

L'épargne-logement

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **43 (1970)**

Heft 3

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-126838>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

L'épargne-logement

22

Depuis de nombreuses années il est question de favoriser l'accession à la propriété par l'encouragement de l'épargne. Cette préoccupation est d'autant plus actuelle que la possibilité existe depuis un certain temps d'accéder non seulement à la propriété d'une villa, mais également à la propriété d'un appartement.

Pour faciliter cette accession, les pouvoirs publics créent avec plus ou moins de bonheur un système d'épargne-logement. Grosso modo ce système encourage l'épargne individuelle généralement par des exonérations fiscales et des primes, à condition que cette épargne soit consacrée à l'acquisition d'un logement. Il peut prévoir également l'octroi automatique de prêts hypothécaires équivalents ou supérieurs au montant épargné afin de garantir le financement de l'acquisition d'un logement. De telles possibilités sont institutionnalisées depuis longtemps en Allemagne et en France.

Les « Bausparkassen »

Les conditions d'accession à la propriété en Allemagne ne sont pas tellement différentes de celles qui sont en vigueur dans notre pays. Le candidat doit détenir une certaine quantité de fonds propres complétés par des hypothèques de premier et second rang. L'hypothèque de second rang peut être souscrite auprès d'une caisse de crédit différé (« Bausparkasse »). C'est à propos du fonctionnement de ce crédit différé que l'on évoque l'épargne-logement.

Par sa nature, le crédit différé a un certain caractère mutualiste. A l'origine de la première caisse, un certain nombre de personnes qui ne pouvaient espérer devenir propriétaires d'un logement avant d'avoir économisé individuellement la somme correspondante à son prix d'achat, mettaient en commun leurs économies de façon à réaliser rapidement des premières constructions. Celles-ci étaient réparties parmi les épargnants dans un certain ordre. Les premiers servis poursuivaient leurs versements jusqu'au remboursement des avances qui leur avaient été consenties par la collectivité; ces remboursements, s'ajoutant aux économies des autres membres de l'association, permettaient de servir chaque année une nouvelle tranche d'associés. Ce principe du crédit différé n'a pas varié. Aujourd'hui, les versements d'épargne de l'ensemble des adhérents aux caisses de crédit différé permettent l'attribution de prêts à ces mêmes adhérents dans un certain ordre. Ce principe repose donc sur une équivalence entre les services que chaque adhérent apporte à l'ensemble

des mutualistes dans un premier temps et ceux qu'il reçoit d'eux dans un deuxième temps. Tout participant commence par être prêteur vis-à-vis des autres, du fait de l'épargne dont il fait apport à la collectivité, avant de devenir à son tour emprunteur par l'attribution du prêt différé qu'il reçoit de cette même collectivité. Le système suppose un délai d'attente pour l'attribution du prêt. Ce délai est fonction de l'afflux des capitaux auprès de la caisse, donc du rythme de recrutement des nouveaux adhérents. Si le rythme augmente, les délais d'attribution diminuent.

L'épargnant s'engage par contrat à faire jusqu'à un certain montant des versements à la caisse qui, de son côté, s'engage, lorsque ce montant sera atteint, à octroyer au souscripteur un prêt sur hypothèque, sans que la date d'attribution soit précisée dans le contrat. Ce prêt sera complété par une certaine quantité de fonds propres et une hypothèque en premier rang. Sa durée est de dix à douze ans et son taux est assez élevé, puisque, frais et commission compris, il varie entre 9 et 10%. L'amortissement commence en général douze mois après l'attribution du prêt. Le capital versé doit être exclusivement consacré à une opération immobilière.

Malgré ces conditions sévères, les caisses de crédit différé, qui travaillent sans but lucratif, connaissent un réel succès: la première a été créée en 1921; elles sont actuellement au nombre de trente. Les deux tiers de toutes les opérations sont traités par des caisses privées. En 1965, elles géraient au total 5 millions de contrats pour un montant de 100 milliards de DM.

