

Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ?

Travail de Bachelor réalisé en vue de l'obtention du Bachelor HES

par :

Teo Suter

Conseiller au travail de Bachelor :

Docteur Caroline Schaerer, Chargée d'enseignement HES

Genève, 19 août 2016

Haute École de Gestion de Genève (HEG-GE)

Filière économie d'entreprise

Déclaration

Ce travail de Bachelor est réalisé dans le cadre de l'examen final de la Haute école de gestion de Genève, en vue de l'obtention du titre de Bachelor of Science en économie d'entreprise.

L'étudiant a envoyé ce document par email à l'adresse d'analyse remise par son conseiller au travail de Bachelor pour analyse par le logiciel de détection de plagiat URKUND. <http://www.orkund.com/fr/student/392-orkund-faq>

L'étudiant accepte, le cas échéant, la clause de confidentialité. L'utilisation des conclusions et recommandations formulées dans le travail de Bachelor, sans préjuger de leur valeur, n'engage ni la responsabilité de l'auteur, ni celle du conseiller au travail de Bachelor, du juré et de la HEG.

« J'atteste avoir réalisé seul le présent travail, sans avoir utilisé des sources autres que celles citées dans la bibliographie. »

Fait à Genève, le 18 août 2016

Teo Suter

Remerciements

Je souhaite tout d'abord remercier l'ensemble des personnes ayant répondu au sondage. Leur large participation a permis une meilleure analyse d'aspects fondamentaux du marché immobilier.

Je suis également reconnaissant envers chaque personne qui a contribué de près ou de loin aux réflexions ayant enrichies ce travail.

Il convient de remercier le Dr. Caroline Schaerer pour ses précieux conseils ayant permis l'élaboration de ce mémoire.

Je remercie bien sûr ma mère, Liliane Suter, pour son soutien, et son aide dans la correction de ce travail.

Enfin, je remercie spécialement Monsieur Gérard Baron, qui a permis de rendre ce travail plus plaisant à la lecture.

Résumé

En matière d'accès à la propriété, la Suisse est un pays qui connaît un taux de propriétaires très bas. Bonne dernière à l'échelle européenne, la population helvétique était propriétaire de son logement dans seulement 37% des cas en 2015. A Genève le constat est encore plus accablant, seulement 18% de la population jouit du titre de propriétaire (FLORET Elsa, 2015).

Il faut dire que le marché immobilier de la ville de Genève connaît depuis plusieurs années des spécificités qui le rendent complexe et difficile à apprécier. Avec des pics historiques en 2012 et 2013, un marché de la location saturé, une administration peu encline à rendre la situation facile et une économie globale instable, il n'est pas aisé d'anticiper les tendances du marché ou de se prononcer sur les années à venir. Ainsi, il est envisageable que les flous que laissent planer le marché immobilier rendent l'accès à la propriété plus complexe qu'il ne l'est réellement.

Alors s'il paraît évident qu'à Genève plus qu'ailleurs les prix du marché excluent de facto un grand nombre de personnes, pour certains, l'accès à la propriété pourrait être une réalité moins contraignante qu'ils l'imaginent. Ce mémoire tente donc d'éclaircir certains aspects du marché immobilier et s'intéresse également aux idées perçues des genevois.

Table des matières

1. Introduction	8
1.1 Méthodologie	9
1.2 Le marché immobilier	10
1.2.1 Le marché du logement	11
1.2.1.1 Structure	11
1.2.1.2 Locataires et propriétaires.....	12
1.2.1.3 Le loyer	13
1.2.1.4 Les modes de possessions	14
1.2.1.4.1 La propriété individuelle	15
1.2.1.4.2 La propriété commune.....	15
1.2.1.4.3 La copropriété	15
1.2.1.4.4 La propriété par étage (PPE)	15
1.3 Les facteurs économiques du marché.....	16
1.3.1 L'offre et la demande.....	16
1.3.2 Les prix moyens et l'évolution du marché	17
1.3.3 Le taux de vacance	18
2. Les aspects permettant l'optimisation	20
2.1 Le contexte réglementaire et légal	20
2.1.1 Cadre légal	20
2.1.1.1 Le code des obligations (CO)	20
2.1.1.2 LDTR.....	21
2.1.2 Les réglementations.....	22
2.1.2.1 Les réformes de 2012	22
2.1.2.1.1 Les acteurs.....	23
2.1.2.1.2 Les réformes de 2012.....	23
2.1.3 L'optimisation fiscale	24
2.1.4 L'hypothèque, ses déclinaisons, ses taux.....	26
2.1.4.1 L'hypothèque.....	26
2.1.4.2 L'amortissement de la dette hypothécaire.....	26
2.1.4.3 Les taux d'intérêt hypothécaires	27
2.2 Les aides de l'État	28
2.2.1 Les aides fédérales	28
2.2.1.1 Abaissement de base (avances remboursables).....	28

2.2.1.2	Abaissements supplémentaires I et II	28
2.2.2	Les aides Cantonales	29
2.2.2.1	Compte épargne-logement	29
2.2.2.2	Cautionnement	30
2.2.2.3	Retrait ou mise en gage du capital prévoyance professionnelle	30
2.2.2.4	Réduction des droits d'enregistrement	30
2.2.2.5	Avances remboursables.....	30
2.2.2.6	Prêts.....	31
2.3	Le contexte historique	32
2.3.1	L'interdiction des PPE	32
2.3.2	Prévoyance vieillesse obligatoire	34
3.	Les connaissances des Genevois	35
3.1	Le sondage.....	35
3.2	Les résultats du sondage	36
3.2.1	Les connaissances générales du marché immobilier	36
3.2.1.1	La conjoncture	36
3.2.1.2	Situation de bulle immobilière	37
3.2.1.3	Le prix du marché	39
3.2.1.4	Les emprunts hypothécaires.....	40
3.2.1.5	Les fonds propres et le deuxième pilier.....	42
3.2.2	La section locataires.....	44
3.2.2.1	La typologie des locataires	44
3.2.2.2	L'envie des locataires.....	46
3.2.2.3	Les aides de l'État	47
3.2.3	La section propriétaires	49
3.2.3.1	La typologie des propriétaires	49
3.2.3.2	Fiscalité et optimisation de l'investissement.....	49
3.2.3.3	L'hypothèque.....	51
3.2.3.4	Aides de l'État à l'accès à la propriété	53
4.	Synthèse.....	55
5.	Conclusion.....	59
6.	Bibliographie	60

Liste des tableaux

Tableau 1 : Loyers moyens en Suisse et dans les cantons sélectionnés	14
Tableau 2 : Taux de vacance en Suisse et dans les cantons sélectionnés, en 2014	19
Tableau 3 : Structure du marché et taux de propriétaires de la Suisse et des cantons sélectionnés, en 2014	19
Tableau 4 : Taux fixes sur 10 ans	27

Liste des figures

Figure 1 : Répartition des bâtiments et de leurs habitants selon la catégorie de bâtiment en Suisse, en 2014	11
Figure 2 : Taux de logements occupés par leur propriétaire en Suisse, par canton	12
Figure 3 : Valeur et nombre de transactions immobilières, depuis 1995 à Genève	16
Figure 4 : Estimation du prix d'achat d'un appartement PPE en Suisse, en CHF	17
Figure 5 : Valeur moyenne des transactions réalisées dans le canton de Genève, depuis 1990, en CHF	18
Figure 6 : Corrélation des taux hypothécaires variables et la croissance des loyers à Genève	21
Figure 7 : Nombre de ventes d'appartement PPE depuis 1990 à Genève	32
Figure 8 : Transactions réalisées dans le canton de Genève, selon l'objet	33
Figure 9 : Conjoncture actuelle du marché	36
Figure 10 : Bulle immobilière	38
Figure 11 : Critères de bulle immobilière selon le Crédit Suisse	38
Figure 12 : Les prix du marché	39
Figure 13 : Hypothèque à taux d'intérêt fixe	40

Figure 14 : Taux des emprunts hypothécaires sur 10 ans	41
Figure 15 : Possibilité de retirer l'entier du deuxième pilier.....	42
Figure 16 : Part minimum de fonds propres	43
Figure 17 : Utilisation du 2 ^e pilier.....	44
Figure 18 : Typologie des locataires	45
Figure 19 : Envisagent-ils la propriété ?.....	46
Figure 20 : Pourquoi ne pas devenir propriétaire	47
Figure 21 : Aides cantonales à la propriété.....	48
Figure 22 : Typologie des propriétaires.....	49
Figure 23 : Imposition sur la plus-value	50
Figure 24 : Optimiser via des institutions	51
Figure 25 : Le recours à l'hypothèque.....	51
Figure 26 : Type d'hypothèque.....	52
Figure 27 : Évolution des taux fixes à 10 ans en Suisse.....	53
Figure 28 : Aides cantonales connues des propriétaires	54

1. Introduction

Ce mémoire de Bachelor traite de la particularité du faible taux de propriétaires dans le canton de Genève.

L'analyse de ce taux s'effectuera sur deux axes :

- Une recherche de définition et de compréhension du marché du logement.
- Une approche des connaissances qu'ont les genevois du marché immobilier.

Aux travers de facteurs historiques, économiques, légaux et fiscaux, ce mémoire tentera d'analyser certains paramètres pouvant avoir une influence sur le marché du logement actuel et plus particulièrement sur l'accès à la propriété.

A ces fins, au travers de l'introduction, ce travail essaiera dans un premier temps de décrire de manière empirique le marché immobilier. Il est question ici de la structure du marché, de facteurs économiques et de données statistiques. En parallèle, une comparaison avec les cantons de Zurich, de Berne et du Valais sera effectuée afin de cibler certains facteurs pouvant expliquer les raisons pour lesquelles le taux de propriétaires à Genève est l'un des plus bas de Suisse.

Dans une deuxième partie, ce travail cherchera, à appréhender le cadre légal et fiscal qui régit l'accès à la propriété. Il conviendra également de revenir sur divers aspects qui accompagnent cette étude comme notamment l'hypothèque. Cette étape du mémoire permettra principalement de déterminer les connaissances qui devraient être requises afin d'optimiser un investissement. Elle se termine avec des événements historiques qui ont influencé l'accès à la propriété et pour certains continue encore de le faire.

Une troisième partie sera consacrée aux connaissances des propriétaires et des locataires, évaluées au travers d'un sondage. L'objectif de ce sondage est de déterminer si les connaissances d'un échantillon ne seraient pas vectrices d'a priori erronés concernant le marché immobilier et par conséquent freineraient éventuellement l'accès à la propriété.

La question qui est posée au travers de ce travail est la suivante :

« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? ».

1.1 Méthodologie

Ce travail recense des données statistiques concernant le marché du logement, ses acteurs, sa structure, son histoire. Il est également question d'articles de lois et de réglementations.

De nombreuses sources ont permis la réalisation de ce travail. Avec une partie du rapport conséquente dédiée à la description du marché du logement, importantes sont les données qui proviennent des différents départements de la confédération suisse, fournissant chacun des rapports très détaillés.

Au niveau national, l'OFS a fourni en 2016 une analyse statistique intitulée « Construction et logement 2014 ». Cette étude a été largement utilisée pour la réalisation de ce mémoire.

Abonné au magazine Bilan, la lecture de ce journal économique a donné accès à beaucoup d'analyses et d'actualités. Il a été un portail permettant d'orienter les recherches vers une grande quantité de sources.

Nombreux articles tirés du web ont influencé les recherches qui ont permis à ce mémoire d'aboutir.

Dans le but de comprendre les raisons du faibles taux de propriétaire de Genève, des comparaisons avec les cantons de Zurich, Berne et Vaud sont faites. Le Canton du Valais sert lui de contre exemple.

En ce qui concerne le travail effectué sur les connaissances des genevois, le livre « *Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse* » (THALMANN Philippe, FAVARGER Philippe. 2002) a fourni à ce travail une base indéniable. Les typologies des propriétaires et locataires en sont notamment le fruit, un certain nombre de questions du sondage en sont inspirées.

1.2 Le marché immobilier

Le secteur de l'immobilier a une importance fondamentale dans l'économie Suisse. Ce marché représentait 18% du PIB en 2011, soit 100 milliards de CHF (Office fédéral du logement, 2014). En terme d'emplois, ce n'est pas moins de 530'000 postes à temps plein qui sont concernés, représentant ainsi 14% du total Suisse. En 2013, selon les comptes nationaux de l'office fédéral de la statistique, 25.02% du PIB par habitant était consacré au logement¹.

Avec un parc qui s'élève, toujours selon la même source, à 2.5 millions d'édifices d'une valeur de construction de 2.5 billions de CHF, l'immobilier Suisse regroupe des acteurs qui le développent, le financent, le produisent, le commercialisent, le gèrent, le réglementent, l'utilisent ou encore l'entretiennent.

Ce marché aux nombreuses caractéristiques est complexe. Absence de marché centralisé, transparence réduite, marché en déséquilibre, coûts des transactions élevés, faible nombre de transactions ou encore forte présence de l'État, telles sont les singularités qui caractérisent ce marché (SCHAERER Caroline, 2015).

Le marché de l'immobilier connaît des disparités notables en fonction du canton, de la commune, voire même de la rue. Pour exemple, la rue du Rhône à Genève et ses prix exorbitants au m². Ainsi, les critères tels que l'environnement, l'accessibilité, la structure ou le voisinage propre à la région influencent les prix et font que des biens qu'on pourrait considérer comme similaires n'ont pas la même valeur sur le marché. On parle alors d'hétérogénéité des biens.

Dans le domaine de la pierre, il est important de discerner deux marchés distincts, réglementés par des lois qui leurs sont propres, attirant des acteurs spécifiques et ayant une faible corrélation avec les prix. Il y a d'un côté le marché du logement, de l'autre le marché de l'immobilier commercial. Ce mémoire se consacrera exclusivement au premier domaine cité.

Le domaine du logement enregistré en 2011 un volume de transactions de 30 milliards de CHF contre 20 milliards de CHF pour l'immobilier commercial (Office fédéral du logement OFL 2014).

¹ Logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles

Dans le marché du logement, il faut distinguer les biens de luxe des biens courants. Ces catégories d'actifs ne réagissent pas identiquement au marché. Ce mémoire traite principalement de la seconde catégorie citée.

1.2.1 Le marché du logement

1.2.1.1 Structure

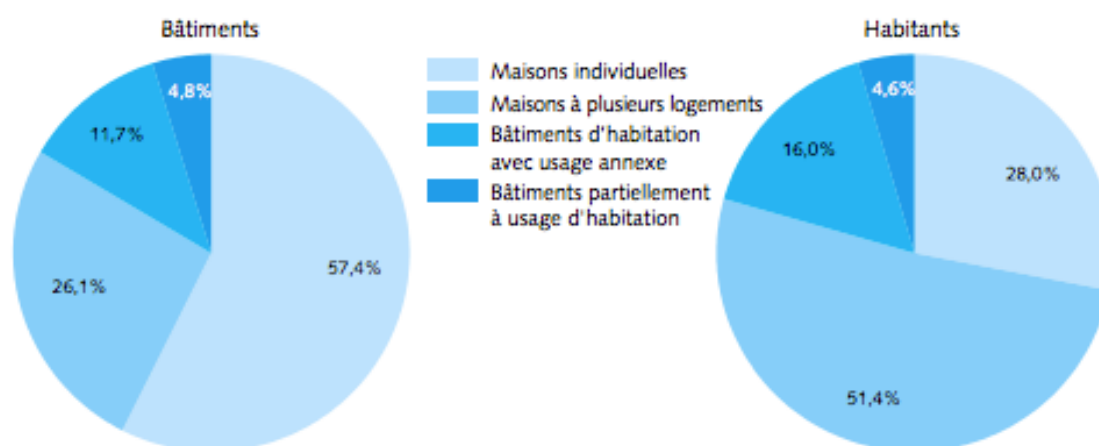
En Suisse, le parc immobilier était composé de 1.7 million de bâtiments d'habitation en 2014, comprenant 4.3 millions de logements permettant à 8.2 millions habitants d'y résider. La moitié d'entre eux se trouvaient dans les cantons de Zurich, Berne, Vaud, Argovie et Saint-Gall (Office fédéral de la statistique 2016). L'étude citée en source de la OFS distingue :

- Les maisons individuelles
- Les maisons à plusieurs logements (maisons contiguës et immeubles)
- Les bâtiments d'habitation avec usage annexe
- Les bâtiments partiellement à usage d'habitation

Le graphique ci-après permet de se rendre compte de la répartition des habitants dans le parc actuel :

Figure 1 : Répartition des bâtiments et de leurs habitants selon la catégorie de bâtiment en Suisse, en 2014

Répartition des bâtiments et de leurs habitants selon la catégorie de bâtiment, 2014 G 4



(Office fédéral de la statistique, 2016)

Les maisons individuelles sont choisies par 54% des propriétaires alors que 70% des locataires vivent dans des maisons à plusieurs logements. La surface habitable

moyenne par individu varie elle aussi selon le mode de possession. Quand un locataire dispose en moyenne de 50 m², un propriétaire lui dispose de 83 m² de plus, soit 133 m². Ces informations proviennent toujours de la même source.

