



INFORMATION EXTERNE

Directives sur les critères d'attribution des logements en immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA)	
Version :	IEPA 001 – V2 Abroge et remplace les précédentes directives concernant cet objet
Objectif :	Les présentes directives énoncent les critères cumulatifs à l'octroi d'un logement en IEPA ainsi que la procédure relative aux demandes de dérogation à l'un de ces critères.
Domaine :	IEPA – attribution des logements en IEPA
Lois et règlements applicables :	<ul style="list-style-type: none">– Loi sur l'organisation du réseau de soins en vue du maintien à domicile, du 28 janvier 2021 (LORSDom ; K 1 04)– 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)– Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL ; I 4 05)– Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 24 août 1992 (RGL ; I 4 05.01)
Champ d'application :	<ul style="list-style-type: none">– Propriétaires d'IEPA– Exploitants d'IEPA– Toute personne en âge AVS souhaitant se voir attribuer un logement en IEPA– Office cantonal de la santé (OCS)
Mot clé :	IEPA / besoins d'encadrement et de sécurité / dérogation
Responsables de la mise en œuvre :	Office cantonal de la santé (OCS) Propriétaires et exploitants d'IEPA
Rédacteur :	Secteur du réseau de soins (Service de la santé numérique et du réseau de soins de l'OCS)
Approbateur :	Directrice adjointe du service de la santé numérique et du réseau de soins (OCS)
Date d'approbation :	23 janvier 2026
Date d'entrée en vigueur :	23 janvier 2026

TABLE DES MATIÈRES

I. PREAMBULE	3
II. CONDITIONS D'ACCÈS À UN LOGEMENT EN IEPA.....	3
III. DEMANDE DE DÉROGATION AUX CRITÈRES D'ATTRIBUTION	4
IV. CONTACT	5

I. PREAMBULE

Les immeubles avec encadrement pour personnes âgées (ci-après : IEPA) sont des structures destinées aux personnes en âge AVS dont les besoins de sécurité et de contacts sociaux sont avérés.

La loi sur l'organisation du réseau de soins en vue du maintien à domicile, du 28 janvier 2021 (LORSDom ; K 1 04) précise que les IEPA font partie des structures intermédiaires, lesquelles appartiennent au dispositif du réseau de soins en faveur du maintien à domicile (article 2, article 3 alinéa 4, article 8 alinéa 1 lettre i et article 26 LORSDom).

Les IEPA proposent des logements indépendants avec une structure adaptée. Ils sont par ailleurs équipés d'un système d'alarme intégré et offrent des prestations en matière de sécurité, d'encadrement social et de prévention.

Leur mission est ainsi d'éviter l'entrée précoce de cette catégorie de personnes en établissement médico-social (EMS) et, par conséquent, de préserver leur autonomie afin qu'elles puissent rester aussi longtemps que possible à domicile.

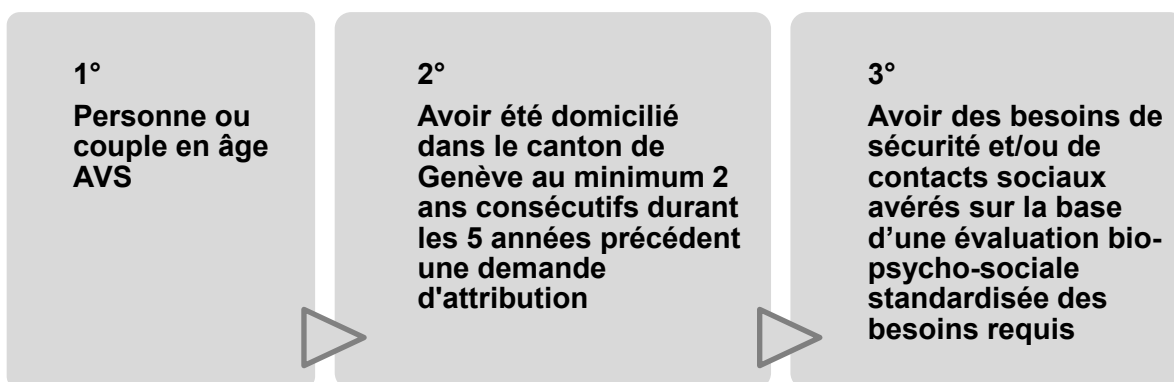
Les appartements sont accessibles tant aux personnes seules qu'aux couples qui répondent aux critères du Règlement d'application de la loi sur l'organisation du réseau de soins en vue du maintien à domicile du 10 mars 2021 (RORSDom ; K 1 04.01), après évaluation de leur situation. Les logements en IEPA sont des appartements en mains privées ou publiques soumis au droit du bail dont les loyers sont libres ou contrôlés par l'OCLPF au sens de la LGL, de la LUP et de la LGZD. Le document de référence *Directives concernant le cadre de référence technique pour les immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA)* indique de manière précise les typologies et surfaces d'appartement.

