



Surcoûts admis pour les logements des immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA)

Base légale

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1 et 2

En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :

- a) *Logements destinés à la location*
Les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus un besoin prépondérant d'intérêt général;
- b) *Logements destinés à la vente*
Les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de partie d'étages, d'actions ou de parts sociales), répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus à un besoin d'intérêt général; [...]

Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

I 4 05 (LGL), art. 15, al. 2

L'aide de l'Etat est subordonnée à des critères d'économie des coûts de production et d'exploitation, [...]

Objectif

Pour tenir compte de la problématique particulière des immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), préciser le mécanisme de contrôle des coûts de production et d'exploitation, ainsi que les dérogations qui peuvent être accordées aux limites de loyer.

Ce que fait l'OCLPF dans la pratique

Procédure

Lors du dépôt d'une demande en autorisation de construire, le requérant précise, dans le formulaire de requête de l'Office des autorisations de construire (OAC), que son projet prévoit la réalisation d'un IEPA, au sens du Règlement d'application de la loi sur l'organisation du réseau de soins en vue du maintien à domicile, du 10 mars 2021 (RORSDom - K 1 04.01).

Il joint à sa demande les documents spécifiques [C08] indiqués dans le formulaire de requête, à l'attention du service du réseau de soins (SRS) de la Direction générale de la

santé (DGS).

Par ailleurs, les projets également soumis à l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) seront accompagnés du détail des surcoûts spécifiques à l'IEPA par mètre cube (poste 12 du plan financier requis par l'OCLPF – ci-après PF), du détail des surfaces locatives non rentabilisées (poste 31 du PF) et du détail des charges d'exploitation spécifiques (poste 348 du PF), identifiés, chiffrés et correspondant au projet.

Les projets d'IEPA sont soumis au préavis du SRS.

Pour ce qui concerne les surcoûts, le SRS devra, dans son préavis, valider le besoin en IEPA, ainsi que les choix de projets engendrant des surcoûts.

En d'autres termes, le SRS devra vérifier la conformité du projet avec les recommandations édictées par l'institution genevoise de maintien à domicile (imad), dans son document: "Cadre de référence technique d'un IEPA".

Le SRS pourra également mettre en évidence des surcoûts présentés non nécessaires ou qui iraient au-delà des recommandations et correspondraient ainsi à des choix de projets liés à l'évolution des besoins requis de la population cible et des équipements y relatifs.

L'OCLPF tient compte des surcoûts, décrits ci-dessous, dans le contrôle des plans financiers, pour autant qu'ils soient également validés par le SRS.

Ceux-ci pourront être reportés sur les loyers.

Dans la mesure du possible, l'OCLPF consultera le projet de préavis du SRS avant que celui-ci ne soit rendu. Dans tous les cas, l'OAC s'assurera de la coordination du contenu de ces deux préavis.

Surcoûts admissibles dans un immeuble IEPA

A. Surcoûts de construction (surcoût par m³ construit – ligne spécifique au poste 12 PF)

Ce poste regroupe les surcoûts induits par les spécificités typologiques d'un IEPA, à savoir un programme majoritairement composé de logements jusqu'à 3 pièces, ainsi que les surcoûts liés aux installations spécifiques de l'immeuble et des appartements, selon les recommandations techniques édictées par l'imad.

B. Surcoûts pour surfaces non rentabilisées (poste 31 PF)

Ce poste regroupe les surfaces, en mètres carrés de surface locative, correspondant aux espaces communs et aux espaces dédiés à l'exploitation, prévus par les recommandations techniques édictées par l'imad et qui ne font pas l'objet d'un loyer propre.

NB. Ces surfaces ajoutent des m³ au prix de revient – poste 12 du PF – mais ne doivent pas être confondues au poste A qui détermine un surcoût pour les mètres cubes.

C. Surcoûts pour charges d'entretien (surcoût par pièce théorique comptabilisée)

Ce poste regroupe les charges d'exploitation supplémentaires spécifiques à un IEPA et conformes aux prescriptions de l'imad (par exemple entretien pour téléalarme)*.

*NB. S'agissant des surfaces non rentabilisées admises sous point B, elles sont prises en compte dans la détermination du nombre de pièces théoriques, permettant de définir un budget pour charge d'entretien initial, conforme à la Pratique administrative de l'OCLPF PA/DI/005.04 "Loyers maximums par pièce pour accord de principe".

L'entretien usuel de ces surfaces est ainsi prévu dans le budget par l'ajout de pièces théoriques supplémentaires et ne doit pas être additionné au point C qui détermine

un coût supplémentaire par pièce théorique, par an.

Report sur les loyers

Les surcoûts identifiés et admis pour un projet d'IEPA, pourront être reportés sur les loyers, en dérogation à la Pratique administrative de l'OCLPF PA/DI/005.04 "Loyers maximums par pièce pour accord de principe", de la façon suivante :

- Les surcoûts par m³ (A) sont reportés sur les loyers des logements et locaux concernés, au coût moyen du capital pondéré.
- Les surfaces non rentabilisées (B) sont reportées sur les loyers des logements et autres locaux qui en bénéficient, par un surplus de loyer correspondant au prorata de surface attribué.
- Les surcoûts de charges d'entretien (C) sont répartis sur les loyers des logements et autres locaux concernés.