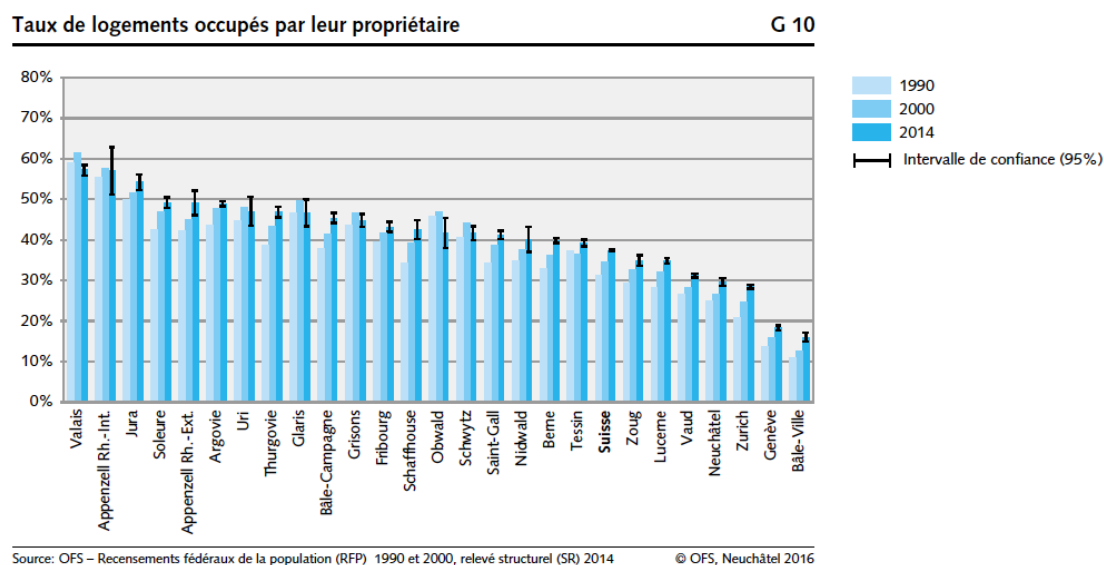
1.2.1.2 Locataires et propriétaires

Dans ce marché il faut distinguer deux statuts: celui de locataire et de propriétaire. En 2014, toujours selon le même rapport de l'OFS, le taux de propriétaires s'élevait en Suisse à 37.4%, soit 1.3 millions de ménages. Ce taux connaît une croissance ininterrompue depuis 1970, époque à laquelle 28.5% des ménages étaient propriétaires.

En comparaison, quand en 2012, ses voisins européens tels que la France et l'Italie pouvaient se targuer d'une proportion de propriétaires de respectivement 56% et 73%, la Suisse prenait la place de bonne dernière au classement européen avec un taux situé entre 38% et 40% (Le Temps, 2012).

Au niveau national, l'enquête de l'OFS fourni le taux de ménages propriétaires de leur logement. Voici ci-dessous le graphique en question :

Figure 2 : Taux de logements occupés par leur propriétaire en Suisse, par canton



(Office fédéral de la statistique, 2016)

Ce graphique permet de se rendre compte de la position de Genève dans le « classement » suisse. Les Zurichois sont également dans un contexte où l'accès à la propriété semble difficile. Berne connaît un taux de propriétaires supérieur à la moyenne suisse alors que le Valais a le taux le plus élevé de Suisse.

Il est à noter que les caractéristiques telles que la taille du logement, la nationalité du ménage et la composition de ce dernier ont une influence non négligeable sur l'accès à la propriété. Par exemple, 45% des ménages suisses sont propriétaires contre 14% pour les étrangers.

Si pour certains l'accès à la propriété est un choix, pour la majorité ce sont les conditions pour y accéder qui les obligent à rester locataires. Les raisons sont généralement financières. Pourtant, chacune des deux options présentent ses avantages.

Le besoin de mobilité rencontré par certaines personnes les pousse d'avantages vers le statut de locataire. La réticence à l'endettement, l'envie de privilégier son revenu ou sa fortune pour d'autres activités ou encore le temps consacré à l'entretien du logement sont des raisons qui amènent certains locataires à conserver ce statut, et cela, malgré un revenu et une fortune suffisants pour en changer.

D'autres raisons sont dues à des craintes, telles qu'une chute des prix du marché, une hausse des taux hypothécaires, la perte de son emploi ou des coûts d'entretien et réparations trop élevés.

Il arrive aussi que les locataires jugent les prix trop élevés en comparaison de ce que l'acquisition du bien leur apporterait. Un loyer spécialement avantageux, un logement désiré non disponible à la vente ou encore la localisation souhaitée indisponible en propriété sont des aspects qui freinent parfois l'accès à la propriété.

Pour ce qui est des atouts à devenir propriétaire, il faut bien sûr prendre en compte les avantages fiscaux, les éventuels gains à la revente, l'envie de transmettre un bien à ses enfants ou ne pas vouloir subir une augmentation de loyer. Ne pas prendre le risque de voir son contrat de bail être résilié ou souhaiter ne pas enrichir un propriétaire peuvent aussi être des facteurs que certains propriétaires ont pris en compte.

Des aspects comme le statut social, l'envie d'aménager son logement à sa guise, de plus s'investir dans la vie de la communauté sont également des aspects importants.

1.2.1.3 Le loyer

Le loyer est la contrepartie versée par le locataire contre l'utilisation du logement. Il peut être contrôlé ou libre. A Genève, les loyers sont contrôlés lorsque l'État alloue des aides aux propriétaires. Cela se fait au travers de rabais fiscaux ou subventions qui permettent de diminuer les montants des loyers.

« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? »

Il existe trois types de logements subventionnés :

- Habitation bon marché (HBM)
- Habitation à loyer modéré (HLM)
- Habitation mixte (HM)

Les zones de développement font également l'objet de restrictions. Les prix y sont contrôlés par l'État durant les 10 premières années.

Les loyers libres sont des logements soumis aux réglementations du code des obligations. Les différentes conditions qui l'entourent sont développées dans la partie « 2.1 Le contexte réglementaire et légal ».

En Suisse, le loyer moyen par canton varie de manière conséquente d'un canton à l'autre. Selon l'OFS, en 2014, un jurassien payait en moyenne 909 CHF de moins son logement qu'un habitant de Zoug, soit un budget mensuel de 932 CHF pour le premier contre 1'841 CHF pour le second.

Le tableau ci-dessous permet de comparer les prix moyens des loyers des quatre cantons sélectionnés ainsi que celui pour la Suisse :

Tableau 1 : Loyers moyens en Suisse et dans les cantons sélectionnés

Régions	Loyers moyens en CHF				
	2010	2011	2012	2013	2014
Suisse	1'284	1'306	1'318	1'332	1'348
Zurich	1'485	1'515	1'525	1'549	1'554
Berne	1'166	1'179	1'200	1'190	1'211
Valais	1'040	1'067	1'128	1'123	1'159
Genève	1'334	1'394	1'398	1'445	1'444

(Office fédéral de la statistique OFS , 2016)

Il est intéressant de constater que le Valais et Berne sont une nouvelle fois dans un contexte plus favorable que la moyenne Suisse. Zurich et Genève sont nettement au-dessus des deux autres cantons.

1.2.1.4 Les modes de possessions

Plusieurs options sont envisageables pour devenir propriétaire. Celles-ci ont chacune leurs particularités et leurs avantages. Ci-dessous les différentes déclinaisons définies par le site ch.ch (Chancellerie fédérale, 2014) :

« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? »

1.2.1.4.1 La propriété individuelle

L'acquéreur est le seul propriétaire du bien, il en dispose librement. Tout au long de la possession ce dernier assume entièrement l'apport de fonds propres, les frais d'entretien et de réparations, les éventuelles charges monétaires et autres frais.

1.2.1.4.2 La propriété commune

Les acquéreurs sont propriétaires en commun indépendamment du montant investi. Un contrat définit le taux de participation financière de chacun. Ils ne disposent pas librement de leurs logements mais prennent les décisions en commun.

1.2.1.4.3 La copropriété

La propriété du bien est partagée entre propriétaires, généralement selon l'apport financier de chacun. Ces derniers disposent librement de leur logement mais les copropriétaires disposent d'un droit de préemption en cas de vente.

1.2.1.4.4 La propriété par étage (PPE)

Le bien est divisé en parts, certaines privées, d'autres communes. Chacun est propriétaire de son logement et des parties privées qui font partie de celui-ci. Les parties communes font l'objet d'une copropriété, consignée au Registre Foncier. Les charges sont proportionnelles aux parts de chacun.

1.3 Les facteurs économiques du marché

Les facteurs économiques influençant le marché du logement sont nombreux. Ce chapitre a pour but de les répertorier afin de comprendre le contexte dans lequel le marché évolue.

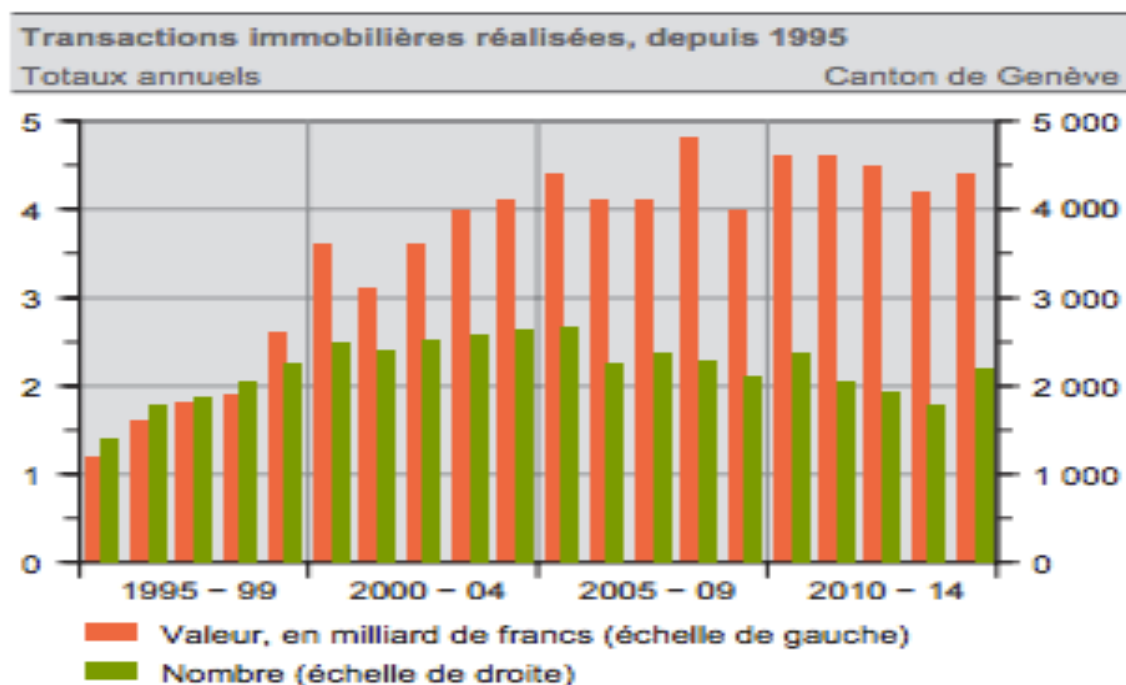
1.3.1 L'offre et la demande

L'offre est représentée par les biens mis sur le marché, elle est stimulée par la construction.

La demande regroupe un large panel d'acteurs. Elle est alimentée par des locataires souhaitant devenir propriétaires ainsi que des investisseurs en quête de rendements. La demande est étroitement liée à l'évolution démographique, la croissance économique, le climat de consommation ou les taux d'intérêts hypothécaires.

En 2014, Genève a vu le marché réaliser 2'188 transactions. En termes monétaires, cela représente plus de 4'409 milliards de CHF (office cantonal de la statistique. 2015). Ci-dessous un graphique de l'OCSTAT illustre l'évolution des transactions :

Figure 3 : Valeur et nombre de transactions immobilières, depuis 1995 à Genève

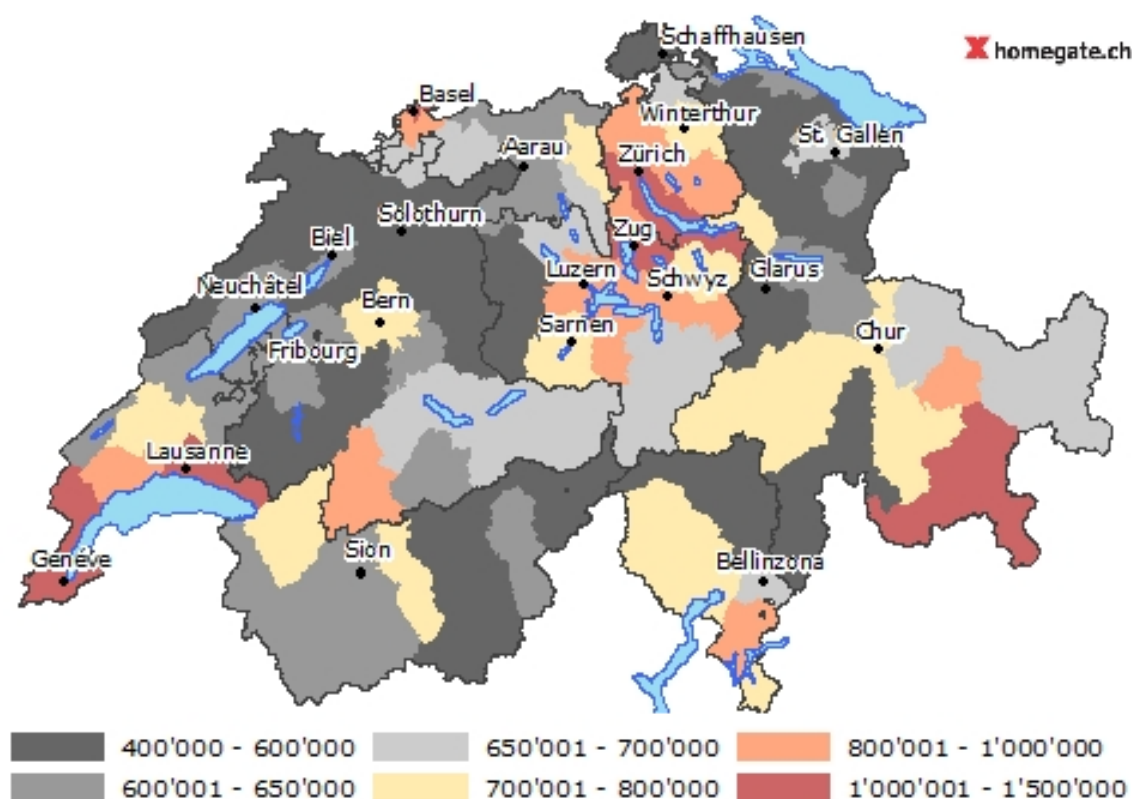


(Office cantonal de la statistique (OCSTAT), 2015)

1.3.2 Les prix moyens et l'évolution du marché

Les prix du marché varient fortement d'une région à l'autre. Le site internet *homegate.ch* permet de se rendre compte des différences en fournissant une estimation de prix par région. Il est possible de le faire soit pour un appartement, soit pour une maison individuelle. Le graphique ci-dessous représente une estimation faite pour un appartement PPE de 4 pièces, 110 m², dans un immeuble de six appartements, construits en 2011, de bonne qualité.

Figure 4 : Estimation du prix d'achat d'un appartement PPE en Suisse, en CHF



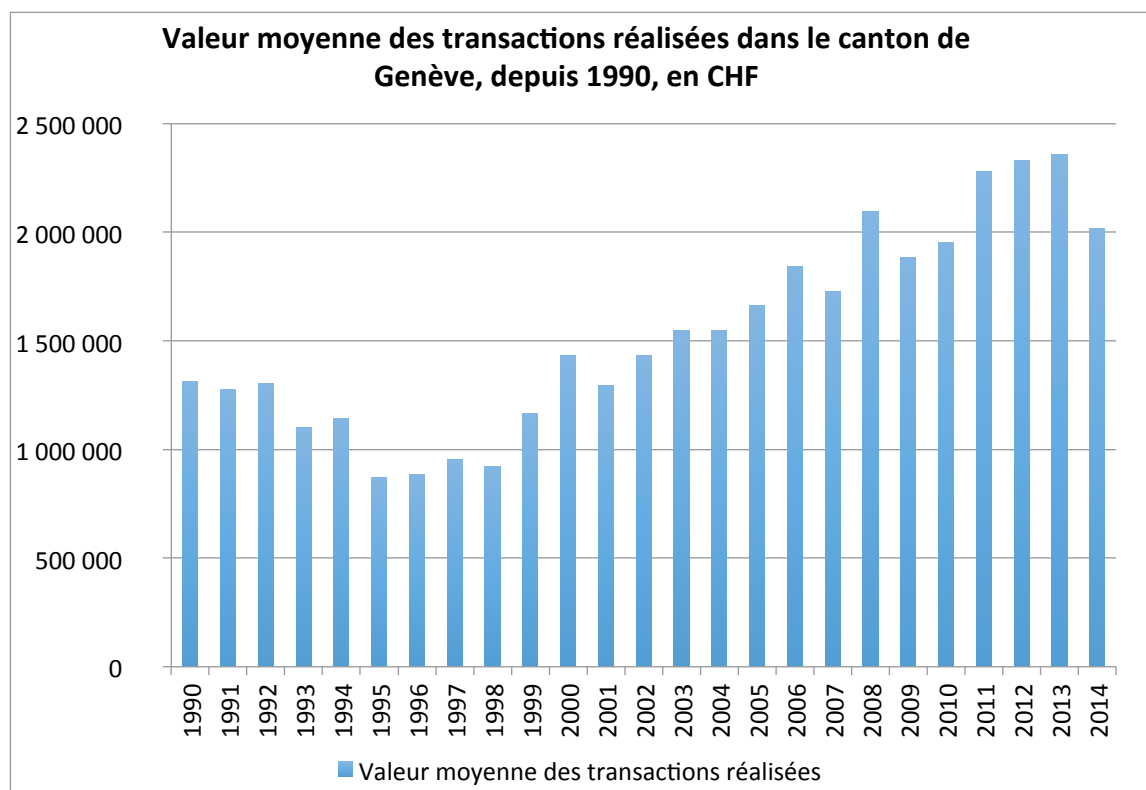
(Homegate.ch 2016)

Ce graphique met en évidence les régions les plus chères de Suisse. Genève et Zurich apparaissent sans surprises en rouge. Avec un zoom sur la région de Zurich et la région lémanique, l'échelle grimpe respectivement jusqu'à 2 millions et 2.2 millions de CHF.

Pour ce qui concerne Genève, l'office cantonal de la statistique fourni un large panel d'informations. Il en ressort que les prix du marché ont connu des variations très fortes ces dernières années. Selon ces statistiques, en 2012 et 2013 Genève a connu des pics de prix historiques. Afin de les illustrer, la valeur des transactions réalisées dans le

canton de Genève depuis 1990 a été divisée par le nombre de transactions. Les données proviennent toujours de la même source. Ci-dessous, l'illustration graphique :

Figure 5 : Valeur moyenne des transactions réalisées dans le canton de Genève, depuis 1990, en CHF



(OCSTAT - Statistique des transactions immobilières, 2015)

Ce graphique permet de constater la correction des prix post 2012-2013.

