



INFORMATION EXTERNE

Directives à l'attention des futurs propriétaires et des futurs exploitants d'immeubles avec encadrement pour les personnes âgées (IEPA)	
Version :	IEPA 002 – V2 Abroge et remplace les précédentes directives concernant cet objet
Objectif :	<p>Ces directives synthétisent le cadre de référence synthétique pour informer les communes, les promoteurs privés, les fondations et les associations qui souhaitent construire ou rénover des logements destinés aux personnes en âge AVS à mobilité réduite ou en perte d'autonomie sous forme d'un IEPA, et des personnes morales à but non lucratif souhaitant exploiter un IEPA.</p> <p>S'agissant des IEPA existants, ou des projets de rénovation, une étude au cas par cas sera réalisée par l'OCS afin de prendre en considération les spécificités de chaque structure avant la délivrance de l'autorisation d'exploiter.</p>
Domaine :	IEPA – construction ou rénovation de logements en IEPA, exploitation
Lois et règlements applicables :	<ul style="list-style-type: none">- Loi sur la santé, du 7 avril 2006 (LS ; K 1 03)- 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)- Loi pour la construction de logements d'utilité publique du, 24 mai 2007 (LUP ; I 4 06)- Loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 (LGZD ; L 1 35)- Règlement d'application de la loi générale sur les zones de développement (RGZD ; L 1 35.01)- Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires et de l'emploi), du 25 janvier 1996 (LDTR ; L 5 20)- Règlement d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (RDTR ; L 5 20.01)

Documents liés	<ul style="list-style-type: none"> - Cadre de référence technique pour les immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) - Directives sur les critères d'attribution des logements en immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) - Tableau « IEPA : Processus de construction, jalons et catalogue des prestations » - <u>Normes SIA 500</u> - Document « <u>Habitat pour personnes âgées – Directives : le standard suisse en matière de conception architecturale</u> » de Felix Bohn - Pratique administrative de l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) - <u>PA/SI/039.01</u> - <u>Formulaire C08</u> à remplir en cas de projet de construction d'un immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA)
Champ d'application :	Immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA), en âge AVS
Mots clés :	IEPA / construction / rénovation / exploitation / conventions-type
Responsables de la mise en œuvre :	Office cantonal de la santé (OCS)
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	4
II.	EXIGENCES DE L'ETAT DANS CE PARTENARIAT	4
III.	CONCEPT, CALENDRIER ET DONNEES D'UN PROJET IEPA.....	4
IV.	OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DE L'EXPLOITANT	6
	A.OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE	6
	B. OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT.....	6
V.	EXPLOITATION D'UN IEPA	7
VI.	RELATIONS CONTRACTUELLES EN IEPA.....	7
VII.	CONTACT.....	9

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.

Le concept architectural d'un IEPA intègre les critères de mobilité et de sécurité pour leur permettre de préserver leur autonomie le plus longtemps possible (article 20 alinéa 1 lit. a 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)).

Les appartements sont idéalement composés de trois pièces : chambre à coucher, cuisine, salon et salle d'eau, et sont accessibles aux personnes seules comme aux couples qui répondent aux critères du RORSDom, après évaluation de leur situation (cf. Directives concernant le cadre de référence technique pour les immeubles avec encadrement pour personnes en âge AVS). Les logements en IEPA peuvent être des logements privés soumis au droit du bail dont les loyers sont libres ou encadrés au sens des législations cantonales en matière de logement.

Dans le canton, la construction de nouveaux logements pour personnes âgées est dépendante des besoins identifiés dans le cadre de la planification sanitaire cantonale ainsi que de facteurs extérieurs: contraintes urbanistiques (PLQ), raréfaction des terrains constructibles, orientations des politiques publiques, investissements financiers, concentration géographique de la population cible, souhait des personnes âgées de rester dans leur quartier, projets de changement d'affectation de bâtiment et/ou rénovation pour créer des logements pour personnes âgées, etc.

II. EXIGENCES DE L'ETAT DANS CE PARTENARIAT

La planification de nouveaux IEPA est validée par le service de la santé numérique et du réseau de soins (SNRS) de l'office cantonal de la santé (OCS) du département de la santé et des mobilités (DSM), et subordonnée à la validation de l'office des autorisations de construire (OAC) et de l'office du logement et de la planification foncière (OCLPF) du département du territoire (DT).

