyance professionnelle pour financer leur propre logement. Deux formes sont possibles, le versement anticipé de l'avoir de prévoyance ou la mise en gage de l'avoir ou du droit aux prestations futures de prévoyance. Ainsi, l'on peut acquérir ou construire un logement (villa familiale ou appartement). Dans ce cadre, l'Institution de prévoyance a une obligation légale de renseigner sur le montant de libre passage et sur les conséquences des versements anticipés sur les futures rentes et l'imposition fiscale qui en découlent. En possession de ces éléments, les futurs propriétaires peuvent alors décider en toute connaissance de cause d'accéder à la propriété au moyen de l'utilisation de leur deuxième pilier. Leur plan de financement intègre les fonds propres ainsi dégagés et les fonds empruntés. Ainsi, le plan financier comprend les différents éléments relatifs à la construction ou à l'achat d'un logement. En outre, il s'agit, d'étudier, dans chaque cas d'espèces, la forme la plus appropriée pour atteindre une optimisation fiscale propre à favoriser l'un des attraits principaux de la propriété soit : la constitution d'un patrimoine.

L'ensemble des démarches relatives à l'acquisition de son logement peut, à priori, paraître compliqué, il n'en demeure pas moins que l'on peut s'adresser à de nombreux professionnels (banques, régies immobilières, sociétés d'assurances) ou aux associations de propriétaires telles que la Chambre genevoise immobilière pour disposer d'informations complémentaires. Ne plus simplement rêver à l'acquisition de son propre logement mais envisager très sérieusement cette opportunité est une démarche qui s'impose déjà lorsque l'on consacre plus de Fr. 1'600.-- à Fr. 1'800.-- par mois à son loyer.

Nous tentons de sensibiliser, les autorités cantonales, depuis de nombreuses années quant au fait qu'il apparaît une convergence d'intérêts entre la propriété immobilière et la tentative de résoudre une partie de la pénurie de logements, notamment, en favorisant l'accession à la propriété. Ainsi, lorsque l'Etat se plaint, de ne pas disposer de ressources financières en suffisance pour construire des logements, nous observons, que la propriété, constitue un financement de logement par les privés, qui, immanquablement, quitteront les appartements loués à Genève contribuant, ainsi, à une certaine détente du marché de la location.

L'une des principales difficultés auxquelles les futurs propriétaires se heurtent aujourd'hui, est bien celle de trouver un objet en vente. Pour cette raison, nous soutenons fermement l'initiative populaire « 15'000 logements pour sortir Genève de la crise » qui demande le déclassement au minimum de 1 % du territoire cantonal dans sa partie non constructible afin d'y construire des logements qui répondent aux besoins de toutes les catégories de la population et notamment des logements destinés à la propriété. Nous sommes aussi très favorables à une densification de la ville, comme par exemple la ville en hauteur, projet réalisé par de jeunes architectes, et encouragé par la CGI. Un dépliant ainsi qu'une conférence de presse ont d'ailleurs été consacrés à ce projet.

De même, la CGI s'engage au côté de la Fédération des architectes suisses pour le lancement d'un concours international d'architecture sur le périmètre de la Praille-Acacias visant, à inviter des architectes de renommée internationale à présenter aux genevois, ce que pourrait être, la Genève du 21<sup>ème</sup> siècle. L'on imagine, à cet égard, sans mal, le développement d'un quartier alliant densité urbaine, vie sociale et qualité de vie pour que, les genevois, se reconnaissent en un projet enthousiasmant d'architecture contemporaine qui propose, elle aussi, des logements en propriété.

Ainsi, la Chambre genevoise immobilière s'engage afin que les locataires genevois qui souhaitent devenir propriétaires puissent étudier l'opportunité de cette solution. Nous militerons pour que, les jeunes, prennent de plus amples renseignements quant aux possibilités réelles qui leurs sont offertes.