Si on s'intéresse aux segments des biens courants, le prix moyen des appartements sur Genève est de 780'000 CHF et de 1'650'000 CHF pour les villas. Ce marché représente 85% des transactions (FLORET Elsa, 2015).

1.3.3 Le taux de vacance

La saturation du marché du logement a pour conséquence des prix de vente des biens très élevés sur Genève. De facto une partie de la population désirant devenir propriétaire est exclue par un manque de revenus ou/et d'épargne.

Un indice reflétant la saturation du marché est le taux de vacance des logements. Ce dernier se calcule en divisant le nombre d'objets vacants (disponibles à la vente ou à la location) par le nombre d'objets total (parc de logement).

On parle de *taux de vacance naturel* lorsque pour un certain taux, il n'y a pas de pression sur le prix des loyers. Ce dernier dépend de la structure du marché et varie d'une région à l'autre. Pour Genève, un taux de 1.5% serait favorable à un marché fluide (FLORET Elsa, 2015).

Tableau 2 : Taux de vacance en Suisse et dans les cantons sélectionnés, en 2014

Régions	Taux de vacances	Nombre absolue	Variation en %
Suisse	1.19 %	51'172	+11.9 %
Zurich	0.78 %	5'518	+3.0 %
Berne	1.47 %	8'012	+7.5 %
Valais	2.04 %	4'878	+10.4 %
Genève	0.41 %	921	+6.7 %

(Office fédéral de la statistique, 2016)

Il est intéressant de constater que les cantons de Genève et Zurich ont des taux de vacance très faible en comparaison avec celui du canton de Berne et de manière encore plus flagrante avec celui du Valais.

Tableau 3 : Structure du marché et taux de propriétaires de la Suisse et des cantons sélectionnés, en 2014

Régions	Parc de logements (en milliers)	Nombre d'habitants (en milliers)	Taux de propriétaires
Suisse	4'283	8'153	37.4 %
Zurich	711	1'436	28.5 %
Berne	545	1'003	39.8 %
Valais	240	331	57.2 %
Genève	225	445	18.3 %

(Office fédéral de la statistique, 2016)

Ce tableau illustre hypothétiquement une certaine saturation du marché dans certains cantons. Quand Genève et Zurich comptent respectivement 1.98 et 2.02 habitants par logement, le Valais dénombre 1.38 habitant par logement.

2. Les aspects permettant l'optimisation

Lors de l'accès à la propriété, de bonnes connaissances du marché peuvent permettre des économies importantes. Dans cette partie du travail, il est question de déterminer quels sont les aspects auxquels les candidats à la propriété doivent prêter attention.

Avec une réglementation particulièrement présente, des aspects légaux ayant une grande influence ou encore une fiscalité propre, les chapitres suivants cherchent à déterminer les connaissances requises pour optimiser son investissement. Il est aussi question de revenir sur un contexte légal particulier pour les locataires qui, dans l'optique de protéger ce dernier, tend à rendre la propriété moins attrayante.

La confédération et ses cantons offrant des aides à l'accès à la propriété, il est également essentiel de lister celles-ci afin d'identifier les moyens facilitant l'accès à la propriété.

2.1 Le contexte réglementaire et légal

2.1.1 Cadre légal

Par son importance prédominante dans l'économie Suisse, le marché de l'immobilier est très réglementé, afin d'assurer un fonctionnement stable et pérenne.

2.1.1.1 Le code des obligations (CO)

Le CO dresse un cadre légal qui vise à déterminer le rôle des propriétaires et des locataires, leurs obligations et les protections dont ils jouissent. En Suisse, il est acceptable de dire que le locataire, au travers du contrat de bail, profite d'une protection avantageuse. Les articles mis en évidences ci-dessous ne sont pas valables pour les baux relatifs aux appartements et maisons de luxes comprenant 6 pièces ou plus.

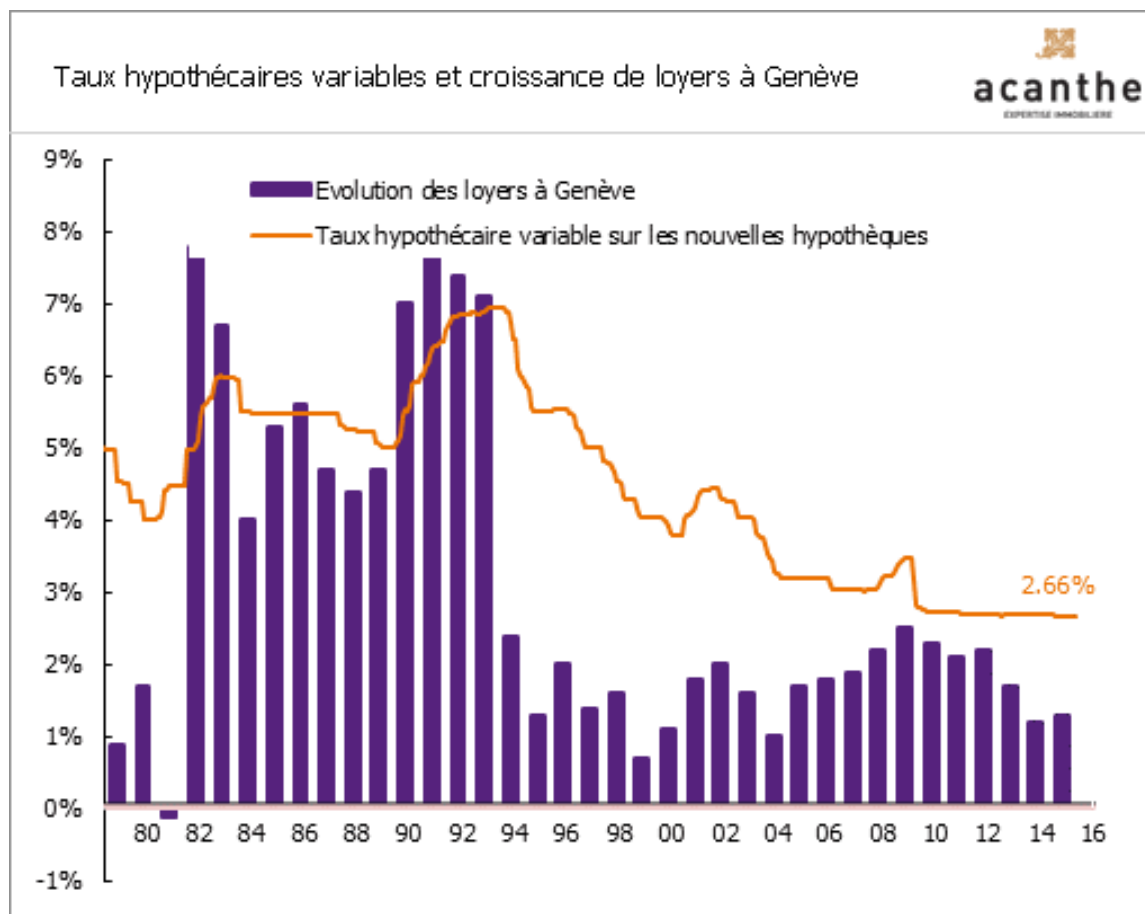
Les locataires sont protégés au travers du « *chapitre II : Protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives en matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux* » (art. 269 à 270e CO) et du « *chapitre III : Protection contre les baux d'habitations et de locaux commerciaux* » (art. 271 à 273c).

Le loyer versé en contrepartie de l'usage du bien ne peut donc pas être abusif (art. 269 CO). Cela signifie qu'il ne permet pas un rendement excessif ou ne résulte pas d'un prix d'achat exagéré. De cet article résulte l'obligation, sur demande du locataire, d'ajuster le loyer en cas de diminution significative des charges financières.

« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? »

Le graphique ci-dessous illustre cette corrélation entre le niveau des taux hypothécaires et les variations des loyers :

Figure 6 : Corrélation des taux hypothécaires variables et la croissance des loyers à Genève



(Acanthe, 2016)

Le bailleur est également tenu d'entretenir en état le logement (art. 256 al.1). Selon le type de rénovation, la loi ne permet pas toujours aux propriétaires de répercuter l'ensemble des coûts sur le loyer.

2.1.1.2 LDTR

Entrée en vigueur en 1996, la *loi sur les démolitions, transformations et rénovations* (LDTR) est le meilleur exemple d'intervention de l'État genevois sur son marché de l'habitation.

Ayant pour but principal de garantir les conditions de vie des locataires, elle restreint et encadre les démolitions, transformations ou changements d'affectations des maisons d'habitations, « encourage » les travaux d'entretien et de rénovation, limite l'aliénation

des appartements destinés à la location et permet l'expropriation temporaire de l'usage des appartements laissés vides sans motifs valables (LDTR, 1996).

Néanmoins, la LDTR connaît de vives critiques lui reprochant d'être un frein à la rénovation du parc immobilier Genevois. En effet, encadrant de manière très détaillée les augmentations de loyer, il est parfois très difficile pour un propriétaire d'impacter les loyers par les travaux effectués. Il est ainsi commun de voir les projets de rénovations repoussés voir totalement abandonnés du fait qu'il n'est pas aisé de toujours rentrer dans ses frais. (DI NOLFI Salvatore Di Nolfi, VOGELSANG Olivier, 2016)

La LDTR à Genève est un aspect légal qui semblerait-il limite l'augmentation des loyers. Il est donc possible que cette loi empêche certains propriétaires de rentrer dans leur frais. Par conséquent, il est envisageable que des locataires payent des loyers ne reflétant pas la valeur réelle de leur logement.

2.1.2 Les réglementations

La réglementation en matière d'accès à la propriété a fortement évolué ces dernières années. Cela laisse éventuellement planer certains doutes. La partie dédiée à ce sujet revient entre autre sur les nouvelles réglementations de 2012 et les acteurs qui ont influencés ces dernières.

En ce qui concerne le deuxième pilier, il est possible d'accroître le montant des fonds propres par le versement de son fond de prévoyance professionnelle. Le financement doit avoir pour but l'acquisition, la construction ou la rénovation de son logement principal. Il peut également servir au remboursement de l'hypothèque liée à ce même logement. Les articles 30a à 30g de la LPP¹ en sont les dispositions légales.

Certaines limitations ont été fixées. Il faut respecter entre autre un intervalle de 5 ans entre chaque versement et dès 50 ans, le montant ne peut excéder les 50% du deuxième pilier ou le montant accumulé jusque là.

2.1.2.1 Les réformes de 2012

Dans le but de renforcer la place bancaire Suisse, dès le premier juillet 2012, le Conseil fédéral a édicté de nouvelles réglementations concernant l'ordonnance sur les fonds

1. ¹ Loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité

propres. Ces nouvelles mesures ont été soumises par l'Association suisse des banquiers et approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers.

Elles interviennent dans un contexte particulier. En effet, la Suisse connaît le taux d'endettement immobilier par habitant le plus élevé d'Europe. En 2011, le volume d'emprunts hypothécaires s'élevait, tous types de biens confondus, à environ 800 milliards de francs. Cette même année le PIB national atteignait 585 milliards de francs (Office fédéral du logement OFL, 2014).

Toujours selon ce rapport de l'OFL, en matière de logement, l'acquisition de bien est financée à hauteur de 2.6 milliards de francs avec des fonds de prévoyance vieillesse. C'est dans un tel contexte que des mesures sont prises.

2.1.2.1.1 Les acteurs

- *L'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (Finma) :*

La Finma est une autorité de surveillance indépendante qui a pour mission première de protéger les créanciers, garantir aux investisseurs le bon fonctionnement des marchés financiers et de garantir une réputation et compétitivité de la place financière suisse. Elle surveille les banques, les assurances et d'autres intermédiaires financiers. (FINMA, 2015)

Par son influence sur les politiques monétaires des banques elle a considérablement influencé les marchés des hypothèques, notamment aux travers des réformes de 2012 qui sont analysées ci-après.

- *L'Association suisse des banquiers (ASB) :*

L'ASB veille aux intérêts des banques et cherche à en protéger la pérennité. Elle est à l'origine des réformes de 2012 ci-dessous.

2.1.2.1.2 Les réformes de 2012

La première concerne l'apport de fonds propres. Alors qu'il était préalablement possible de constituer l'entier de ses fonds propres grâce à sa caisse de prévoyance professionnelle, il n'en est dès lors plus ainsi. Désormais, le preneur de crédit doit apporter un minimum de 10% de fonds propres dit « durs », ce qui signifie qu'ils doivent provenir de sa propre fortune. En outre, si le débiteur a plus de cinquante ans, il ne peut retirer la totalité de ses avoirs de vieillesse.

La seconde nouvelle mesure est un amortissement de la dette hypothécaire linéaire d'un tiers de la valeur de nantissement¹ sous 20 ans, raccourci en 2014 à 15 années.

2.1.3 L'optimisation fiscale

Pour les propriétaires, il est primordial de maîtriser certains aspects fiscaux afin de ne pas manquer des opportunités allégeant l'imposition fiscale. Dans ce chapitre il est question de mettre en évidence les avantages fiscaux auxquels il est important de porter attention lors de l'acquisition du bien.

Il est tout d'abord important de rappeler qu'en Suisse l'accès à la propriété engendre des taxes aux niveaux fédéral, cantonal, et communal. Les types d'impôts perçus ainsi que le montant des taux varient d'une région à une autre. Il y a donc une concurrence fiscale qui s'est installée en Suisse entre canton et communes.

A Genève, les impôts rattachés à la propriété sont :

- Les droits de mutation
- L'impôt cantonal spécial sur les bénéfices et gains immobiliers
- L'impôt foncier
- L'impôt sur le revenu
- L'impôt sur la fortune
- L'impôt immobilier complémentaire genevois

La possession d'un bien peut être faite de différentes manières. Chaque mode de possession de biens immobiliers a ses propres avantages fiscaux. Les plus communs sont :

- La détention en nom
- La détention en société immobilière (SI)

La détention en nom est l'acquisition par une personne physique d'un bien immobilier, elle est la plus fréquente des deux. L'autre cas de figure consiste en la création d'une société immobilière, similaire à une société anonyme, afin de gérer son bien. La SI est propriétaire de l'actif.

¹ La valeur de nantissement est « *la valeur des garanties fournies en contrepartie d'un prêt.* » (homegate, 2016)

En Suisse, l'accès à la propriété ne permet pas d'échapper à l'impôt sur la fortune. A cet effet, tout au long de la possession, le propriétaire doit s'acquitter de 1% de la valeur vénal¹ de son bien², en accord avec l'article 50 lettre a de la *loi sur l'imposition des personnes physiques* (LIPP).

Toujours durant la détention, les loyers qui seraient perçus en cas de location du bien sont considérés comme des revenus par l'article 47a de la LIPP. Il y a cependant lieu de déduire les frais d'entretien. Si l'acquisition s'est faite à l'aide d'un emprunt hypothécaire, la charge monétaire qui en incombe peut être également déduite du revenu.

Lors de la revente, les éventuels gains sont taxés, c'est à dire la plus-value réalisée entre la valeur de vente et la valeur d'acquisition. Les différences de taxation qui suivent représentent les distinctions majeures des deux modes de possessions mentionnés à la page précédente.

En ce qui concerne la possession en nom, *l'impôt cantonal spécial sur les bénéfices et gains immobiliers* entre en vigueur selon l'article 80 al. 1 de la *loi générale sur les contributions publiques*. L'article 84 al. 1 de cette même loi en fixe le taux, de 50% à 0% suivant la durée de détention. Cette imposition n'est pas perçue en cas de donation ou succession, mais simplement différée.

En cas de possession en SI, la vente des actions par l'actionnaire entraîne la même taxation que citée ci-dessus. En cas de vente du bien par la SI, les gains sont en revanche soumis à la taxation sur le bénéfice net³. Le taux est de 25% à Genève.

¹ « La valeur vénale d'un bien immobilier, c'est-à-dire la valeur que l'on peut obtenir en principe pour ce bien sur le marché. » (Homegate, 2016)

² Article 49 al. 2 LIPP

³ Article 1 al. 1 et 2 et article 11 de la Loi sur l'imposition des personnes morales

2.1.4 L'hypothèque, ses déclinaisons, ses taux

2.1.4.1 L'hypothèque

Les transactions immobilières représentent des montants très élevés. En Suisse, environ un tiers des acquisitions sont financées par le biais d'emprunts. (Office fédéral du logement OFL, 2014). C'est généralement fait sous la forme d'un prêt hypothécaire. Cette dette est inscrite au registre foncier.

Les conditions d'acquisitions d'un emprunt hypothécaire sont déterminantes dans l'achat d'un bien et influencent donc beaucoup le marché.

L'hypothèque est un droit de gage accordé à un créancier lui servant de sûreté en cas de non remboursement d'un prêt contracté pour un financement immobilier. Il existe différents modèles, les hypothèques les plus communes sont :

- Les hypothèques à taux fixe
- Les hypothèques à taux variables
- Les hypothèques basées sur les marchés monétaires (Libor)

Pour contracter une hypothèque, il est nécessaire que celui qui contracte l'emprunt dispose de minimum 20% de fonds propres et d'un revenu suffisant. La plupart des institutions financières demandent que les charges monétaires et autres frais ne dépassent pas les 33% du revenu brut. (MAXWELL Laura, 2014)

2.1.4.2 L'amortissement de la dette hypothécaire

Avec la souscription d'un prêt hypothèque, la question du choix de l'amortissement se pose. Il existe deux manières différentes de procéder : l'amortissement direct et l'amortissement indirect.

Amortissement direct

A travers un remboursement périodique, la méthode directe permet de faire diminuer la dette hypothécaire et ainsi la charge monétaire qui lui est greffée. Par conséquent, les intérêts hypothécaires déduits au revenu lors de l'imposition fiscale diminuent également.

Amortissement indirect

L'amortissement indirect cherche à préserver les avantages fiscaux de la déduction des intérêts au revenu et de la dette à la fortune. Pour ce faire, l'hypothèque est remboursée uniquement à l'échéance. Chaque amortissement est épargné indépendamment, par

exemple, sous forme de placement, afin de dégager des intérêts. Pour la banque, ce placement est un gage en sa faveur à des fins de sûreté.