III. CONCEPT, CALENDRIER ET DONNEES D'UN PROJET IEPA

Le concept IEPA prévoit une structure d'une capacité de 50 à 80 logements pour des raisons de seuil de rentabilité à l'exploitation et de dimensionnement à taille humaine. Il est important de rappeler que toute nouvelle structure doit répondre aux besoins identifiés dans le cadre de la planification sanitaire cantonale.

Conformément à l'article 22 RORSDom, l'OCS doit impérativement être consultée par le promoteur/propriétaire pour vérifier que son projet s'inscrit dans la stratégie des politiques

publiques de l'État et qu'il répond aux besoins de la population tels que définis dans la planification sanitaire du canton de Genève.

Lors de la première prise de contact, le promoteur/propriétaire présente au SNRS le concept du projet initial, lequel doit indiquer notamment :

- le nombre de logements. Dans des cas particuliers, sur la base de l'argumentaire présenté par le promoteur/propriétaire et en fonction des spécificités du projet de construction, l'OCS peut déroger sur le nombre de logements du concept IEPA ou la situation géographique de l'immeuble (avec numéro de parcelle cadastrale) ;
- le type de construction envisagée et les catégories de logements (HLM, loyer libre, etc.) ;
- les prestations offertes (conformité à l'article 20 RORSDom) ;
- les dates prévisionnelles du dépôt de la requête en autorisation de construire et de la mise à disposition de l'IEPA ;
- les éventuelles synergies avec d'autres institutions.

Sur la base des éléments susmentionnés l'OCS formule d'éventuelles propositions d'ajustement. Le propriétaire prend contact avec l'OAC, l'OCLPF ainsi qu'avec l'Institution genevoise de maintien à domicile (IMAD), en sa qualité d'expert technique mandaté par l'OCS pour le suivi des normes architecturales.

Afin qu'un IEPA réponde aux exigences architecturales et structurelles (article 20 al. 1 let. a et b RORSDom), l'OCS délègue à l'IMAD, eu égard à son expertise technique, le soin de vérifier le respect de ces exigences à la lumière des normes SIA 500 et des directives « Habitat pour personnes âgées – Directives : le standard suisse en matière de conception architecturale » de Felix Bohn. Cette prestation de l'IMAD est facturée au propriétaire selon un tarif défini par l'OCS.

Dès l'annonce d'un projet, l'expert assure un accompagnement du processus de construction jusqu'à réception de l'ouvrage, conformément au cadre de référence, et ceci indépendamment du choix de l'exploitant.

La validation du projet par l'État permet à l'exploitant de disposer d'une autorisation d'exploiter un IEPA ainsi que d'une subvention à l'exploitation.

Pour plus d'informations concernant les étapes de suivi de projet, se reporter au tableau « IEPA : Processus de construction, jalons et catalogues des prestations » figurant en annexe.

CONSTRUCTION

IV. OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DE L'EXPLOITANT

a. Obligations du propriétaire

Outre le respect des exigences de construction prévues dans le cadre de référence technique, le propriétaire s'engage à (article 23 RORSDom) :

- respecter, lors de l'attribution mais également lors de tout changement de locataire, les critères d'attribution des logements prévus par l'article 21 RORSDom et, le cas échéant, les conditions d'accès prévues notamment dans la LGL. Des dérogations aux critères d'attribution de l'article 21 RORSDom peuvent être accordées uniquement par l'OCS sur dossier préavisé soumis par l'exploitant (article 21 alinéas 5 et 6 RORSDom) ;
- fournir à l'OCS le montant des loyers des logements en IEPA et être transparent sur la variation de loyers à chaque changement de locataire ;
- fournir toutes les statistiques, informations et indicateurs selon la fréquence et les modalités déterminées par l'OCS ;
- prendre à charge l'installation, la maintenance, la mise à jour et/ou le remplacement du système de sécurité des locataires, mettre à disposition l'infrastructure nécessaire aux prises Ethernet et au câblage dans les étages pour permettre à l'exploitant d'installer le wifi dans les étages pour des questions de sécurité, ainsi que la demande de défense incendie d'entente avec l'exploitant en fonction des besoins, et soutenir l'exploitant pour faire appliquer les règles et obligations en matière de sécurité auprès des locataires dans le respect et les limites des normes impératives fédérales et cantonales ;
- permettre à l'exploitant de délivrer en tout temps les prestations visées à l'article 20 alinéa 1 lettres c à j RORSDom ;
- prendre les mesures adéquates et faire les investissements nécessaires pour maintenir le bâtiment aux normes, ainsi que pour l'entretenir et le rénover afin qu'il reste conforme à sa destination et permette le maintien des prestations prévues par l'article 20 RORSDom ;
- garantir au locataire-bénéficiaire le libre choix du prestataire de soins à domicile.

