Principes du cautionnement étatique

La loi sur l'aide à la propriété individuelle (LAPI – I 4 53), a pour but d'épauler les personnes qui, faute de fortune personnelle suffisante, ne sont pas en mesure de réunir les fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un bien immobilier.

La LAPI donne ainsi la possibilité aux personnes qui possèdent au minimum 5% de fonds propres destinés à l'acquisition de leur future résidence principale, de bénéficier d'une caution simple de l'Etat leur permettant de combler les 15% manquants et ainsi de répondre au seuil des 20% requis par les établissements financiers émettant des prêts hypothécaires.
Cette loi, qui date de 1997, comportait des conditions restrictives, principalement quant au plafond de prix du bien. Elle a fait l'objet de plusieurs modifications législatives et règlementaires récentes (2019 et 2024) visant à favoriser l'accès à la propriété.
Parmi elles, figurent les mesures principales suivantes :
En 2019 :

- **Une limite de prix du bien désormais portée au même niveau que celle prévue pour Casatax (soit 1'394'928.- dès le 1er mars 2026), limite qui fait d'ailleurs l'objet d'une indexation annuelle à l'indice genevois des prix de la construction.**
- **La suppression de la perception d'émoluments par l'Etat pour les services rendus à l'administré dans ce cadre.**

En 2024 :

- **La diminution de la part de fonds propres minimale permettant de pouvoir bénéficier du cautionnement de l'Etat. Auparavant ce cautionnement s'adressait uniquement aux personnes disposant de 10% de fonds propres au minimum. Dorénavant, l'étendue du cautionnement est élargie aux personnes qui ne disposent que de 5% de fonds propres.**

Fonctionnement du cautionnement

Le cautionnement est un contrat par lequel un tiers intervient dans le rapport contractuel entre le créancier (qui prête une somme) **et le débiteur** (qui bénéficie du prêt). Ce tiers s'engage envers le créancier à garantir le paiement de la dette contractée par le débiteur.
Dans le cadre de l'application de la LAPI et du RAPI, le débiteur (l'acheteur du bien immobilier) amènera des fonds propres à hauteur de 5% minimum de la valeur du bien. Le créancier (l'établissement financier), prêtera la part restante nécessaire à l'acquisition du bien immobilier (soit le 95% au maximum). L'Etat, cautionnera ensuite la "part manquante" des fonds propres usuellement requis (soit jusqu'à 15% de la valeur du bien) pour l'obtention d'un prêt hypothécaire. En cas de défaut de paiement du débiteur, le créancier pourra alors exiger de l'Etat qu'il lui rembourse le montant cautionné.
Par ce mécanisme, aucun transfert monétaire n'est effectué entre l'acquéreur et l'Etat. Le prêt hypothécaire est donc exclusivement effectué par l'établissement financier. Ce dernier analysera, de manière rigoureuse, la situation financière du demandeur, et s'assurera que celle-ci respecte les exigences internes et règlementaires qui lui sont imposées.
Pour l'acheteur, il s'agit donc, dans un premier temps, de s'assurer qu'un établissement financier, est disposé à lui octroyer un prêt plus élevé que les 80% usuels de la valeur du bien, s'il bénéficie d'un cautionnement étatique en contrepartie.

Procédure à suivre

Si vous ne disposez pas de la totalité des fonds propres nécessaires à l'acquisition d'un logement principal (d'un montant ne dépassant pas CASATAX) et que vous avez besoin d'un cautionnement de l'Etat pour qu'un établissement financier vous accorde un prêt hypothécaire, contactez-nous en nous soumettant votre demande. Votre dossier fera l'objet d'un examen attentif.
Pour ce faire, adressez-nous une demande écrite par courrier postal à l'adresse suivante :

Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF)
Direction administrative et juridique
Rue du Stand 26
Case postale 3840
1211 Genève 3

Vous avez également la possibilité de nous adresser cette demande par e-mail à l'adresse courriel générique suivante: info-juridique-logement@etat.ge.ch.

Documents requis

Afin qu'une analyse préliminaire de votre dossier puisse être effectuée, il convient, dans un premier temps, de joindre à votre demande les documents suivants :

- Demande préliminaire de cautionnement (formulaire)
- Tous les documents prouvant que le financement de l'achat ou de la construction est assuré (proposition de prêt hypothécaire d'un établissement bancaire);
- Les plans du logement tels qu'autorisés par le département du territoire, le cas échéant, une copie de l'autorisation de construire;
- Copie des pièces d'identité de toutes les personnes appelées à occuper le logement (enfants compris);
- Copie des permis d'établissement (pour les citoyens étrangers);
- Extrait actuel du registre de l'office des poursuites et faillites;
- Copie du dernier avis de taxation (si non disponible, copie de la dernière déclaration d'impôt dûment remplie, datée et signée);
- Bouclements bancaires et/ou postaux au 31 décembre de l'année précédente (comptes courants et comptes épargne);
- Copie des justificatifs des revenus bruts réalisés par l'ensemble du groupe de personnes appelées à occuper le logement considéré (3 dernières fiches de salaire, allocations diverses, plan de calcul détaillé du service des prestations complémentaires, rentes AVS/AI, etc.);