Une fois le terme du contrat arrivé, le placement correspondant à la dette hypothécaire est versé à la banque en guise de remboursement.

L'amortissement indirect se montre donc avantageux lorsque les rendements des placements sont supérieurs aux charges financières, avantages fiscaux déduits.

2.1.4.3 Les taux d'intérêt hypothécaires

Les taux proposés par les institutions sont influencés par les taux directeur de la Banque nationale Suisse. Afin de stimuler la consommation, les taux dit "négatifs" sont apparus. Ainsi, les investisseurs n'ont pas intérêt à laisser leur avoir en banque, par conséquent, ils cherchent des nouveaux placements pour faire fructifier leurs liquidités.

Cette politique des taux permet aux ménages de profiter de taux d'intérêt bas et stimule donc la demande d'emprunt. Cette demande est néanmoins contrée par le durcissement des réglementations relatives à l'octroi d'emprunts hypothécaires.

Ci-dessous un tableau des taux actuels sur dix ans de différentes banques suisses pour les prêts hypothécaires :

Tableau 4 : Taux fixes sur 10 ans

Banque Migros	Crédit Suisse	Raiffeisen	PostFinance
1.39 %	1.36 %	1.54 %	1.15 %

(Comparis, 2016)

2.2 Les aides de l'État

En Suisse, l'État aide les locataires à accéder à la propriété. Il faut parfois répondre à certaines conditions, mais ces aides peuvent être un réel avantage et rendre l'accès à la propriété possible. Par conséquent, une liste des aides est fournie ainsi qu'une explication de ce qu'elles représentent.

2.2.1 Les aides fédérales

Les recherches en termes d'aides fédérales ont permis de distinguer des aides directes et indirectes. Toutefois, il n'est désormais plus possible d'obtenir d'aides directes depuis que le Conseil fédéral ait renoncé à l'octroi de prêts directs. Sur le site de la confédération, il est indiqué *que « pour les projets de construction de logements locatifs et dans le domaine de l'accession à la propriété, aucune demande d'aide directe n'est prise en compte »* (Office fédéral du logement, 2014).

En ce qui concerne les aides indirectes, la confédération a suspendu *« l'arrière-cautionnements aux coopératives de cautionnement hypothécaire »* en raison d'une demande trop faible.

Il semblerait que la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété (LCAP) soit la seule encore en vigueur permettant de faciliter, au niveau fédéral, l'accès à la propriété. L'objectif de ces aides accordées aux propriétaires est de diminuer la charge locative relative. Dans les conditions générales pour les logements en propriété (Office fédéral du logement OFL, 2003), deux différents types d'aides sont définis, ils ont été définis ci-dessous :

2.2.1.1 Abaissement de base (avances remboursables)

Le propriétaire bénéficie d'avances qui doivent être remboursées dans un délai prédéfini. Une autorisation de débit direct est signée afin de s'assurer du remboursement régulier de ces dites aides. Le remboursement peut être effectué de manière anticipée.

Conditions : Aucune limite de revenu ou de fortune

2.2.1.2 Abaissements supplémentaires I et II

Il s'agit ici d'aides non-remboursables. Elles sont accordées afin de diminuer la charge locative. L'AS I est versée pendant 15 ans, l'AS II durant 25 ans. Il se peut que l'AS I

« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? »

soit prolongée si les coûts du logement seraient amenés à dépasser les 35 % du revenu imposable.

Conditions AS I : Prescription d'occupation

Revenu maximum de 50'000 CHF (+2'500 CHF/ enfants mineur ou majeur encore en formation).

Fortune maximum de 144'000 CHF (+16'900/ enfants mineur ou majeur encore en formation)

Conditions AS II : Personnes âgées, handicapées et exigeant des soins

Rescription d'occupation

Revenu (similaire AS I)

Fortune (si la fortune dépasse les exigences AS I, 1/10 de l'excédant est considéré comme revenu)

En cas de changement de situation en faveur du propriétaire, une marge de tolérance relative au revenu et à la fortune de 10% est acceptable et n'engrange pas la suspension de l'aide.

D'autres conditions, notamment sur les variations des taux hypothécaires sont à prendre en compte et détaillés dans les conditions générales pour les logements en propriété mentionnées précédemment.

2.2.2 Les aides Cantonales¹

Genève met à disposition des aides valables pour l'acquisition d'un domicile principale dans le canton de Genève. Six types d'aides ont été identifiés.

2.2.2.1 Compte épargne-logement

L'État double les intérêts bancaires issus d'un compte épargne-logement crédités par la banque. Le capital doit être destiné à l'acquisition d'un logement dont la construction et les prix sont agréés par l'État. Cette aide étatique est perçue une fois le capital acquis, elle correspond à une prime annuelle.

Durée : 10 ans

¹ <https://www.ge.ch/logement/propriete-individuelle/quelle-aide.asp#remarques>

Épargne maximum : 12'000 CHF/an par adulte du groupe familial, 6'000 par mineur

Prime maximum : 1'200 CHF/an

Conditions revenu/fortune : aucune

2.2.2.2 Cautionnement

L'État se porte caution d'une hypothèque afin de réduire la part de fonds propres à 10% pour les personnes n'ayant pas assez d'épargne.

Type d'hypothèque : Deuxième rang

Valeur maximum : 90% de la valeur du bien

Conditions : Prix, revenu, fortune et occupation du logement

2.2.2.3 Retrait ou mise en gage du capital prévoyance professionnelle

Possibilité de retirer ou mettre en gage l'entier ou une partie du deuxième pilier.

Part maximum : La totalité de l'avoir jusqu'à 50 ans

Conditions : Différent selon la caisse de prévoyance

2.2.2.4 Réduction des droits d'enregistrement

Possibilité de réduire les droits d'enregistrement relatifs à la transaction et à la constitution de l'hypothèque.

Réduction maximum : 15'000 CHF sur les premiers droits d'enregistrement cités et 50% des seconds.

Conditions : Prix du logement inférieur ou égal à un million de CHF

2.2.2.5 Avances remboursables

Les charges financières étant décroissantes, l'État aide à les assumer les premières années aux travers d'aides dégressives. Cela diminue la charge financière les premières années et rend ainsi le remboursement du crédit plus aisé. Celui qui en bénéficie se doit de rembourser par la suite les avances versées par l'État.

Durée : Aides versées durant maximum 8 ans

Remboursement : Sur un délai de maximum 25 ans

Conditions : Prix, revenu, fortune et occupation du logement

2.2.2.6 Prêts

L'État se substitue aux institutions bancaires en cas de resserrement du marché afin de permettre l'octroi d'un prêt.

Taux : En référence aux taux de la Banque cantonale de Genève

Il est intéressant de constater que les aides cantonales de Genève permettent dans trois cas sur six d'augmenter ou limiter l'apport de fonds propres. Cela est tout à fait intéressant dès lors que les banques demandent, entre autre depuis les nouvelles réglementations, d'avantage de liquidités à leurs clients.

Les avances remboursables sont également à mettre en avant. Avec des charges ne devant pas atteindre les 33% du revenu, cette aide étatique permettrait éventuellement de ne pas dépasser ce seuil les premières années.

2.3 Le contexte historique

Historiquement, contrairement à certains de ses voisins européens, la Suisse n'a pas toujours soutenu l'accès à la propriété. C'est donc un aspect qu'il faut prendre en compte afin de comprendre le faible taux de propriétaires en Suisse, et donc à Genève. Dans la partie analyse, ce travail revient notamment sur l'interdiction par le législateur durant plus d'une cinquantaine d'années des propriétés par étage, plus communément appelées PPE.

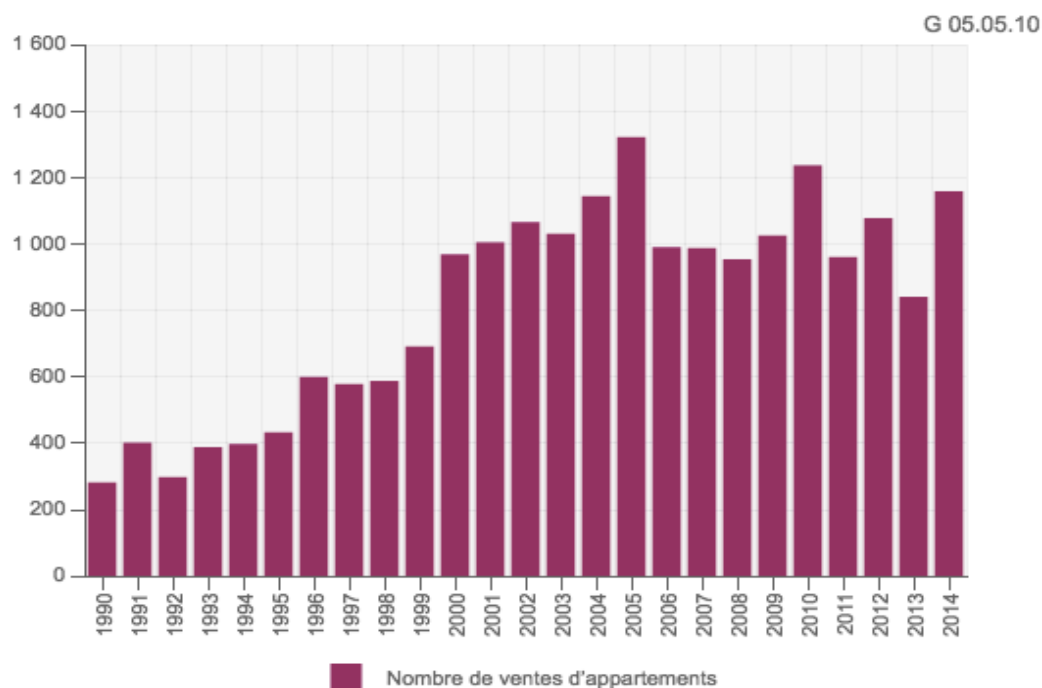
2.3.1 L'interdiction des PPE

L'interdiction par le législateur de la PPE entre 1912 et 1965 est un facteur qui explique une partie du retard de la Suisse en matière d'accès à la propriété. Comme l'indique les graphiques suivants, l'attrait de cette forme particulière de copropriété est très appréciée des Genevois.

En effet, depuis 1990, ce n'est pas moins de 20'419 PPE qui ont été vendues, soit 41,10% des transactions totales (OCSTAT, 2015).

Figure 7 : Nombre de ventes d'appartement PPE depuis 1990 à Genève

Nombre de ventes d'appartements en PPE, dans le canton de Genève, depuis 1990
(1)
Totaux annuels



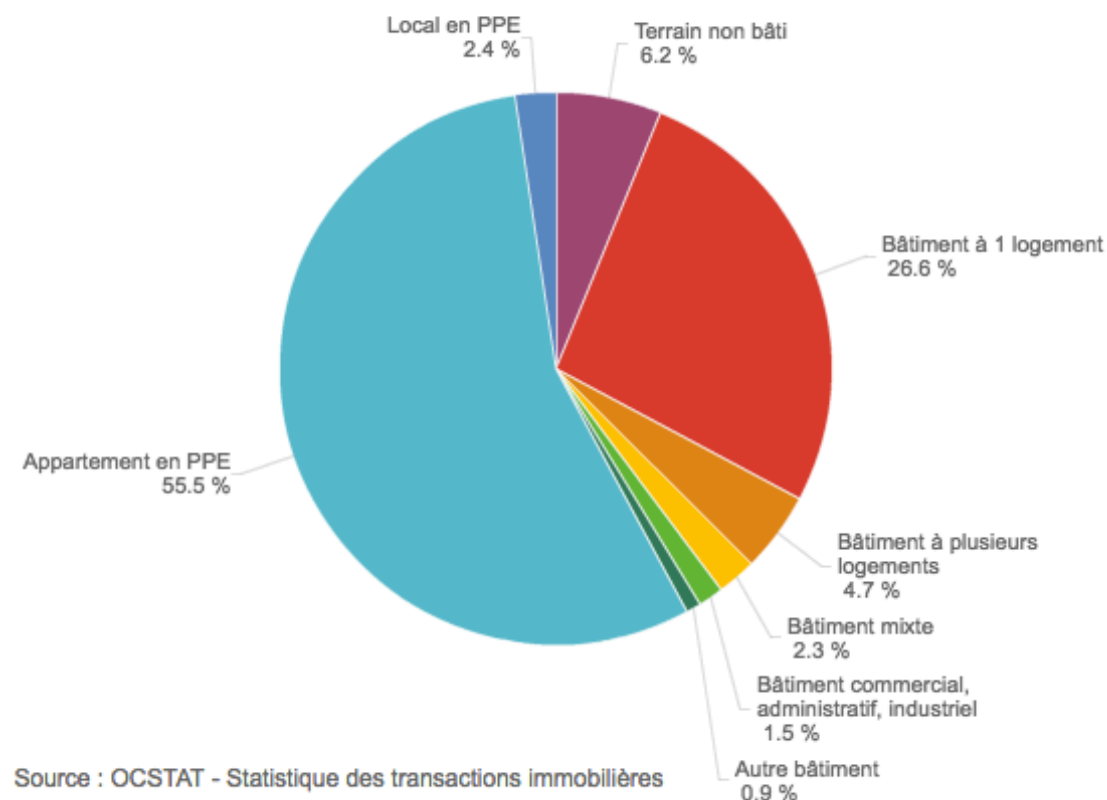
(OCSTAT, 2015)

Figure 8 : Transactions réalisées dans le canton de Genève, selon l'objet

Transactions réalisées dans le canton de Genève, selon l'objet

Répartition en % du total 2014

G 05.05.04



(OCSTAT, 2015)

Représentant 55.5% des transactions totales, ce nouveau graphique démontre la tendance des genevois à privilégier ce type de logement. Ce n'est pas réellement surprenant, en effet, la PPE permet à un ménage de devenir détenteur de son logement tout en étant codétenteur du reste de l'immeuble. Elle rend donc plus aisée la couverture des frais d'entretien et réparations de l'immeuble car ceux-ci sont divisés proportionnellement entre les copropriétaires de l'actif.

Il est aussi à noter qu'influencé par une forte demande en logements, l'aménagement du territoire rend de plus en plus faible la proportion de maisons individuelles, favorisant ainsi les immeubles à plusieurs logements.

2.3.2 Prévoyance vieillesse obligatoire

S'il paraît aujourd'hui normal de cotiser pour assurer les vieux jours de nos aînés, tout en espérant que les générations futures feront de même, il n'en a pas toujours été ainsi. En effet, ce n'est qu'au début du XX^e siècle que le débat d'une caisse d'assurance vieillesse et survivants (AVS) était réellement lancé. Avant cela, les personnes âgées devaient compter sur leur famille ou sur elles-mêmes. A cette époque, seules quelques caisses de pensions garantissaient un revenu aux retraités suisses (Histoire de la sécurité sociale en Suisse, 2013).

Il a fallu attendre 1925 pour qu'un projet de loi sur l'AVS intègre la constitution. Mais c'est seulement le 6 juillet 1947, avec 80% de voix favorables, que le peuple suisse acceptait cette loi. (Histoire de la sécurité sociale en Suisse, 2013).

En ce qui concerne la loi sur la prévoyance professionnelle (LPP), elle a vu le jour en 1985 à la suite d'un projet de loi initié en 1972.

Ces faits historiques rappellent que les Suisses n'ont pas toujours accordés une part de leur revenu aux caisses de prévoyances. Car si elles ne sont semble-il pas remises en question, elle réduisent considérablement les salaires nets des Suisses. C'est donc un aspect de l'histoire influençant tous les jours les capacités d'accès à la propriété de la population helvétique.

3. Les connaissances des Genevois

3.1 Le sondage

Afin d'évaluer les connaissances du marché immobilier et de mieux percevoir la vision en matière d'accès à la propriété de la population, un sondage a été réalisé dans le cadre de ce travail. Le but était de confronter les connaissances d'un échantillon de personnes aux données récoltées précédemment.

Il s'agit de 175 personnes dont 85.7% habitent à Genève. L'échantillon est composé de 82 hommes et 93 femmes. 74.9% des répondants sont locataires, soit 131 personnes. 23.4% sont des propriétaires, soit 41 personnes. 1.7% ont répondu « *autre* » (elles ont été considérées comme « locataires » pour l'analyse). Ce sondage a été effectué entre le 5 avril 2016 et le 25 juin 2016.

Le programme gratuit « Google Forms » a été utilisé pour la réalisation. Le sondage est disponible en annexe.

Titre du sondage : « *Enquête sur les connaissances en matière d'accès à la propriété* »

Le sondage est divisé en trois sections :

1. Le profil du sondé
2. Les connaissances générales du marché immobilier
3. Les sections orientées « locataires » ou « propriétaires »

Types de questions:

- 7 questions personnelles afin d'établir le profil du sondé
- 12 questions spécifiques au marché immobilier
- 11 questions destinées aux locataires
- 14 questions destinées aux propriétaires

3.2 Les résultats du sondage

Ce sondage permet de comparer les connaissances d'un échantillon de genevois aux réalités du marché. Ce chapitre fait ressortir les principales informations qui en découlent. Comme énoncé précédemment, le sondage est divisé en trois parties. Cela a permis une meilleure récolte des données. La première partie ayant pour but de définir uniquement le profil du sondé, ce sont les parties « 2 » et « 3 » qui sont analysées ci-dessous.

La méthodologie employée dans l'analyse des résultats est identique tout au long de ce chapitre. Tout d'abord, le thème abordé par la question est défini et la pertinence de la question justifiée. Ensuite, suit le graphique en camembert provenant du sondage accompagné des données propres à ce dernier. Enfin, l'analyse conclut chaque thème abordé.

3.2.1 Les connaissances générales du marché immobilier

Sans faire de distinction entre locataires et propriétaires, les questions qui ont été posées dans ce chapitre ont pour but de définir les connaissances globales du marché. Ci-dessous, les résultats de ces questions :

3.2.1.1 La conjoncture

Une conjoncture favorable est idéale pour un grand nombre de transactions. La conjoncture dépend des taux d'intérêts hypothécaires, du prix du marché et de ses prévisions, des coûts de la construction, mais également de l'économie en générale.