De l'épargne-crédit à l'épargne-logement

L'épargne-crédit a été instituée en France en 1959. Son but est de permettre, en groupant les épargnants, de réduire la durée d'attente nécessaire à la constitution d'un certain capital nécessaire pour acquérir un logement. Elle fonctionne également selon le système allemand du crédit différé. Contrairement à l'Allemagne, l'épargne-crédit n'a pas connu un grand succès. En 1965, elle a été remplacée par le système de l'épargne-logement proprement dite qui vise à redonner un nouvel essor à ce mécanisme en accordant des encouragements directs aux épargnants. Ceux-ci sont notamment:

– le champ d'application couvre non seulement le financement de constructions neuves et de travaux de gros entretien, mais aussi l'acquisition de logements anciens;

- le plafond des dépôts est porté à 40 000 fr. (contre 15 000 fr. dans le précédent régime);
- l'épargne accumulée bénéficie, en outre, d'une prime versée par l'Etat au moment de l'attribution du prêt et dont le montant sera égal aux intérêts acquis.

Ces mesures ne tiennent pas compte des dispositions qui ont été prises l'année dernière en vue de l'encadrement du crédit.

Malgré ces facilités, il ne semble pas toutefois que l'épargne-logement, à dire d'experts, ait fourni des résultats encourageants. On reproche au système d'exiger de la part des candidats propriétaires une trop longue durée d'épargne ou alors d'imposer des mensualités élevées de remboursement, de sorte que seule une clientèle relativement aisée bénéficie des possibilités offertes par la loi.

La loi genevoise

Le 26 septembre 1969, le Grand Conseil genevois a voté la «loi encourageant l'accession à la propriété du logement par l'épargne-logement». Cette loi est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1970, accompagnée d'un règlement d'exécution.

Cette loi offre des possibilités non négligeables d'acquérir son logement en pleine propriété. Les principales articulations de la loi sont les suivantes:

Concernant le livret d'épargne-logement, il ne peut être ouvert qu'un seul livret par personne, laquelle doit être domiciliée dans le canton de Genève. Toutefois, plusieurs livrets peuvent être utilisés pour la construction ou l'achat du même logement (par exemple époux plus un enfant).

Le montant total net des versements sur le livret d'épargne ne peut excéder, par année 5000 fr. par livret si le titulaire est majeur et 2500 fr. s'il est mineur.

L'Etat ouvre à chaque titulaire un compte de primes sur lequel il sera crédité chaque année un montant égal à celui de l'intérêt versé par les établissements financiers agréés par le Conseil d'Etat. Le livret d'épargne doit être destiné à l'acquisition d'un logement. Ces primes ne peuvent excéder 500 fr. par an pour un titulaire majeur et 250 fr. par an pour un titulaire mineur. La prime est créditée pendant dix années consécutives au maximum et pour la première fois au 31 décembre de l'année de l'ouverture du livret. Si, lors de l'ouverture, le titulaire est mineur, cette durée de dix ans est prolongée du nombre d'années

restant à courir entre l'ouverture du livret et la majorité du titulaire. La somme totale des primes créditées ne doit jamais dépasser 15% du montant épargné en capital et intérêts.

L'acquisition d'un logement au moyen des fonds épargnés et des primes versées par l'Etat ne peut intervenir que trois ans après l'ouverture du livret. Il faut en outre que les intérêts portés en compte aient atteint la somme de 1000 fr.

Les primes bonifiées sont versées et acquises définitivement au titulaire du compte lorsque celui-ci utilise les fonds pour financer l'acquisition d'un logement conforme aux conditions énumérées plus bas.

Le compte de primes est annulé définitivement dans les cas suivants:

- a) lorsque le titulaire transfère son domicile hors du canton de Genève, sauf toutefois si ce transfert n'est que de courte durée et autorisée par le Conseil d'Etat;
- b) lorsque après l'échéance du délai de dix ans le titulaire laisse écouler plus de cinq ans sans utiliser le capital épargné;
- c) lorsque le titulaire utilise les fonds épargnés à d'autres fins qu'à l'acquisition d'un logement ou à l'acquisition d'un logement non conforme aux conditions énumérées ci-dessous (lettre a à e).

Lorsque le propriétaire d'un logement aliène celui-ci dans les cinq ans qui suivent l'entrée en possession, il est tenu au remboursement intégral des primes. Après écoulement de ce délai, l'obligation de remboursement est réduite chaque année d'un cinquième pour s'éteindre totalement la onzième année. Cette condition n'est toutefois pas applicable si l'aliénation s'effectue entre époux ou entre ascendants et descendants.