II. CONDITIONS D'ACCÈS À UN LOGEMENT EN IEPA

Le demandeur de logement doit déposer sa demande auprès de l'exploitant de l'IEPA de son choix, lequel fournit les prestations prévues à l'article 20 alinéa 1 lettres c à j RORSDom.

Pour les loyers non subventionnés, les 3 critères cumulatifs d'attribution d'un logement en IEPA sont prévus à l'article 21 alinéas 1 à 3 RORSDom.

Les 3 critères cumulatifs d'attribution d'un logement IEPA



L'exploitant examine si tous les critères d'accès à un logement IEPA sont remplis et les transmet au propriétaire qui décide, dans les limites de l'article 21 alinéas 1 à 3 RORSDom, de l'attribution du logement.

L'évaluation bio-psycho-sociale standardisée est réalisée selon un modèle validé par l'office cantonal de la santé (OCS). Elle est renouvelée aussi souvent que l'exploitant le juge nécessaire.

L'article 21 alinéa 1 RORSDom stipule que pour un couple, l'admission est acceptée lorsque les deux membres du couple sont en âge AVS ; les dérogations de l'OCS étant réservées.

Par ailleurs, lors de la prise de décision concernant l'attribution du logement en IEPA, à profil égal, le propriétaire est tenu de donner la priorité à la personne qui a été domiciliée le plus longtemps dans le canton (article 21 alinéa 3 *in fine* RORSDom).

Pour les loyers subventionnés, l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) est l'autorité compétente pour vérifier les conditions d'accès des locataires aux logements soumis à la Loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977 (LGL ; I 4 05) (article 21 alinéa 7 RORSDom). Ainsi, pour un logement en IEPA soumis par exemple à la LGL, le demandeur devra remplir les conditions posées par le RORSDom ainsi que par la LGL.

III. DEMANDE DE DÉROGATION AUX CRITÈRES D'ATTRIBUTION

i. Dérogation aux critères de l'âge

Seul l'OCS est compétent pour accorder des dérogations aux critères de l'âge. Lorsqu'une personne ne remplit pas le critère de l'âge, une demande de dérogation peut être adressée à l'OCS (article 21 alinéa 5 RORSDom). Ce dernier examine les demandes de dérogation sur dossier de l'exploitant et prend la décision finale.

Seul l'exploitant peut adresser une demande de dérogation aux critères de l'âge à l'attention de l'OCS.

ii. Dérogations aux critères de domicile

Seul l'OCS est compétent pour accorder des dérogations aux critères de domicile. Lorsqu'une personne ne remplit pas le critère de domicile, une demande de dérogation peut être adressée à l'OCS (article 21 alinéa 6 RORSDom). Ce dernier examine les demandes de dérogation sur dossier de l'exploitant et prend la décision finale.

Seul l'exploitant peut adresser une demande de dérogation aux critères de domicile à l'attention de l'OCS.

Dérogação au critère de l'âge	Dérogação au critère de la domiciliation	Dérogação aux critères de l'âge et de la domiciliation
<ul style="list-style-type: none"> • Une dérogation concernant le critère de l'âge peut être octroyée pour autant qu'il résulte de l'évaluation effectuée par l'exploitant, que le demandeur, proche de l'âge AVS, présente des besoins de sécurité et de contacts sociaux avérés. • En cas de décès de l'un des conjoints, une demande de dérogation peut être adressée par l'exploitant à l'OCS si le conjoint survivant n'a pas encore atteint l'âge AVS. Une réévaluation de la situation est effectuée par l'exploitant, sachant que le conjoint survivant doit s'engager à respecter les directives qui s'appliquent aux locataires en IEPA s'il conserve le logement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Une dérogation concernant le critère de la domiciliation dans le canton de Genève peut être octroyée, notamment pour des motifs de rapprochement familial, lorsque les besoins de sécurité et/ou de contacts sociaux du demandeur sont confirmés par l'évaluation effectuée par l'exploitant. Ceci après analyse par l'OCS du nombre d'années passées par le demandeur dans le canton de Genève ainsi que de son lien manifeste avec le canton. 	<ul style="list-style-type: none"> • A titre exceptionnel, une dérogation mixte peut être accordée dans des cas fondés à un demandeur qui ne remplit ni la condition de l'âge ni la condition du domicile, pour autant que les besoins de sécurité et/ou de contacts sociaux du demandeur sont confirmés par l'évaluation effectuée par l'exploitant.

Pour les couples dont l'un des conjoints n'est pas en âge AVS, une dérogation peut être octroyée.

L'OCS n'accorde pas de dérogation lorsque les besoins de sécurité et/ou de contact sociaux ne sont pas avérés ou lorsque le logement en IEPA n'est pas adapté à l'état de santé physique ou psychique du demandeur.

IV. CONTACT

Office cantonal de la santé
 Service de la santé numérique et du réseau de soins
 Secteur du réseau de soins
 Tél. : 022 / 546 50 00
 E-Mail : iepa@etat.ge.ch

Annexe mentionnée (à fournir par l'exploitant)