Figure 9 : Conjoncture actuelle du marché

La conjoncture actuelle du marché immobilier genevois est-elle : (175 réponses)



(Sur les 175 réponses, 53 estiment que la conjoncture est « Pas très propice à l'acquisition d'un bien », 48 « Pas du tout propice à l'acquisition d'un bien », 40 « Propice à l'acquisition d'un bien », 9 « Très propice à l'acquisition d'un bien ». 25 on répondu « Je ne sais pas ».)

Il appartient aux experts du marché de répondre à cette question. Toutefois, il convient de dire que la conjoncture est nettement plus favorable qu'en 2012 et 2013 avec des prix historiquement haut. Les taux d'intérêts sont très avantageux, comme l'illustre le point sur les taux d'intérêt hypothécaires (2.1.4.3),

Comme vu précédemment, les prix sont eux aussi plus attrayants avec néanmoins une certaine prudence à avoir sur d'éventuelles diminutions des prix.

Les sondés semblent s'entendre sur une conjoncture très moyenne. En effet, 57.7% d'entre eux estiment qu'elle n'est pas, voire pas du tout propice à l'acquisition d'un bien, quand seulement 28% de l'échantillon estiment que la conjoncture est positive.

Les principaux intéressés à l'accès à la propriété, à savoir les locataires, n'estiment pas à 82,1% la conjoncture comme étant propice ou très propice à l'acquisition d'un bien.

3.2.1.2 Situation de bulle immobilière

Synonyme de surchauffe, une situation de bulle hypothécaire est très inquiétante pour le marché. Elle peut être un frein à l'acquisition d'un bien pour de nombreux acheteurs.

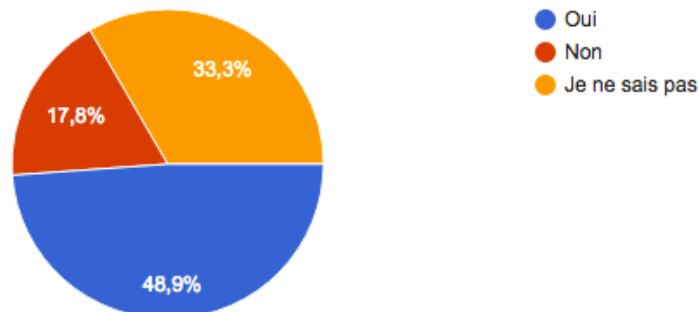
Une situation de bulle immobilière est selon, Joseph Stiglitz, prix Nobel américain d'économie en 2001, un situation du marché où « la seule raison pour laquelle le prix est élevé aujourd'hui est que les investisseurs pensent que le prix de vente sera encore plus élevé demain »¹. Les prix du marché sont inférieurs après la bulle qu'au début.

¹Cours marché immobilier de la HEG, chapitre 2 : les fondamentaux, page 62

Figure 10 : Bulle immobilière

Genève est-elle actuellement dans une situation de "bulle immobilière" ?

(174 réponses)



(Sur les 17 réponses, 85 ont répondu « Oui », 31 « Non » et 58 « Je ne sais pas ».)

Chaque année, le Crédit Suisse fournit une analyse du marché immobilier Suisse. Traitant entre autre des critères nécessaires à l'apparition d'une bulle immobilière, le marché n'est pas, selon le Crédit Suisse, dans une telle situation. La figure suivante provenant de ce rapport liste les critères considérés par l'institution financière Suisse :

Figure 11 : Critères de bulle immobilière selon le Crédit Suisse

Fig. 18: Critères d'une bulle immobilière

État: quatrième trimestre 2015

✓ Vrai ~ Pas assez manifeste ✗ Faux

- ☒ Liquidité excessive
- ☐ Appétit du risque supérieur à la moyenne
- ☒ Longue phase de hausse des prix immobiliers
- ☒ Décorrélation des prix immobiliers par rapport à l'évolution des revenus
- ☐ Part élevée de transactions immobilières spéculatives
- ☒ Croissance importante/démesurée des volumes de crédits hypothécaires en raison de la pression sur les marges auprès des institutions de crédit hypothécaire
- ☒ Examen du crédit insuffisant lors de l'octroi de crédits hypothécaires (en raison de mauvaises incitations)
- ☒ Activité de la construction excédentaires et surenchère de l'offre

« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? »

L'échantillon est cette fois-ci nettement mal informé. Ce n'est pas moins de 82.2% des sondés qui n'ont pas pu s'exprimer correctement à ce sujet, ou du moins comme le Crédit Suisse. Sur les 116 sondés s'étant prononcé par « oui » ou par « non », 73.3% considère que Genève est dans une situation de bulle immobilière.

Ce pourcentage est surprenant et peut être une explication à une certaine forme de réticence à accéder à la propriété.

3.2.1.3 Le prix du marché

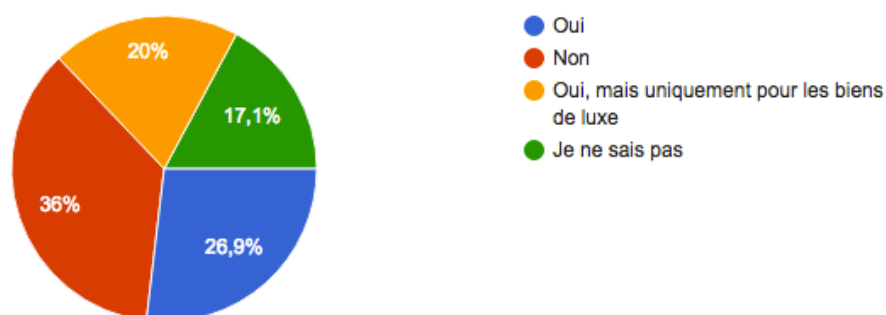
Peut-être le facteur le plus influant. Un marché en baisse démontre parfois un essoufflement, la fin d'une période de spéculation ou simplement des conditions plus favorables à l'investissement, comme c'est le cas avec les taux actuels du marché. Cela ne signifie pas pour autant être bon ou positif. En effet, acheter lors d'une période de baisse des prix signifie prendre le risque de voir la valeur de son bien diminuer après l'acquisition.

Les sondés ont été questionnés sur le niveau actuel des prix :

Figure 12 : Les prix du marché

Les prix du marché immobilier genevois sont-ils actuellement en baisse ?

(175 réponses)



(Sur les 175 réponses, 63 ont répondu par « non », 47 par « oui », 35 ont répondu « oui, mais uniquement pour les biens de luxe », 17 « Je ne sais pas ».)

Après les pics de 2012 et 2013, les prix de l'immobilier subissent une correction qui a entraîné une baisse des prix. Actuellement, selon le quotidien Suisse AGEFI, qui a interrogé environ 80 spécialistes du secteur, « *Aucune hausse n'est à prévoir en 2016.*

Les prix de l'immobilier d'habitation en Suisse devraient rester stables, voire en légère baisse, ces prochains mois sauf dans le segment du luxe. » (AGEFI, 2016).

Il est intéressant de constater une certaine disparité dans les réponses. A en croire les spécialistes, le marché est encore dans une période de correction. Or, seul 26.9% de l'échantillon émet un avis semblable. La réponse la plus fréquente est même à l'encontre de celle des spécialistes.

L'une des raisons pouvant expliquer une majorité de « non » est éventuellement une idée reçue d'une hausse constante des prix dans l'immobilier, d'une valeur refuge toujours rentable et peu risquée.

3.2.1.4 Les emprunts hypothécaires

Étant un facteur d'une grande importance, les sondés ont été questionnés sur les emprunts hypothécaires.

La possibilité de bloquer les taux

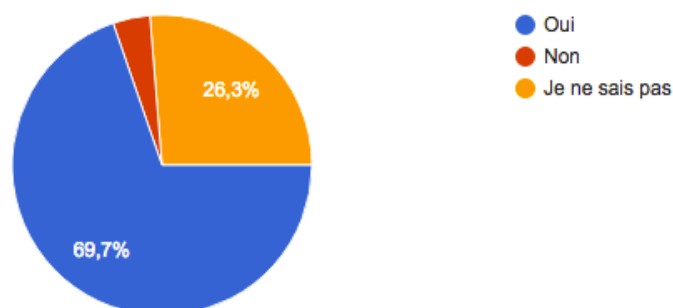
Bloquer les taux est une démarche qui permet non seulement de mieux planifier ses charges monétaires liées à l'emprunt, mais également de ne pas subir les fluctuations du marché.

En raison des avantages qui en découlent, il semble important d'évaluer leur niveau de connaissances à ce sujet.

Figure 13 : Hypothèque à taux d'intérêt fixe

Est-il possible de contracter une hypothèque à taux d'intérêt fixe pour durée déterminée ?

(175 réponses)



(Sur les 175 réponses, 122 ont répondu par « oui », 7 par « non » et 46 par « Je ne sais pas ».)

L'échantillon est majoritairement en connaissance de cette possibilité. En filtrant d'avantage les sondés, sur les 83 locataires qui envisagent de devenir propriétaire un jour, 66 ont répondu correctement, soit environ 80% d'entre eux.

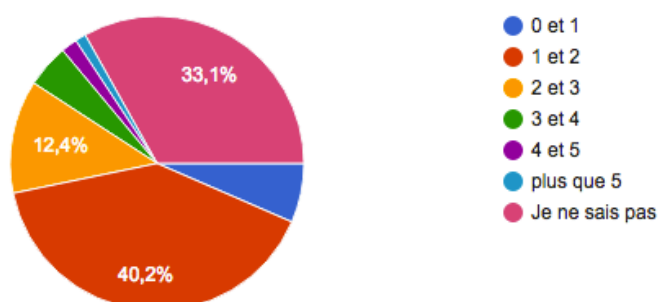
Les taux du marché

Bloquer le taux de son emprunt est une chose, faut-il encore le faire à un moment propice. Comme vu précédemment la conjoncture actuelle est très favorable pour les débiteurs. Elle est d'ailleurs sujet à beaucoup de débats et par conséquent largement communiquée par les médias.

Figure 14 : Taux des emprunts hypothécaires sur 10 ans

Actuellement les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires à 10 ans, en %, se situent entre :

(169 réponses)



(Sur les 169 réponses, 68 ont répondu « entre 1 et 2 », 56 « Je ne sais pas », 21 « entre 2 et 3 », 11 « entre 0 et 1 », 8 « entre 3 et 4 », 3 « entre 4 et 5 », 2 « plus que 5 ».)

En prenant les taux sur 10 ans affichés par la banque Migros, ils peuvent se négocier à 1.390 % (Migros banque, 2016).

L'échantillon est très partagé. Si on considère uniquement les locataires souhaitant un jour accéder à la propriété, c'est 33 personnes sur 83, soit toujours environ 40%, qui estiment que les taux se situent entre 1 et 2 pourcent. Le nombre grimpe à 41 personnes, soit 49.4%, si on prend en compte les réponses entre 0 et 1, taux éventuellement négociable selon les conditions d'emprunt.

Il advient de considérer que sur ce point les connaissances sont moyennes à la vue de la large couverture médiatique qui entoure le sujet.

En ne considérant pas les personnes ayant répondu « je ne sais pas », 79% des sondés ont estimé correctement les taux du marché.

En ce qui concerne les deux questions précédentes, seul 71 de l'ensemble des sondés ont répondu correctement. 43 d'entre eux sont locataires et 28 sont propriétaires. Cela signifie que selon l'échantillon, moins d'un locataire sur trois est en connaissance de ces deux aspects fondamentaux de l'hypothèque contre près de sept propriétaires sur dix. Il est toutefois logique que ces derniers maîtrisent mieux le sujet étant souvent directement concernés.

3.2.1.5 Les fonds propres et le deuxième pilier

En ce qui concerne le deuxième pilier, trois graphiques relatifs à des aspects jugés fondamentaux sont intéressants à déchiffrer.

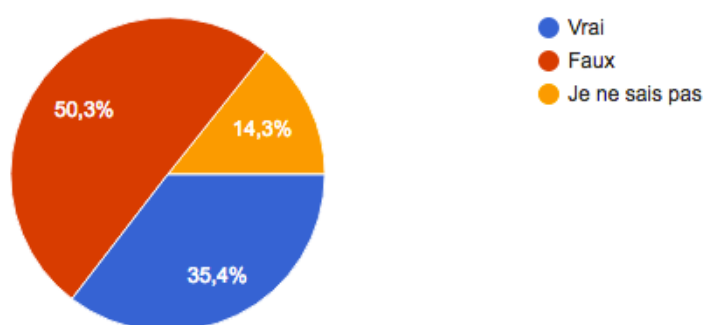
Part retirable du deuxième pilier

L'utilisation du deuxième pilier, souvent déterminante lors de la constitution des fonds propres, est très fréquente. Les nouvelles réglementations vues précédemment ont peut-être généré certaines incertitudes.

Figure 15 : Possibilité de retirer l'entier du deuxième pilier

Afin d'accroître vos fonds propres pour l'achat d'un bien immobilier vous pouvez retirer l'entier de votre deuxième pilier.

(175 réponses)



(Sur les 175 réponses, 88 ont répondu par « Faux », 62 par « Vrai » et 25 par « Je ne sais pas ».)

Comme vu précédemment, le deuxième pilier peut être entièrement retiré, l'âge est cependant à prendre en compte. Cette limitation pour les personnes de plus de 50 ans ne permet pas une utilisation optimale de ce graphique.

Néanmoins il est acceptable de considérer que les connaissances en la matière ne sont pas excellentes. En effet, Sur les 88 personnes ayant répondu « faux », 32 ont plus de

50 ans. Cela signifie que plus de 63% des personnes de 50 ans et plus n'en ont pas connaissance.

Toujours en fonction de cette limite d'âge, sur les 133 personnes de moins de 51 ans questionnées, 56 estiment qu'il n'est pas possible de retirer l'entier du 2^e pilier.

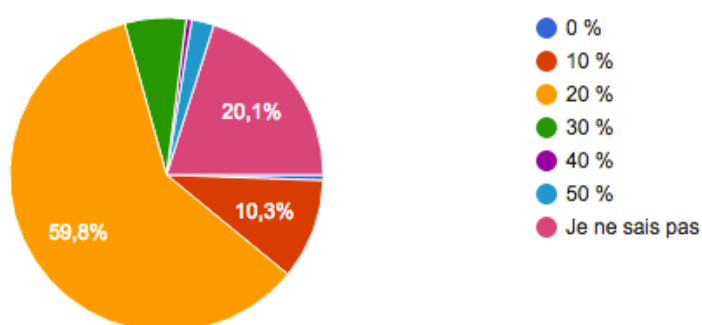
Part de fonds propres nécessaire

Étant donné que selon l'OFL près d'un tiers des acquisitions sont financées par le biais d'hypothèques, il paraît pertinent de déterminer quel pourcentage des sondés est en connaissance du minimum de fonds propres requis pour contracter un tel emprunt.

Figure 16 : Part minimum de fonds propres

Combien doit-on apporter au minimum de fonds propres (deuxième pilier compris) pour constituer une hypothèque ?

(174 réponses)



(Sur les 174 réponses, 104 ont répondu « 20% », 35 par « Je ne sais pas », 18 « 10% », 11 « 30% », 4 « 50% », 1 « 40% » et 1 « 0% ».)

Avec 59.8% de bonnes réponses, les sondés ont majoritairement répondu correctement. Parmi les bonne réponses, 74 personnes sont locataires, soit un peu plus de 55% d'entre eux et donc 30 propriétaires, soit plus de 71%.

Utilisation du deuxième pilier

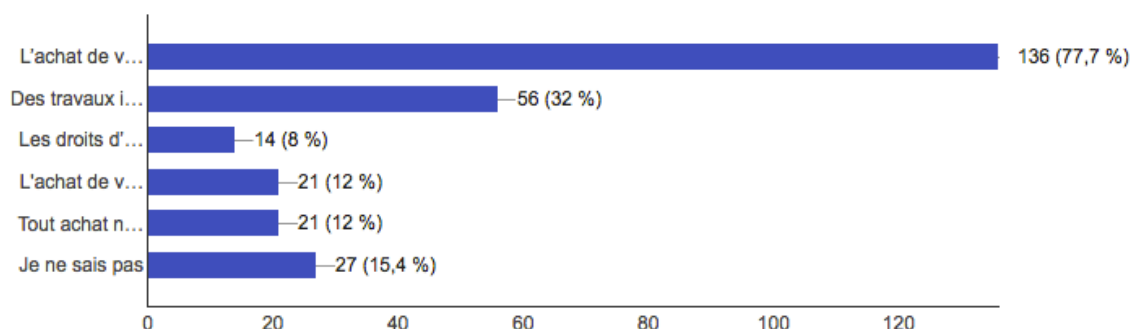
L'utilisation du deuxième pilier est, comme mentionné antérieurement, soumise à conditions. Afin de déterminer si l'échantillon en a conscience, plusieurs choix leur ont été soumis.

(Ces réponses non visibles dans le graphique ci-dessus sont, de haut en bas : L'achat de votre résidence principale, des travaux importants pour votre résidence principale, les droits d'enregistrements (frais de notaire) relatifs à une acquisition immobilière,

l'achat de votre résidence secondaire, tout achat nécessitant un fort apport de liquidités, je ne sais pas.)

Figure 17 : Utilisation du 2^e pilier

Le deuxième pilier peut permettre de financer : (175 réponses)



L'utilisation de cet avoir de prévoyance sert majoritairement à financer l'acquisition de son logement, il semble que les personnes interrogées en soient conscientes. Mais elles ne sont pas très bien renseignées sur la seconde possibilité mentionnée et qui peut être très utile. D'autant plus que durant la détention du bien, si des travaux importants sont à effectuer, les avoirs reconstitués du 2^e pilier peuvent être une aide précieuse.

Il advient toutefois de se prononcer ici sur des connaissances relativement bonnes.

3.2.2 La section locataires

Afin de connaître ce qui pousse les locataires à ne pas ou pas encore franchir le cap, il est important de poser des questions bien spécifiques sur les attraits à la propriété. Il est également intéressant de constater le niveau de connaissances des aides étatiques.

3.2.2.1 La typologie des locataires

Afin de déterminer leur sentiment à l'égard de la propriété, il a été demandé aux locataires de se définir. Le livre « Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse » est à l'origine de ces typologies.

Locataire neutre : indifférent à l'égard de son mode de possession ; préfère utiliser ses revenus différemment (voiture, voyages, maison secondaire, etc.) ; perçoit son statut comme normal et confortable.