Le compte de primes n'est pas soumis à l'impôt ni pendant sa période de constitution ni lors de son acquisition par le titulaire. En outre, le propriétaire d'un logement acquis par l'intermédiaire d'un livret d'épargne-logement bénéficie d'une exonération des impôts sur le revenu net et la fortune nette afférente à ce logement pendant un délai de dix ans. Il est également exonéré de l'impôt immobilier complémentaire. Il est toutefois tenu compte de la valeur du logement dans la détermination des taux applicables aux autres éléments de taxation du propriétaire.

Pour bénéficier de primes versées par l'Etat, les titulaires de livrets d'épargne-logement doivent acquérir des logements répondant aux conditions suivantes:

- a) le logement doit être édifié sur le territoire du canton de Genève;
- b) le logement doit être destiné et servir effectivement d'habitation principale pendant cinq ans au moins, sauf circonstances particulières;
- c) le logement doit être construit selon les règles de l'art et être de bonne qualité;
- d) il doit être construit conformément aux plans agréés par le département compétent;
- e) il doit être acquis à un prix et selon un plan financier accepté par le Conseil d'Etat qui peut déléguer ses pouvoirs à un département.

L'Etat peut se porter caution simple de prêt hypothécaire en deuxième rang jusqu'à 20% de la valeur de gage pendant une durée de dix ans. Le Conseil d'Etat peut déléguer cette compétence à des offices de cautionnement agréés. Si ceux-ci assument la garantie de tout ou partie des capitaux empruntés pour l'acquisition d'un logement, le Conseil d'Etat est autorisé à garantir 50% des pertes que ces offices pourraient être amenés à subir en raison de leur caution et cela pendant une durée maximum de dix ans.

La motion vaudoise

Le 13 février 1967, le député Bagi a déposé sur le bureau du Grand Conseil vaudois une motion proposant une loi sur l'épargne-logement.

M. Bagi a développé sa motion au cours de la séance du 21 février 1967 du Grand Conseil vaudois. Après avoir fait quelques considérations sur le ralentissement conjoncturel et souligné la persistance de la pénurie de logements, M. Bagi a évoqué l'adoption de la loi sur la propriété par étage par les Chambres fédérales et préconisé de favoriser l'accession à la propriété par certaines couches de la population en favorisant l'épargne.

L'épargne destinée à être investie dans l'achat de logements devrait, selon M. Bagi, bénéficier d'une exemption fiscale. Cette exemption se ferait sur la base d'un montant annuel fixé par la loi, compte tenu de la situation familiale de l'épargnant. Pour chaque catégorie de contribuables,

un plafond maximum devrait être fixé selon la situation familiale de l'épargnant. Les montants devraient être déposés auprès d'un établissement bancaire qui accepterait le financement par une hypothèque en premier rang de l'ordre de 60% lors de l'achat d'un logement par l'épargnant.

Selon M. Bagi, lors de l'achat d'un logement, l'Etat pourrait intervenir en accordant son cautionnement à une hypothèque en deuxième rang remboursable dans un délai relativement court.

En conclusion M. Bagi a déclaré qu'on peut parfaitement concevoir un système qui, sans priver l'Etat de trop de ressources fiscales, arriverait à revigorer l'économie du canton par l'apport d'une nouvelle épargne et à contribuer à résoudre la crise du logement.

Lors du dépôt de cette motion, la discussion préalable n'a pas été utilisée. Le Grand Conseil a accepté de la renvoyer à l'examen d'une commission.

Le rapport de la commission a été présenté à la séance du Grand Conseil du 4 septembre 1967. Ce rapport ne fait que mentionner certains avis qui ont été exprimés au cours de ces séances. Elle estime que l'étude d'une loi sur l'épargne-logement s'impose et se déclare à l'unanimité d'accord pour sa prise en considération avec renvoi au Conseil d'Etat pour étude et rapport. Selon certains renseignements, un projet de loi serait présenté prochainement au Grand Conseil.

L'épargne-logement peut revêtir plusieurs formes, ainsi qu'en témoigne la brève description des systèmes en vigueur. Pour ce qui concerne la Suisse, il sera intéressant de voir les expériences qui vont se réaliser à Genève. Le canton de Vaud ne devrait pas tarder à s'orienter dans une direction plus ou moins semblable. Avant de s'élever contre ce système ou de s'en faire le défenseur, il importe d'avoir à l'esprit que l'épargne-logement ne peut engendrer des résultats mirobolants. Elle n'est qu'un stimulant, l'effort principal incombant toujours au futur acquéreur.

«Bulletin immobilier»