

**IEPA : Processus de construction, jalons et catalogues des prestations**

AIEPA\_OCS\_23.01.2026

Phases SIA <i>SIA : Société des ingénieurs et architectes suisses</i>	1	2	3.1	3.2	3.3	4.1	5.1	5.2	5.3	
Etapes du processus	Planification stratégique	Processus de construction							8	Exploitation
Jalons à l'issue d'une étape	J0	J1	J2	J3	J4	J5	J6	J7	J8	
Livrables	Annnonce de projet Définition du potentiel	Ideée de projet Cahiers des charges Validation OCS	Définition de projet Descriptif du projet	Concept exploitation Plans 1:100 validés Détails 1:50 validés	Préavis autorisation de construire Préavis OCS	Conventions signées Détails 1:20 validés	Réception ouvrage PV de réception	Début d'exploitation Validation OCS	Rapports finaux Arrêté OCLPF Rapport expert	
Validation du jalon et acteurs	Propriétaire OCS Expert IMAD	OCS Propriétaire Expert IMAD Exploitant OCLPF (facultatif)	Propriétaire Expert IMAD Exploitant OCLPF (facultatif)	Propriétaire OCS Expert IMAD Exploitant OCLPF	OCS Propriétaire Expert IMAD OCLPF	Propriétaire Expert IMAD Exploitant OCLPF	Propriétaire Expert IMAD Exploitant OCS OCLPF	OCS Exploitant OCLPF	OCLPF Expert IMAD	Propriétaire Exploitant OCLPF OCS