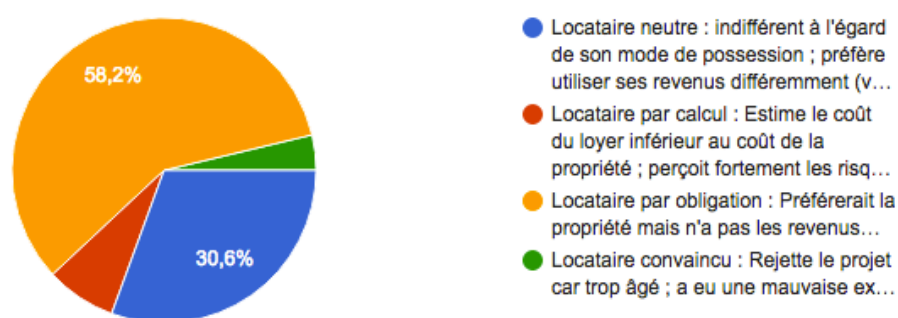
Locataire par calcul : Estime le coût du loyer inférieur au coût de la propriété ; perçoit fortement les risques financiers ou les responsabilités liées à la propriété ; est peu sensible aux mesures d'encouragement.

Locataire par obligation : Préférerait la propriété mais n'a pas les revenus et/ou l'épargne nécessaire ou a des exigences qui dépassent son revenu ; deviendra peut-être propriétaire ; pourrait être propriétaire mais ne dispose pas d'assez d'informations sur ce qui englobe l'accès à la propriété.

Locataire convaincu : Rejette le projet car trop âgé ; a eu une mauvaise expérience ; l'est par conviction (image, statut social) ; souhaite rester mobile ; est attaché à son appartement actuel.

Figure 18 : Typologie des locataires

En tant que locataire, vous vous définissez comme : (134 réponses)



(Sur les 134 réponses, 78 se déterminent « locataire par obligation » 41 « locataire neutre », 10 « locataire par calcul » et 5 « locataire par obligation ».)

Sans surprise, une majorité de locataires se définit comme « locataire par obligation ». Cela signifie en général qu'ils ne pensent pas avoir la capacité financière pour accéder à la propriété. En s'intéressant à leur situation actuelle, on constate que près de la moitié d'entre eux (32) ne sont actuellement pas en emploi.

Une part représentative de l'échantillon n'éprouve par le réel besoin de devenir propriétaire. Ils préfèrent concentrer leurs revenus d'une autre manière et/ou acceptent très bien leur statut. Ils sont 39% à imaginer un jour devenir propriétaire.

Il semblerait que très peu de locataires estiment la location comme mathématiquement avantageuse. Ils ne sont, en effet, qu'une dizaine à conserver ce statut par calcul.

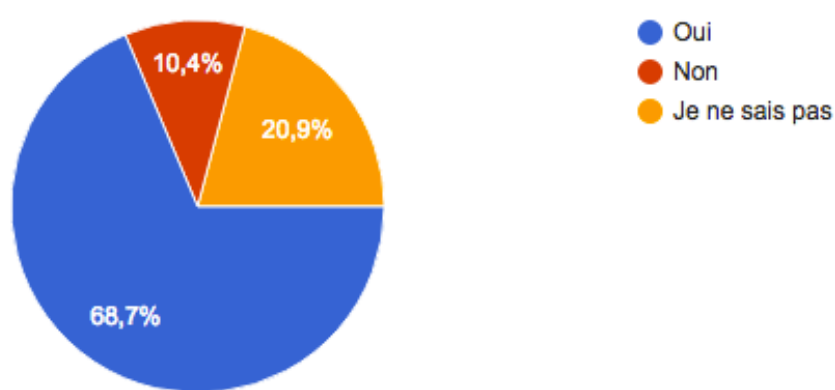
Avec le moins d'adeptes, les locataires se disant « convaincus » sont très peu nombreux. Il est difficile d'en déterminer les raisons exactes, mais il est à noter que 4 d'entre eux ont plus de 50 ans.

3.2.2.2 L'envie des locataires

Pour comprendre pourquoi les locataires gardent ce statut, il est important de savoir s'ils ne souhaitent pas tout simplement rester locataires.

Figure 19 : Envisagent-ils la propriété ?

Envisagez-vous un jour de devenir propriétaire ? (134 réponses)



(Sur les 134 locataires, 92 ont répondu « oui », 28 « Je ne sais pas » et 14 « non ».)

Ce graphique permet de constater une part conséquente de locataires imaginant un jour accéder à la propriété. En confrontant ce résultat au précédent, on constate que les locataires se caractérisant « par obligation » (78 sondés) sont majoritairement confiants sur leur avenir. En effet, 90% d'entre eux, soit 70 personnes, se projettent un jour propriétaire. Il est à noter que cela concerne principalement des personnes de vingt-trente ans (54 sondés). Leur optimisme sur l'avenir est donc d'une certaine manière légitime.

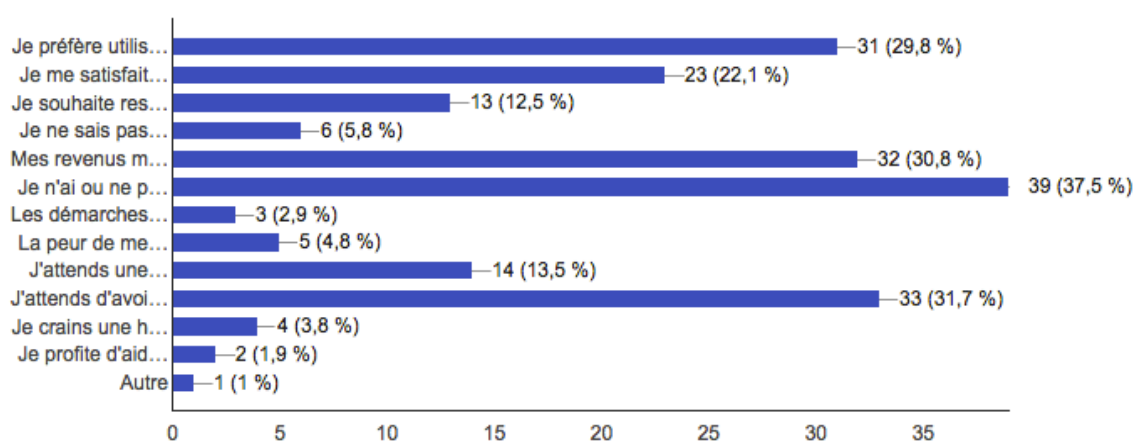
Les raisons pour rester locataires

Comme mentionné antérieurement, le désir d'accès à la propriété est propre à chacun. La question suivante a pour but de définir les raisons qui poussent les locataires à conserver ce statut. A noter que le livre « Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse » a permis de définir les choix multiples ci-dessous.

(Les réponses multiples : Je préfère utiliser mes revenus différemment (loisirs, voyages, voitures, etc.) ; Je me satisfais très bien de ma situation actuelle ; Je souhaite rester mobile ; Je ne sais pas comment procéder ; Mes revenus me le permettraient mais je n'ai pas assez de fonds propres ; Je n'ai ou ne pense pas avoir les moyens ; Les démarches sont trop compliquées, je n'ai pas le temps ; La peur de me retrouver sans emploi me pousse à remettre cette envie à plus tard ; J'attends une meilleure conjoncture ; J'attends d'avoir une situation plus stable et plus confortable ; Je crains une hausse des taux d'intérêts hypothécaires ; Je profite d'aides aux locataires ou d'une situation avantageuse que je souhaite conserver ; Autre)

Figure 20 : Pourquoi ne pas devenir propriétaire

Pourquoi ne souhaitez-vous pas devenir propriétaire ? (104 réponses)



Sans réelle surprise, s'ils ne deviennent pas propriétaires c'est avant tout une question de moyen. Un manque d'épargne est également une raison fréquemment évoquée. Il est envisageable que l'échantillon, majoritairement jeune (81.3% ont moins de 41 ans), parviennent à constituer un capital permettant un jour l'accès à la propriété. L'utilisation du revenu pour d'autres activités est également propre à une population jeune.

Les craintes liées aux hausses des taux (3.8%) ou au chômage sont très faibles, ce qui est positif pour l'accès à la propriété.

3.2.2.3 Les aides de l'État

Les sondés ont également été questionnés sur leurs connaissances des aides cantonales. Comme il a été vu précédemment, elles peuvent permettre une meilleure planification des charges monétaires, d'économiser en fonds-propres ou même

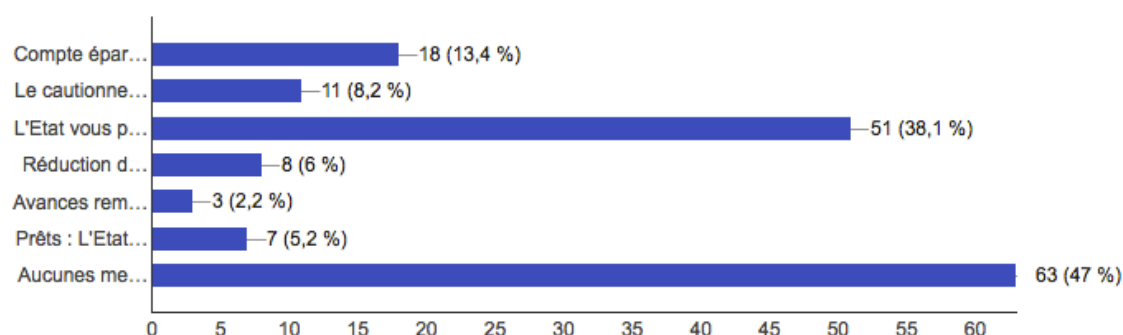
d'augmenter son capital de départ. Il a donc été jugé intéressant de disposer de statistiques sur ce sujet.

(Les réponses multiples : « Compte épargne-logement : l'État double les intérêts crédités par votre banque », « Le cautionnement : l'État se porte caution du deuxième rang de votre hypothèque lorsque vous ne disposez pas d'assez de fonds propres. », « L'État vous permet de retirer ou de mettre en gage l'entier ou une partie de votre capital prévoyance professionnelle (2ème pilier) », « Réduction des droits d'enregistrement (frais de notaire) relatifs à la transaction et à la constitution de l'hypothèque. », « Avances remboursables : l'État vous fournit une avance dégressive pour assumer les charges financières. », « Prêts : L'État se substitue aux organes de financement usuels si le resserrement du marché des capitaux rend difficile l'acquisition de biens immobiliers. » et « Aucunes me sont familières »)

Figure 21 : Aides cantonales à la propriété

Voici une liste de quelques aides à l'accès à la propriété fournis par l'Etat, lesquelles vous sont familières ?

(134 réponses)



Le premier constat est un manque évident de connaissance de ces aides. La plus familière est sans surprise l'accès à son deuxième pilier dont les sondés ont eu à répondre précédemment.

Sur 63 locataires n'ayant pas connaissance de ces aides, 36 souhaitent accéder à la propriété. Sur ces 36 personnes, 4 ont indiqué que leur ménage a un revenu compris entre 10'000 et 15'000 CHF, 2 gagnent entre 5'000 et 10'000 CHF tout en vivant seul.

Il est à relever qu'une personne sur trois ayant fait des démarches pour accéder à la propriété n'a connaissance d'aucunes des aides ci-dessus.

3.2.3 La section propriétaires

Cette section permet de définir les raisons qui ont poussé les propriétaires à le devenir, la manière dont ils gèrent leur bien et comment ils ont procédé pour l'acquérir. Sur les 41 propriétaires sondés, 30 le sont devenus par acquisition. Le reste l'est devenu par donation, héritage, mariage ou autre. Il est envisageable que cette minorité soit moins en connaissance du marché et ce qu'il englobe.

3.2.3.1 La typologie des propriétaires

Tout comme pour les locataires la typologie des propriétaires a été déterminée. Elle sert à déterminer de quelle manière ils sont devenus propriétaire.

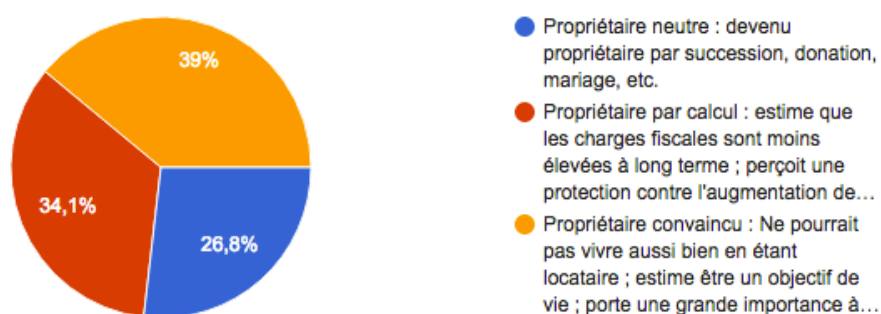
Propriétaire neutre : devenu propriétaire par succession, donation, mariage, etc.

Propriétaire par calcul : estime que les charges fiscales sont moins élevées à long terme; perçoit une protection contre l'augmentation des loyers ; considère une économie d'impôts ; considère un placement du capital, un moyen d'accumuler un héritage.

Propriétaire convaincu : Ne pourrait pas vivre aussi bien en étant locataire ; estime être un objectif de vie ; porte une grande importance à pouvoir aménager son logement à sa guise ; est fier/ère du statut de propriétaire.

Figure 22 : Typologie des propriétaires

En tant que propriétaire, vous vous définissez comme : (41 réponses)



(Sur les 41 réponses, 16 sont des « propriétaire convaincu », 14 sont des « propriétaire par calcul » et 11 se qualifient de « propriétaire neutre ».)

3.2.3.2 Fiscalité et optimisation de l'investissement

Tout le monde n'est pas en connaissance des avantages qu'offre l'accès à la propriété. De plus, bien gérer son investissement est fondamental pour tirer tout le potentiel et optimiser l'investissement que représente l'acquisition d'un bien.

Étant donné l'importance des montants dont il est question, il est intéressant de déterminer le nombre de personnes qui prennent le temps d'optimiser leur investissement.

Imposition de la plus-value

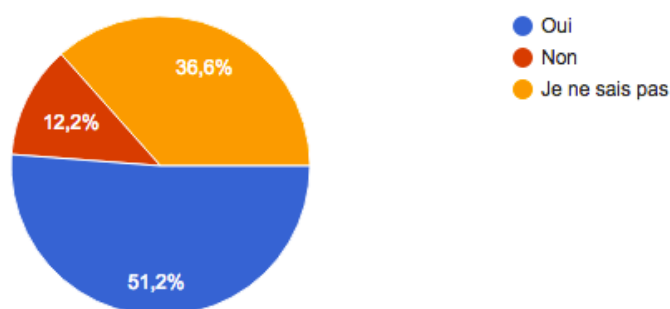
En principe, les propriétaires s'imaginent revendre leur bien plus cher qu'ils l'ont eux-mêmes acheté. Mais ont-ils conscience que les éventuels gains peuvent-être taxés à hauteur de 50% ?

Le graphique suivant vise à déterminer si les propriétaires de l'échantillon connaissent l'éventuelle imposition due à l'impôt cantonal spécial sur les bénéfices et gains immobiliers.

Figure 23 : Imposition sur la plus-value

D'un point de vue fiscal, la durée de détention de votre bien influe-t-elle sur le taux d'imposition des gains faits lors de la revente (plus-value) ?

(41 réponses)



(Sur les 41 réponses, il y a 21 « oui », 15 « je ne sais pas », 5 « non ».)

Une petite majorité des propriétaires ont connaissance de cet élément. Il est toutefois très surprenant de constater que près de 49% n'ont pas su répondre correctement. D'autant plus que sur ces 20 personnes, 16 ont acheté leur bien, dont 7 au cours des 15 dernières années. Sur ces 7 personnes, 4 ont choisi d'accéder à la propriété, entre autre, pour créer une plus-value.

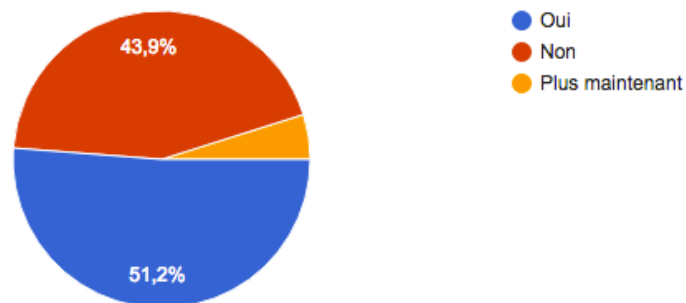
Optimisation fiscale

Que ce soit une fois ou régulièrement, se tourner vers des spécialistes peut être un investissement payant. En effet, il a été vu précédemment que certains aspects fiscaux se doivent d'être connus des propriétaires.

Figure 24 : Optimiser via des institutions

Etes-vous conseillé par une fiduciaire ou une autre institution pour optimiser votre imposition fiscale ?

(41 réponses)



(Sur les 41 réponses, il y a 21 « oui », 18 « non » et 2 « plus maintenant ».)

Sans des questions plus spécifiques sur leurs connaissances fiscales il est difficile de déterminer si les 43.9% des personnes n'ayant jamais bénéficié de conseils fiscaux sont expertes en la matière.

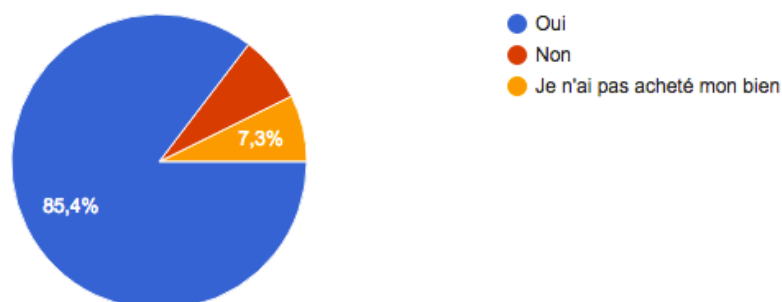
Il est toutefois possible de se faire un avis en croisant les résultats avec le graphique précédent. On s'aperçoit alors que 10 propriétaires n'ont à la fois jamais demandé conseil à des spécialistes, mais également n'ont pas connaissance de l'impôt cantonal spécial sur les bénéfices et gains immobiliers, soit près d'une personne sur quatre.

