

Source [SILGENEVE PUBLIC](#)

Dernières modifications au 2 novembre 2024

Loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI)

I 4 53

du 2 mai 1997

(Entrée en vigueur : 1^{er} novembre 1997)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Chapitre I Principe

Art. 1 But

¹ L'Etat encourage la construction et l'acquisition de logements destinés à la propriété individuelle par des personnes qui, faute de fortune personnelle suffisante, ne sont pas en mesure d'investir les fonds propres nécessaires.

² L'aide s'étend à d'autres droits réels qui confèrent des prétentions semblables à celles qui découlent du droit de propriété.

³ La présente loi, sous réserve de l'article 12, peut être appliquée par analogie par les communes qui en émettent la volonté lorsque les logements à construire ou à acquérir sont situés sur leur territoire.

Art. 2⁽⁶⁾ Nature de l'aide

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

Art. 3 Cumul d'aides

Les aides instituées par la présente loi sont cumulables avec les aides prévues par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, et la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, du 4 octobre 1974, ainsi qu'avec toute aide que l'Etat ou la Confédération octroie dans le but de favoriser l'accès à la propriété.

Art. 4⁽⁵⁾ Autorité compétente

L'autorité compétente pour l'application de la présente loi est le département du territoire (ci-après : département).

Chapitre II Conditions relatives aux logements

Art. 5 Conditions

Pour bénéficier de l'aide de l'Etat instituée par la présente loi, le requérant doit construire ou acquérir un logement répondant aux conditions suivantes :

- a) être édifié sur le territoire du canton;
- b) être destiné à servir effectivement d'habitation principale au propriétaire du logement, sauf les cas de rigueur, tels que décès ou séparation;⁽⁵⁾
- c) être au bénéfice d'une autorisation de construire délivrée par le département compétent;
- d) respecter la limite de coûts équivalente au montant maximum admissible pour la réduction des droits d'enregistrement en application de l'article 8A de la loi sur les droits d'enregistrement, du 9 octobre 1969;⁽⁵⁾
- e) être acquis selon un plan financier agréé par le département.

Art. 6 Aliénation ou opérations analogues

¹ Le bénéficiaire doit se libérer du cautionnement et rembourser les prêts fournis par l'Etat en capital et en intérêts si :⁽⁶⁾

- a) le logement en propriété est vendu;

b) le logement est loué, sous réserve de l'article 5, lettre b;

c) des droits équivalents économiquement à une aliénation sont concédés sur le logement en propriété.

² Pendant la durée de l'aide et du remboursement à l'Etat, un logement acquis avec l'aide de l'Etat ne peut être vendu sans l'accord du département. L'aliénation est autorisée aux conditions prévues à l'alinéa 1.

³ Une restriction d'aliéner fondée sur la présente loi est inscrite au registre foncier.

Chapitre III Aides

Section 1 Financement

Art. 7⁽⁶⁾ Cautionnement

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

Prêts

² L'Etat peut aussi accorder lui-même des prêts pour autant qu'ils soient primés par des prêts de rang préférable atteignant au moins 80% de la valeur de nantissement du logement. Les prêts ainsi accordés par l'Etat ne peuvent, ajoutés à ceux qui les priment, excéder au total 95% du coût d'acquisition du logement. Le Conseil d'Etat fixe les modalités et décide, si nécessaire, de la postposition des contrats de prêt.

³ Le prêt accordé par l'Etat prévoit un taux hypothécaire correspondant au taux d'intérêt moyen de la dette de l'Etat observé durant l'année précédente. Il est octroyé pour une durée fixe d'un maximum de 10 ans et doit prévoir un amortissement régulier et complet à son échéance.

Libération de la caution et remboursement du prêt

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

Art. 8 Garantie

Une telle aide de l'Etat est subordonnée à la condition que le propriétaire garantisse le service des intérêts et l'amortissement des hypothèques de rangs inférieurs en fournissant des sûretés convenables, sous la forme de gages immobiliers.

Section 2⁽⁶⁾ Calcul des charges

Art. 9⁽⁶⁾ Charges du propriétaire

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

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

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

Section 3 Conditions relatives aux bénéficiaires

Art. 10⁽⁶⁾ Conditions

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

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

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

Art. 10A⁽⁶⁾ Limites de fortune

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

Art. 10B⁽⁶⁾ Limites de revenu

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

Art. 10C⁽⁶⁾ Taux d'occupation

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

Chapitre IV Dispositions financières et finales**Art. 11 Gage immobilier**

Les créances de l'Etat découlant de la présente loi sont au bénéfice de gages immobiliers grevant le logement inscrit au registre foncier immédiatement après les gages immobiliers énumérés à l'article 7.

Art. 11A⁽⁶⁾ Emoluments et frais

Aucun émolument ni aucun frais n'est perçu en relation avec les prestations fournies dans le cadre de la présente loi.

Art. 12⁽⁶⁾**Art. 13 Règlement d'application**

Le Conseil d'Etat édicte le règlement d'application de la présente loi.

Art. 14 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
I 4 53	L sur l'aide à la propriété individuelle	02.05.1997	01.11.1997
	<i>Modifications :</i>		
	1. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4)	28.02.2006	28.02.2006
	2. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4)	03.09.2012	03.09.2012
	3. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4)	15.05.2014	15.05.2014
	4. <i>n.t.</i> : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4)	04.09.2018	04.09.2018
	5. <i>n.</i> : 11A; <i>n.t.</i> : 4, 5/b, 5/d	02.11.2018	19.01.2019
	6. <i>n.</i> : 10A, 10B, 10C; <i>n.t.</i> : 2, 6/1 phr. 1, 7, section 2 du chap. III, 9, 10; <i>a.</i> : 12	30.08.2024	02.11.2024