Prestations spécifiques lors de la construction d'un IEPA	Propriétaire Maître d'ouvrage (MO)	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Analyse du potentiel du projet (zone de construction, quantité et catégories des logements)</li> <li>_ Annonce de projet auprès de l'OCS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Choix d'un exploitant</li> <li>_Elaboration de l'idée de projet : pré-concept d'exploitation &amp; cahier des charges programmatique</li> <li>_Elaboration éventuelle du cahier des charges concours ou appels d'offres</li> <li>_Eventuel PLQ : Intégration de l'IEPA dans PLQ (y. c. besoins spécifiques)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Elaboration de la définition de projet : concept d'exploitation et cahier des charges programmatique finalisés</li> <li>_Planification du projet dans le respect des normes et directives IEPA</li> <li>_Validation des synergies définies</li> <li>_Initiation demandes de subventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Présentation du projet de l'ouvrage avant la mise à l'enquête (1:100 / 1:50) à l'expert et à l'exploitant pour approbation et à l'OCLPF pour préconsultation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Coordination des différents acteurs (synergies)</li> <li>_Suivi des demandes de subventions</li> <li>_Validation des projets de conventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Coordination des différents acteurs (synergies)</li> <li>_Signatures des conventions par les différents partenaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Réception finale de l'ouvrage entier</li> <li>_Coordination des différents acteurs avant le début de l'exploitation</li> <li>_Commercialisation des logements (pour validation avant l'attribution, remise dossiers locataires à l'exploitant, à l'OCLPF si opération soumise au contrôle de l'Etat)</li> <li>_Production dossier presse pour l'OCS</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_Attribution des logements après validation des dossiers par l'OCLPF et l'exploitant</li> <li>_Envoi semestriel à l'OCS des statistiques locataires selon tableau de bord</li> </ul>	
	OCS	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Promotion des IEPA auprès des communes, des futurs propriétaires et investisseurs</li> <li>_Définition des besoins en IEPA au niveau cantonal, communal et local</li> <li>_Mise en contact MO / expert IMAD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Validation de l'idée de projet IEPA : conformité avec les besoins socio-sanitaires cantonaux (emplacement et taille)</li> <li>_Formalisation des exigences et recommandations pour l'exploitation</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_Validation du concept d'exploitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Rédaction du préavis d'autorisation de construire validant le projet au niveau de : réponse aux besoins sanitaires / concept d'exploitation / organisation spatiale et constructive pour les aspects prestations IEPA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Réception de toutes les conventions signées nécessaires à une exploitation conforme au RORSDom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Communication publique avant ouverture IEPA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Validation de la mise en exploitation de l'IEPA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Réception du rapport final de l'expert et clôture du projet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Réception semestrielle des statistiques locataires du propriétaire</li> <li>_Réception annuelle des statistiques prestations et locataires par l'exploitant</li> </ul>
	Expert IMAD mandaté par l'OCS	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Accompagnement des propriétaires :</li> <li>_Présentation des IEPA, des concepts</li> <li>_Synergies possibles au vu du RORSDom</li> <li>_Vérification concordance objectifs propriétaires vs cadre légal et besoins sanitaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Soutien au propriétaire pour l'élaboration du concept exploitation</li> <li>_Soutien au propriétaire pour l'élaboration du cahier des charges programmatique : Cadre de Référence Technique IEPA (CRT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Evaluation des synergies au vu du RORSDom</li> <li>_Evaluation de l'intégration des synergies dans le programme des locaux</li> <li>_Soutien au propriétaire dans la conception du projet</li> <li>_Vérification de l'application du CRT</li> <li>_Aide à la définition des éventuelles subventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Approbation du projet : programme, organisation, fonctionnement</li> <li>_Approbation des détails constructifs selon le CRT</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_Accompagnement et contrôle assurant le respect des normes et directives spécifiques IEPA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Accompagnement et contrôles sur site assurant le respect des normes et directives spécifiques IEPA</li> <li>_Réception de la construction conforme à l'autorisation de construire et au CRT IEPA (informe la OCS)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_Rapport final du projet de construction</li> </ul>	
	Exploitant	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Proposition de concepts d'exploitation et de cahiers des charges programmatiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Elaboration du concept d'exploitation du projet</li> <li>_Définition des besoins, programme et technique</li> <li>_Définition de synergies et recherche d'éventuels fournisseurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Développement et coordination des synergies</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Formalisation des synergies : relations contractuelles entre propriétaire, exploitant et fournisseurs</li> <li>_Elaboration du concept de sécurité et des autres concepts techniques nécessaires à la future exploitation</li> <li>_Approbation du projet</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_Contrôle des schémas de principe et plans des installations techniques nécessaires à l'exploitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Réception des surfaces communes et d'exploitation transmises par le propriétaire (informe l'OCS)</li> <li>_Marketing et communication avant ouverture</li> <li>_Validation des dossiers des locataires avant attribution des logements par propriétaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Coordination des différents acteurs dès le début de l'exploitation selon synergies définies</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>_Prestations délivrées selon le RORSDom</li> <li>_Envoi annuel à l'OCS des statistiques prestations et locataires selon tableau de bord</li> </ul>
	OCLPF Dans le cadre des opérations soumises au contrôle de l'Etat		<ul style="list-style-type: none"> <li>_Conseil sur la mise en application du cadre légal, ainsi que des pratiques administratives</li> <li>_Renseignements sur les spécificités des projets IEPA (pratique administrative dédiée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Conseil sur la mise en application du cadre légal, ainsi que des pratiques administratives</li> <li>_Renseignements sur les spécificités des projets IEPA (pratique administrative dédiée)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Préconsultation avec présentation détaillée du projet avant dépose (plans financiers et techniques).</li> <li>_Détermination des éventuels suppléments de loyers autorisés en application de la pratique administrative dédiée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Etablissement du préavis et délivrance de l'accord de principe pour les opérations soumises à la LGL sur la base des pièces prévues à l'art. 67 RGL, incluant notamment un plan financier initial et des plans au 1:100.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Octroi du cautionnement du crédit de construction si prévu dans l'accord de principe (art. 72 RGL)</li> <li>_Traitement des annonces éventuelles de modifications financières ou techniques du projet pendant la construction.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Réception de la demande de mise en location provisoire 3 mois avant l'entrée des locataires, accompagnée des pièces prévues à l'art. 74 RGL, incluant notamment un plan financier intermédiaire, des plans d'exécution au 1:50, ainsi qu'un tableau de suivi des coûts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Validation des dossiers des locataires avant attribution des logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Après une année d'exploitation, délivrance de l'arrêté départemental en vue de l'obtention définitive du bénéfice de la loi et de la fixation des loyers, notamment sur la base du plan financier définitif décrivant le prix de revient définitif, ainsi que les charges financières et d'exploitation effectives de l'immeuble.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_Contrôle des conditions relatives aux locataires et traitement des demandes de modifications de l'état locatif en fonction de l'évolution des conditions d'exploitation de l'immeuble (art. 42 LGL).</li> </ul>