3.2.3.3 L'hypothèque

Vu l'importance de l'hypothèque dans l'acquisition d'un bien, l'échantillon a été questionné en la matière. Pour rappel, en 2012 un bien sur trois était financé via l'hypothèque en Suisse.

Figure 25 : Le recours à l'hypothèque

Avez-vous obtenu un prêt hypothécaire pour l'achat de votre bien ? (41 réponses)



(Sur les 41 réponses, il y a 35 « oui », 3 « non » et 3 « je n'ai pas acheté mon bien ».)

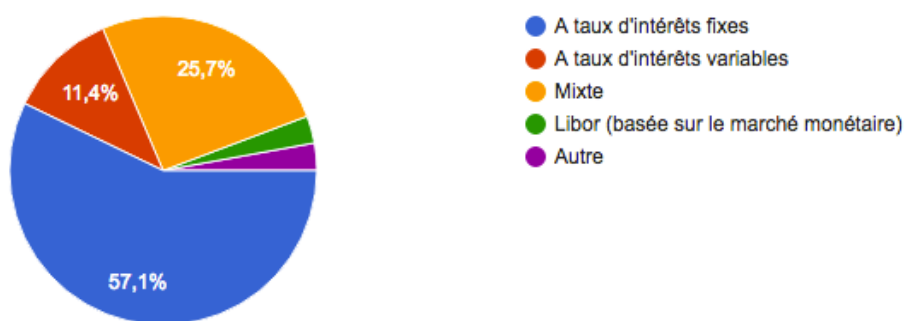
L'échantillon démontre un recours à l'hypothèque nettement supérieur à la moyenne Suisse. L'explication se trouve peut-être dans des biens immobiliers spécialement chers à Genève.

Type de taux

Il va être ici question de déterminer le type d'hypothèque privilégié par les propriétaires et établir une comparaison avec les taux du marché de ces dernières années.

Figure 26 : Type d'hypothèque

Si oui, de quel type ? (35 réponses)

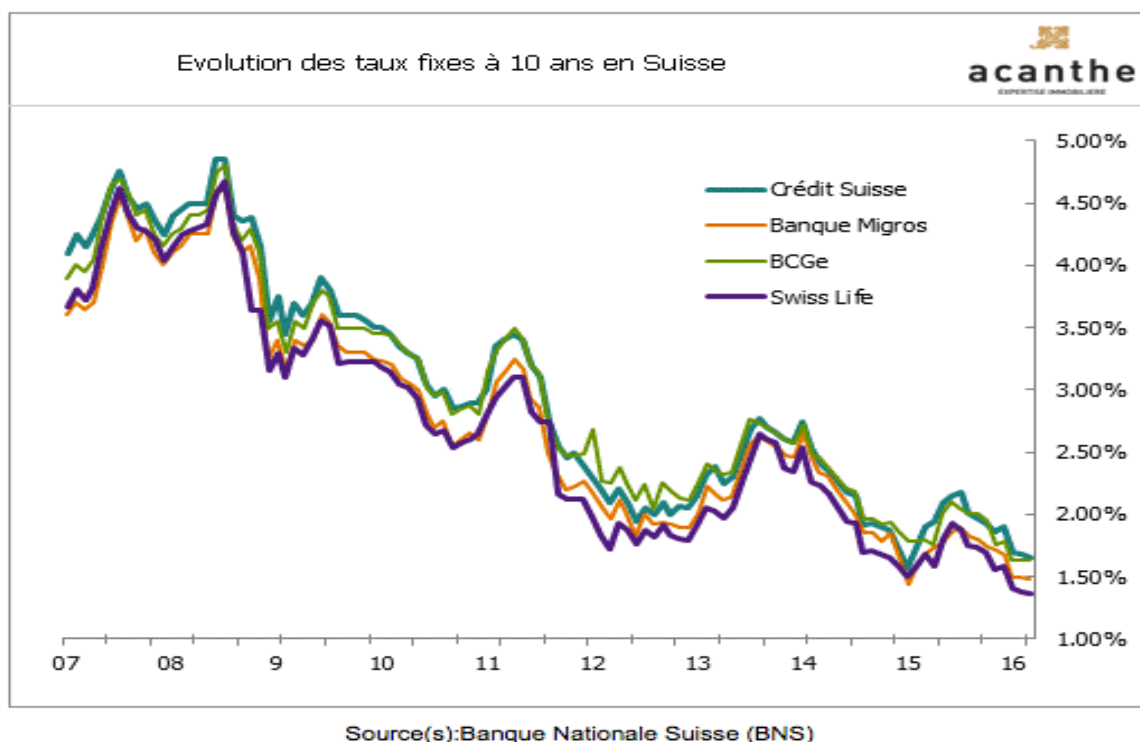


(Sur les 35 réponses, il y a 20 « A taux d'intérêts fixes », 9 « mixte », 4 « A taux d'intérêts variables », 1 « Libor » et 1 « autre ».)

Ce sont les taux d'intérêts fixes qui ont été préférés par les propriétaires de l'échantillon. 9 de ces 20 propriétaires ont contracté leur prêt il y a moins de 15 ans, 5 l'ont fait il y a moins de 10 ans dont 2 au cours des 5 dernières années.

Le graphique ci-dessous met en avant les variations des taux fixes sur 10 ans proposés par quatre institutions bancaires de la place :

Figure 27 : Évolution des taux fixes à 10 ans en Suisse



(Acanthe, 2016)

Comme l'illustre ce graphique, les propriétaires dont les emprunts ont été contractés il y a moins de 10 ans ont, dans l'hypothèse d'un taux inchangé, une charge monétaire nettement désavantageuse en comparaison avec l'actuelle. Il n'a toutefois pas été demandé aux propriétaires s'ils sont toujours en train de rembourser leur emprunt.

Il est clair que les taux fixes sont préférentiels à certains moments du marché. Vu l'évolution des taux fixes, la majorité des propriétaires ayant souscrit une hypothèque à taux fixe payent actuellement, toutes proportions gardées, plus d'intérêts que les nouveaux débiteurs.

Il sera semble-t-il difficile de prétendre à une conjoncture beaucoup plus favorable. Les taux d'intérêt fixe ont de fortes chances de rester la forme d'hypothèque la plus privilégiée des propriétaires.

3.2.3.4 Aides de l'État à l'accès à la propriété

Comme vu précédemment, les locataires ne connaissent en général pas très bien les différentes aides cantonales. Les propriétaires en ont éventuellement profité, la même question leur a donc été posée :

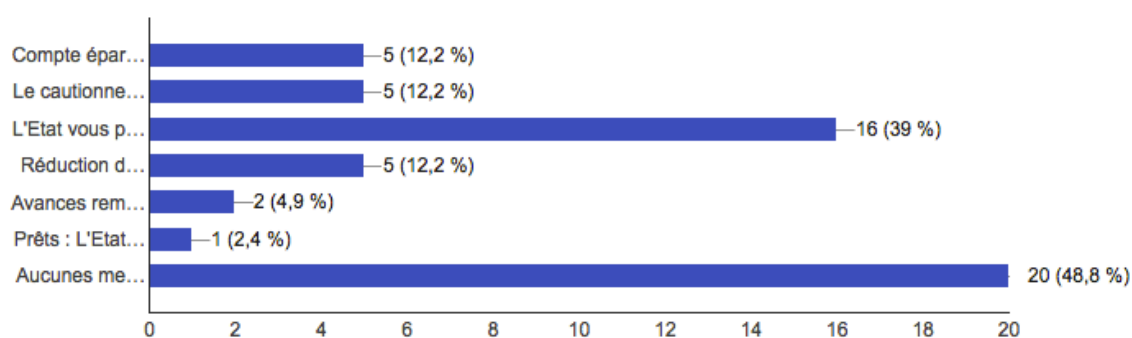
« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? »

(Les réponses multiples : « Compte épargne-logement : l'État double les intérêts crédités par votre banque, », « Le cautionnement : l'État se porte caution du deuxième rang de votre hypothèque lorsque vous ne disposez pas d'assez de fonds propres. », « L'État vous permet de retirer ou de mettre en gage l'entier ou une partie de votre capital prévoyance professionnelle (2ème pilier), « Réduction des droits d'enregistrement (frais de notaire) relatifs à la transaction et à la constitution de l'hypothèque », « Avances remboursables : l'État vous fournit une avance dégressive pour assumer les charges financières », « Prêts : L'État se substitue aux organes de financement usuels si le resserrement du marché des capitaux rend difficile l'acquisition de biens immobiliers. », « Aucunes me sont familières ».)

Figure 28 : Aides cantonales connues des propriétaires

Voici une liste de quelques aides à l'accès à la propriété fournis par l'Etat, lesquelles vous sont familières ?

(41 réponses)



Tout comme pour les locataires, ils ne sont pour la plupart pas familiers de ces aides cantonales. Il est étonnant que les propriétaires ne s'intéressent pas plus aux moyens de faciliter l'accès à la propriété.

Aucun propriétaire a indiqué avoir profité de ces aides. Il est possible qu'ils n'aient pas considéré la possibilité de retirer le 2^e pilier comme une aide, car il serait surprenant qu'aucun d'entre eux n'aient retiré l'entier ou une partie de leur avoir de prévoyance.

4. Synthèse

En questionnant un maximum de locataires et propriétaires sans aucun filtrage, il est tout à fait normal de récolter des avis très divergents du marché. Ce n'est pas non plus une surprise de constater qu'un grand nombre de personnes n'ont pas su répondre à une multitude de questions. Seul un attrait réel pour la propriété, une éventuelle curiosité pour le marché immobilier ou un travail dans le domaine permettraient de disposer des connaissances requises pour répondre correctement à ce questionnaire.

Là où il convient de tirer des conclusions plus tranchées, c'est lorsque des profils qui se définissent comme intéressés à accéder à la propriété ou déjà propriétaires ont des réponses erronées à des questions fondamentales. Pourtant, connaître le marché et ce qu'il englobe permet de rendre optimal un investissement et diminue par conséquent le taux d'effort nécessaire pour devenir propriétaire de son bien.

En ce qui concerne les questions sur les connaissances générales du marché, les points suivants sont considérés comme fondamentaux dans la prise de décision d'accéder ou non à la propriété :

- Estimation de la conjoncture
- Situation de bulle immobilière
- Prix du marché
- Connaissances générales en matière d'hypothèque et accès au 2^e pilier

En se focalisant sur les connaissances de l'échantillon de ces points ci-dessus, il advient de juger ces dernières insuffisantes. En effet, il a été vu que seules les connaissances relatives à l'utilisation du 2^e pilier et la possibilité de bloquer les taux d'intérêts sont suffisantes.

En n'estimant pas la conjoncture actuelle propice à l'acquisition d'un bien (82.1%)¹, l'échantillon indiquerait que les locataires genevois ne sont actuellement pas tentés d'accéder à la propriété. Il a pourtant été démontré que la conjoncture n'est pas si mauvaise.

¹ Page 39. Titre 3.2.1.1

Il a aussi été établi qu'une majorité de sondés (73.3%¹) considèrent Genève dans une situation de bulle immobilière. Il est donc envisageable qu'une partie de la population estime qu'il est risqué d'acquérir un bien actuellement dans le canton, ce qui éventuellement freine le marché.

En prenant en compte une estimation de l'évolution des prix du marché très relative, des perceptions du marché de l'hypothèque insuffisantes, les connaissances en la matière ne sont, semble-t-il, absolument pas favorables à stimuler le marché.

Avec une majorité des locataires sondés qui se considèrent l'être par obligation, il est possible que le marché de l'immobilier du logement délaisse une demande en sommeil. Pour rappel, 92² des 134 locataires s'imaginent un jour accéder à la propriété, cela représente près de 70% de l'échantillon.

La forte tendance des propriétaires à privilégier les taux fixes peut laisser croire qu'une partie des locataires surestiment les coûts liés à l'emprunt hypothécaire et donc, liés à la propriété. De plus, s'ils n'ont pas conscience que leur 2^e pilier peut être un apport de fonds-propres, il est possible qu'ils se considèrent à tort comme « locataire par obligation ».

Le sondage laisse également penser que le manque de connaissances ne s'atténue pas totalement après l'accès à la propriété. En effet, il a été remarqué que nombreux sont les propriétaires ne sachant pas certains aspects importants.

Le constat sur les aides à l'accès à la propriété n'est pas non plus favorable à stimuler la demande. Alors que 32 locataires estiment avoir le revenu nécessaire mais cependant pas assez d'épargne pour accéder à la propriété, l'État de Genève permet de réduire la part de fonds propres à 10% et diminuer les droits d'enregistrement. De plus, certaines aides n'imposent aucunes restrictions de revenu ou de fortune. Cela illustre un éventuel manque de communication de l'État dans ce domaine.

Il a été constaté que les connaissances des propriétaires sont plus accrues que celles des locataires. Le contraire aurait d'ailleurs été surprenant. Toutefois, des idées reçues ou des mauvaises perceptions de certains facteurs fondamentaux du marché ne

¹ Page 39, titre 3.2.1.2 : Part des sondés ayant répondu par « oui » ou par « non »

² Page 47, titre 3.2.2.1

favorisent pas la recherche d'informations. En considérant par exemple des prix constamment à la hausse, les locataires ne risquent pas d'imaginer un jour posséder leur logement.

Il est évident que les profils des sondés ne sont pas assez détaillés pour déterminer la réelle capacité des locataires à accéder à la propriété. Le questionnaire n'a pas non plus été soumis à suffisamment de personnes pour permettre d'extrapoler les résultats à l'échelle genevoise. Toutefois, ce sondage démontre une marge certaine de progression en matière de connaissance du marché immobilier.

S'il est difficile de répondre clairement à la problématique de ce mémoire, il semblerait que le manque de connaissances des genevois du marché immobilier ne stimule pas de manière optimale l'accès à la propriété.

Il est néanmoins important de rappeler que la Suisse a connu des faits historiques qui n'ont pas toujours favorisé l'accès à la propriété. Alors s'il est vrai que ce pays jouit d'une économie bien particulière et actuellement peu comparable à celle des voisins européens, il serait intéressant de rechercher les raisons du faible taux de propriétaires en Suisse, en comparaison des pays européens.

Pour ce qui est de Genève, une comparaison plus poussée avec les cantons suisses permettrait non seulement de mieux comprendre les raisons du faible taux de propriétaires dans la cité de Calvin, mais permettrait éventuellement de s'inspirer des régions très proches d'un point de vue géographique, légal, économique ou historique.

Recommandations

Le sondage amène donc à croire qu'une partie de la population pourrait éventuellement devenir propriétaire, mais n'en a pas conscience, ou surestime le taux d'effort nécessaire pour le devenir. Cela est d'autant plus surprenant quand on considère le nombre d'acteurs qui s'efforcent à stimuler ce marché tant il est conséquent.

Alors si une meilleure communication sur le marché actuel serait bénéfique, il serait judicieux de mieux guider les locataires dans la recherche d'informations. Des indications sur la conjoncture actuelle, les prix du marché, les conditions d'hypothèque, la réglementation mais également les organismes à visiter donneraient une vision plus claire de ce marché si complexe.

Une telle démarche devrait se faire par le biais d'acteurs neutres, comme l'État, et devrait être mise à jour régulièrement.

L'objectif principal serait de stimuler la réflexion et permettrait de démontrer à certains qu'ils ont les capacités financières de devenir propriétaire.

5. Conclusion

Ce travail m'a permis d'atteindre plusieurs objectifs personnels. Tout d'abord, l'intérêt était de choisir un sujet non seulement original mais également intéressant à explorer pour mon avenir professionnel.

Que ce soit en termes d'histoire, de structure du marché, de lecture de rapports ou la curiosité qu'ont suscité certains documents, cette recherche m'a apporté plus que ce que j'espérais.

Avec ce travail, mes connaissances en matière d'immobilier sont aujourd'hui nettement plus étoffées. Il m'est désormais plus facile de comprendre certains aspects tels que l'attrait pour la PPE et de manière plus générale les problématiques liées à la propriété ou au marché de l'hypothèque.

Pour ce qui est du travail en lui même, je me suis rendu compte, au fil de mes recherches, qu'il aurait été plus approfondi en intégrant des questions plus pertinentes dans mon sondage. La volonté de soumettre ce questionnaire à un maximum de personne m'avais contraint de le lancer tout au début de mon travail.

Il n'est pourtant pas question d'avoir des regrets, toute recherche, surtout quand elle touche à une enquête statistique, s'appuie souvent sur la précédente et doit inévitablement être reprise et affinée afin d'élaborer un nouveau sondage mieux adapté.

Enfin, s'il n'a pas été jugé possible de répondre concrètement à la problématique, ce travail a toutefois mis en évidence des paramètres concrets, permettant d'approcher certaines raisons pour lesquelles il existe un faible taux de propriétaires dans le canton de Genève.

6. Bibliographie

ACANTHE. (2016). Observatoire de l'immobilier - Indicateurs et graphiques. Consulté le Juillet 21, 2016, sur <http://www.acanthe.ch/fr/histoire.asp>: <http://www.acanthe.ch>

AGEFI. (2016, août 8). Suisse : les prix de l'immobilier d'habitation attendus en stabilité. L'AGEFI.

CHANCELLERIE FEDERALE, 2014. Quelle forme de propriété est la plus adaptée à ma situation ? 2014. Consulté le 30 juillet 2016. Disponible à l'adresse : <https://www.ch.ch/fr/quelles-formes-propriete-logement/>

COMPARIS.CH, 2016. Taux hypothécaires de référence. 18 août 2016. Consulté le 18 août 2018, disponible à l'adresse : <https://fr.comparis.ch/hypotheken/zinssatz/vergleich.aspx?cantoncode=GE&maxloantovalue=80&isforselfusageonly=0>

CRÉDIT SUISSE, 2016. Marché immobilier suisse 2016 : Expulsion du paradis. Crédit Suisse. Loris Centola, Global Head of Research et Fredy Hasenmaile, Head Real Estate & Regional Research. Rapport annuel

FINMA, 2015. Tous sur la Finma. (L. 2.-3. Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, Éditeur) Consulté le juillet 5, 2016, sur www.finma.ch: <https://www.finma.ch/fr/finma/tout-sur-la-finma/>

FLORET Elsa, 2015, L'immobilier genevois restera une alternative très attractive. L'AGEFI. 24.11.2015, page 7.

HISTOIRE DE LA SÉCURITÉ SOCIALE EN SUISSE, 2013. Vieillesse. Consulté le Août 16, 2016, sur www.histoiredelasecuritesociale.ch: <http://www.histoiredelasecuritesociale.ch/risques/vieillesse/>

HOMEGATE.CH, 2016. Termes importants. Consulté le Août 11, 2016, sur www.homegate.ch: <http://www.homegate.ch/hypotheques/explications-hypotheques/termes-importantes/q-v>

LDTR Loi cantonale du 25 janvier 1996 sur les démolitions, transformations et rénovations (L E 5 20). Le GRAND CONSEIL de la république et canton de Genève. [Consulté le 26 juillet 2016]. Disponible à l'adresse : https://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_I5_20.html

LE TEMPS, 2012. Logement. 9 février 2012. Consulté le 16 juin 2016, disponible à l'adresse : www.letemps.ch: <http://www.letemps.ch/suisse/2012/02/09/suisse-reste-un-pays-locataires>

MAXWELL Laura. 2014. Est-il encore possible d'acheter un bien immobilier en toute sécurité? Tout l'immobilier . 28 avril 2014. Consulté le 12 juillet 2016. Disponible à l'adresse : http://www.toutimmo.ch/media/transfer/doc/i_2014_04_28_720_e.pdf

MEUNIER Patricia 2015. Cadrages. 24 septembre 2015. Consulté le 04 2016, sur www.hebdo.ch: <http://www.hebdo.ch/hebdo/cadrages/detail/gen%C3%A8ve-le-march%C3%A9-atteint-en-douceur-mais-il-reste-cher-et-compliqu%C3%A9>

MIGROS BANQUE. (2016, Août 11). Prêt hypothécaire à taux fixe. Consulté le Août 11, 2016, sur www.migrosbank.ch: <https://www.migrosbank.ch/fr/personne-privee/prethypothecaire/prethypothecaire-a-taux-fixe.html>

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE 2015. Statistique des transactions immobilières. (2015, 12). Consulté le juillet 6, 2016, disponible à l'adresse : www.ge.ch: https://www.ge.ch/statistique/graphiques/affichage.asp?filtreGraph=05_05&dom=1

OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE. 2015. Statistiques cantonales - Transactions et prix de l'immobilier. Consulté le Août 3, 2016, disponible à l'adresse : http://www.ge.ch/statistique/tel/publications/2015/informations_statistiques/services_immo/is_ti_29_2015.pdf

OFFICE FÉDÉRAL DE LA STATISTIQUE. (2016). Construction, logement. Consulté le Juillet 27, 2016. [document PDF]. Rapport annuel. Disponible à l'adresse : www.bfs.admin.ch: http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/fr/index/themen/09/03/blank/key/mietpreise/nach_zimmerzahl.html

OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT . (s.d.). Aides fédéral LOG - Encouragement direct. Consulté le Juillet 17, 2016, Disponible à l'adresse : <http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/00150/00153/index.html?lang=fr>

OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT OFL. (2003). Aides fédérales LCAP. Consulté le Juillet 29, 2016, sur [bwo.admin.ch](http://www.bwo.admin.ch): <http://www.bwo.admin.ch/themen/wohnraumfoerderung/00155/index.html?lang=fr>

OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT (OFL) 2014. L'importance de l'immobilier suisse pour l'économie nationale. Confédération suisse. [document PDF]. Rapport annuel

SCHAERER Caroline, 2015. Fondamentaux, évaluation et enjeux. [document PDF].

Support de cours : « Marché immobilier », haute école de gestion de Genève, filière économie d'entreprise, année académique 2015-2016

DI NOLFI Salvatore Di Nolfi, VOGELSANG Olivier, 2016. LDTR : La bête bête noire de l'immobilier. Bilan magazine, Immobilier. 3 janvier 2016. Consulté le 13 avril 2016.

disponible à l'adresse : www.bilan.ch: <http://www.bilan.ch/economie-plus-de-redaction/ldtr-bete-noire-de-limmobilier>

THALMANN Philippe, FAVARGER Philippe. 2002. Locataire ou propriétaire ? Enjeux et mythes de l'accession à la propriété en Suisse (Première édition). Lausanne: Presse polytechnique et universitaires romandes.

Annexe 1 : Questions du sondage

Enquête sur les connaissances en matière d'accès à la propriété

Le sondage suivant a pour but d'évaluer vos connaissances du marché immobilier et de mieux percevoir votre vision en matière d'accès à la propriété.

Il intervient dans le cadre de mon mémoire de Bachelor effectué au sein de la Haute école de gestion (HEG) de Genève. Il sera traité de manière ANONYME et vous prendra entre 5 et 10 minutes.

Les questions concernent le marché immobilier genevois.

Je vous remercie d'avance du temps que vous accepterez d'accorder à cette étude.

Teo Suter, étudiant à la HEG de Genève.

***Obligatoire**

Débutons par des questions d'ordre générales

Tranche d'âge : *

- ☐ moins de 20 ans
- ☐ 20 - 30
- ☐ 31 - 40
- ☐ 41 - 50
- ☐ 51 - 60
- ☐ 61 - 70
- ☐ plus de 70

Sexe *

- ☐ Homme
- ☐ Femme

Habitez-vous à Genève ? *

- ☐ Oui
- ☐ Non

Quelle est votre situation actuelle ?

- ☐ En emploi
- ☐ Sans emploi
- ☐ Étudiant
- ☐ Autre :

Les revenus mensuels nets actuels de votre ménage, en CHF, se situent entre :

- ☐ Pour rappel, ce sondage est anonyme
- ☐ Sélectionner

Taille du ménage : *

- Sélectionner

Maintenant passons à des questions spécifiques au marché immobilier :

Il est tout à fait probable que vous ne sachiez pas répondre à certaines questions. Cochez simplement "je ne sais pas", cette réponse est tout aussi utile que les autres.

La conjoncture actuelle du marché immobilier genevois est-elle :

- Très propice à l'acquisition d'un bien
- Propice à l'acquisition d'un bien
- Pas très propice à l'acquisition d'un bien
- Pas du tout propice à l'acquisition d'un bien
- Je ne sais pas

Actuellement les taux d'intérêt des emprunts hypothécaires à 10 ans, en %, se situent

entre :

Sélectionner

Est-il possible de contracter une hypothèque à taux d'intérêt fixe pour durée déterminée ?

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

Les notions d'amortissement direct et indirecte d'une dette hypothécaire vous sont-elles familières ?

- Oui
- Non

En 2012 la Confédération a durci les conditions d'accès à la propriété.

- Je le savais
- Je l'ignorais

Afin d'accroître vos fonds propres pour l'achat d'un bien immobilier vous pouvez retirer l'entier de votre deuxième pilier.

- Vrai
- Faux
- Je ne sais pas

Le deuxième pilier peut permettre de financer :

- L'achat de votre résidence principale
- Des travaux importants de rénovation de votre résidence principale
- Les droits d'enregistrement (frais de notaire) relatifs à une acquisition immobilière
- L'achat de votre résidence secondaire

« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? »

- Tout achat nécessitant un fort apport de liquidités
- Je ne sais pas

Le deuxième pilier doit être reconstitué en cas de revente de votre bien immobilier.

- Vrai
- Faux
- Je ne sais pas

Combien doit-on apporter au minimum de fonds propres (deuxième pilier compris) pour constituer une hypothèque ?

- 0 %
- 10 %
- 20 %
- 30 %
- 40 %
- 50 %
- Je ne sais pas

Il est possible de créer une société immobilière (similaire à une SA) dans le but de mieux optimiser votre investissement.

- Vrai
- Faux
- Vrai, si j'ai une activité annexe pouvant justifier la création de cette société immobilière
- Je ne sais pas

Genève est-elle actuellement dans une situation de "bulle immobilière" ?

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

Les prix du marché immobilier genevois sont-ils actuellement en baisse ?

- Oui
- Non
- Oui, mais uniquement pour les biens de luxe
- Je ne sais pas

Quelle est votre situation actuelle ? *

- Locataire
- Propriétaire
- Autre :

Section pour les propriétaires

« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? »

Il est tout à fait probable que vous ne sachiez pas répondre à certaines questions.
Cochez simplement "je ne sais pas", cette réponse est tout aussi utile que les autres.

En tant que propriétaire, vous vous définissez comme : *

ATTENTION : Votre typologie est très importante dans le traitement des données, merci de vous référer aux définitions des typologies qui les accompagnent pour choisir celle qui vous correspond le mieux.

- Propriétaire neutre : devenu propriétaire par succession, donation, mariage, etc.
- Propriétaire par calcul : estime que les charges fiscales sont moins élevées à long terme ; perçoit une protection contre l'augmentation des loyers ; considère une économie d'impôts ; considère un placement du capital, un moyen d'accumuler un héritage.
- Propriétaire convaincu : Ne pourrait pas vivre aussi bien en étant locataire ; estime être un objectif de vie ; porte une grande importance à pouvoir aménager son logement à sa guise ; est fier/ère du statut de propriétaire.

Vous êtes propriétaire : *

- Par héritage
- Par donation
- Par mariage
- Par acquisition
- Autre :

☐

Vous êtes propriétaire depuis :

- Moins de 5 ans
- 5-10 ans
- 11-15 ans
- Plus de 15 ans

Quels sont, selon vous, les principaux attraits à la propriété ?

- Pouvoir aménager librement mon logement
- Léguer à mes descendants la maison de famille
- Créer une plus-value
- Utiliser mon temps libre pour aménager mon "chez moi"
- Éviter les risques de résiliation du contrat de bail
- Éviter de payer un loyer au bénéfice d'un propriétaire ou d'une régie
- Constituer une épargne vieillesse
- Éviter les hausses de loyer
- Constituer un capital pour les enfants
- Bénéficier d'avantages fiscaux
- Jouir du prestige social du propriétaire
- Réaliser un projet de vie
- Autre :

D'un point de vue fiscal, la durée de détention de votre bien influe-t-elle sur le taux d'imposition des gains faits lors de la revente (plus-value) ?

Exemple : Bien acheté en 1990 un million et revendu en 2016 1.5 million -> durée de détention 26 ans, gains faits lors de la revente 0.5 million

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Je ne sais pas

Avez-vous obtenu un prêt hypothécaire pour l'achat de votre bien ? *

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Je n'ai pas acheté mon bien

Si oui, de quel type ?

- ☐ A taux d'intérêts fixes
- ☐ A taux d'intérêts variables
- ☐ Mixte
- ☐ Libor (basée sur le marché monétaire)
- ☐ Autre :

Si vous avez obtenu un prêt, quelque soit le type, combien d'institutions avez-vous consultées avant de l'obtenir ?

- ☐ Une seule, ma banque
- ☐ Une seule, mais pas ma banque
- ☐ Deux institutions
- ☐ Trois ou plus

Avez-vous utilisé l'entier ou une partie de votre deuxième pilier pour constituer vos fonds propres ?

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Je n'ai pas acheté mon bien

Êtes-vous conseillé par une fiduciaire ou une autre institution pour optimiser votre imposition fiscale ? *

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Plus maintenant

Avez-vous entrepris vous-même vos recherches pour trouver votre bien ?

- ☐ Oui
- ☐ Non

Faites-vous ou avez-vous fait appel à des spécialistes pour optimiser votre investissement ? *

- ☐ Oui
- ☐ Non

Avez-vous obtenu des aides/avantages d'une institution publique ? *

- ☐ Oui

- Non

Si oui, à quel niveau ?

- Fédéral
- Cantonal
- Communal

Voici une liste de quelques aides à l'accès à la propriété fournis par l'État, lesquelles vous sont familières ? *

Ces aides sont soumises à conditions et définies ici de manières simplifiées

- Compte épargne-logement : l'État double les intérêts crédités par votre banque
- Le cautionnement : l'État se porte caution du deuxième rang de votre hypothèque lorsque vous ne disposez pas d'assez de fonds propres.
- L'État vous permet de retirer ou de mettre en gage l'entier ou une partie de votre capital prévoyance professionnelle (2e pilier)
- Réduction des droits d'enregistrement (frais de notaire) relatifs à la transaction et à la constitution de l'hypothèque
- Avances remboursables : l'État vous fournit une avance dégressive pour assumer les charges financières
- Prêts : L'État se substitue aux organes de financement usuels si le resserrement du marché des capitaux rend difficile l'acquisition de biens immobiliers.
- Aucune me sont familières

Section pour les locataires

Si vous êtes propriétaire, merci de passer directement à la section 3 : "Section pour les propriétaires".

Si vous avez répondu "autre", vous serez considéré dans ce sondage comme "locataire".

Il est tout à fait probable que vous ne sachiez pas répondre à certaines questions. Cochez simplement "je ne sais pas", cette réponse est tout aussi utile que les autres.

En tant que locataire, vous vous définissez comme : *

ATTENTION : Votre typologie est très importante dans le traitement des données, merci de vous référer aux définitions des typologies qui les accompagnent pour choisir celle qui vous correspond le mieux.

- Locataire neutre : indifférent à l'égard de son mode de possession ; préfère utiliser ses revenus différemment (voiture, voyage, maison secondaire, etc.) ; perçoit son statut comme normal et confortable.
- Locataire par calcul : Estime le coût du loyer inférieur au coût de la propriété ; perçoit fortement les risques financiers ou les responsabilités liées à la propriété ; est peu sensible aux mesures d'encouragement.
- Locataire par obligation : Préférerait la propriété mais n'a pas les revenus et/ou l'épargne nécessaire ou a des exigences qui dépassent son revenu ; deviendra peut-être propriétaire ; pourrait être propriétaire mais ne dispose pas d'assez d'informations sur ce qui englobe l'accès à la propriété.

- Locataire convaincu : Rejette le projet car trop âgé ; a eu une mauvaise expérience ; l'est par conviction (image, statut social) ; souhaite rester mobile ; est attaché à son appartement actuel.

Envisagez-vous un jour de devenir propriétaire ? *

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

Si vous deviez devenir propriétaire, vous orienteriez vos recherches vers :

- Une maison individuelle
- Une maison contiguë
- Un appartement
- Autre :

Où souhaiteriez-vous vous établir ?

- En ville de Genève
- Dans la périphérie de Genève
- Dans un autre canton
- En France-voisine
- A l'étranger, ailleurs qu'en France-voisine

Avez-vous déjà entrepris des démarches pour devenir propriétaire (renseignements sur le prix du marché, les taux intérêt des emprunts hypothécaires, les conditions d'obtention d'un prêt, etc.) ? *

- Oui
- Non

Si oui, combien de démarches ?

- 1
- 2
- 3
- plus que 3

Pourquoi ne souhaitez-vous pas devenir propriétaire ?

- Je préfère utiliser mes revenus différemment (loisirs, voyages, voitures, etc.)
- Je me satisfais très bien de ma situation actuelle
- Je souhaite rester mobile
- Je ne sais pas comment procéder
- Mes revenus me le permettraient mais je n'ai pas assez de fonds propres
- Je n'ai ou ne pense pas avoir les moyens
- Les démarches sont trop compliquées, je n'ai pas le temps
- La peur de me retrouver sans emploi me pousse à remettre cette envie à plus tard
- J'attends une meilleure conjoncture
- J'attends d'avoir une situation plus stable et plus confortable
- Je crains une hausse des taux d'intérêts hypothécaires

« Le manque de connaissances du marché immobilier : une des raisons du faible taux de propriétaires à Genève ? »

- Je profite d'aides aux locataires ou d'une situation avantageuse que je souhaite conserver
- Autre

A quel niveau pensez-vous qu'il est possible d'obtenir des aides pour faciliter l'accès à la propriété ?

- Fédéral
- Cantonal
- Communal
- Aucune des réponses ci-dessus
- Je ne sais pas

Quels sont selon vous les principaux attraits à la propriété ?

- Pouvoir aménager librement mon logement
- Léguer à mes descendants la maison de famille
- Créer une plus-value lors de la vente
- Utiliser mon temps libre pour aménager mon "chez moi"
- Éviter les risques de résiliation du contrat de bail
- Éviter de payer un loyer au bénéfice d'un propriétaire ou d'une régie
- Constituer une épargne vieillesse
- Éviter les hausses de loyer
- Constituer un capital pour les enfants
- Bénéficier d'avantages fiscaux
- Jouir du prestige social du propriétaire
- Réaliser un projet de vie
- Autre :

☐

Voici une liste de quelques aides à l'accès à la propriété fournis par l'État, lesquelles vous sont familières ? *

Ces aides sont soumises à conditions et définies ici de manières simplifiées

- Compte épargne-logement : l'État double les intérêts crédités par votre banque
- Le cautionnement : l'État se porte caution du deuxième rang de votre hypothèque lorsque vous ne disposez pas d'assez de fonds propres.
- L'État vous permet de retirer ou de mettre en gage l'entier ou une partie de votre capital prévoyance professionnelle (2e pilier)
- Réduction des droits d'enregistrement (frais de notaire) relatifs à la transaction et à la constitution de l'hypothèque
- Avances remboursables : l'État vous fournit une avance dégressive pour assumer les charges financières
- Prêts : L'État se substitue aux organes de financement usuels si le resserrement du marché des capitaux rend difficile l'acquisition de biens immobiliers.
- Aucune me sont familières

Si vous deveniez propriétaire, pour obtenir un prêt vous vous tourneriez vers :

- Ma banque, elle me connaît et je lui fais confiance
- Plusieurs banques, y compris la mienne, afin d'obtenir la meilleure offre
- Différentes institutions : banques, assurances, autres
- Des proches
- Je ne contracterais pas de prêt

Le sondage est terminé. Merci d'avoir accepté de consacrer de précieuses minutes à cette étude.

Si vous avez effectué ce sondage sur papier n'oubliez pas de me le retourner. Vous pouvez me contacter au 078 822 68 42 ou par e-mail à l'adresse teosuter@gmail.com.

N'hésitez pas à transmettre ce sondage à votre entourage via le lien internet ou en demandant d'autres exemplaires!

Merci