b. Obligations de l'exploitant

L'exploitant est la personne morale à but non lucratif qui délivre les prestations prévues listées à l'article 20 alinéa 1 lettres c à j, qu'elles soient obligatoires ou à disposition du locataire (article 24 RORSDom).

En principe, il les délivre toutes lui-même mais peut déléguer ou sous-traiter les prestations visées à l'article 20 alinéa 1 lettres f à h du RORSDom. Conformément à l'article 24 alinéa 3 RORSDom, en cas de délégation, l'exploitant s'assure que :

- a. la couverture du personnel du prestataire en matière d'assurances sociales est garantie conformément à la législation en vigueur et que le prestataire est à jour avec le paiement de ses cotisations ;

- b. le personnel du prestataire est lié par la convention collective de travail de sa branche applicable à Genève, ou qu'il a signé, auprès de l'office cantonal de l'inspection et des relations du travail (OCIRT), un engagement à respecter les usages de sa profession en vigueur à Genève, notamment en ce qui concerne la couverture du personnel en matière de retraite, de perte de gain en cas de maladie, d'assurance-accidents et d'allocations familiales ;
- c. le prestataire présente des garanties quant à sa capacité économique et financière ;
- d. l'exploitant ne doit en outre pas avoir d'intérêt économique avec le fournisseur.

Dans le cadre de l'examen des critères d'attribution d'un logement en IEPA, l'exploitant réalise l'évaluation standardisée bio-psycho-sociale visée à l'article 21 RORSDom. Il transmet un préavis au propriétaire une fois celle-ci terminée.

Il s'engage à la confidentialité des informations en lien avec le secret médical, le secret de fonction et la protection des données dans le cadre de l'évaluation précitée.

Par ailleurs, il est tenu de fournir toutes les statistiques, informations, indicateurs et listes d'attente, selon la fréquence et les modalités déterminées par l'OCS.

A l'instar du propriétaire, l'exploitant doit également garantir au locataire le libre choix du prestataire de soins à domicile.

V. EXPLOITATION D'UN IEPA

L'exploitation d'un IEPA est soumise à une autorisation d'exploiter selon les besoins de la planification sanitaire cantonale. Celle-ci est délivrée par l'OCS pour autant que le projet réponde au cadre de référence de l'article 22 RORSDom et qu'il permette de délivrer les prestations répertoriées à l'article 20 alinéa 1 lettres c à j RORSDom.

L'autorisation d'exploiter un IEPA peut être retirée par l'OCS si l'exploitant ne délivre pas les prestations visées à l'article 20 alinéa 1 lettres c à j RORSDom.

VI. RELATIONS CONTRACTUELLES EN IEPA

Conformément à l'article 26 RORSDom, les relations contractuelles en IEPA sont les suivantes :

- **Convention-type de collaboration : propriétaire – exploitant**

Ce document établit les droits, devoirs et responsabilités des parties autour de l'exploitation de l'IEPA, des prestations requises et des locaux à garantir.

Avant sa mise en application, cette convention doit être approuvée par l'OCS (article 26 alinéa 1 RORSDom).

Le modèle de convention-type figure en annexe et peut être transmis en version électronique sur demande à l'adresse iepa@etat.ge.ch.

- **Contrat de bail à loyer : propriétaire – locataire**

En signant le contrat de bail à loyer à son entrée dans l'IEPA, le locataire accepte le concept IEPA et donc, de notamment se soumettre aux engagements prévus à l'article 26 alinéa 5 RORSDom, et en particulier aux systèmes de sécurité qui lui donnent accès à un appartement adapté à ses besoins, dans le respect de sa sphère privée. Il bénéficie d'un cadre communautaire et de facilités liées à divers services.

Le contrat de bail comprend des conditions pour garantir la qualité de la vie communautaire au sein de l'IEPA et la sécurité individuelle du locataire.

- **Contrat-type d'accueil : exploitant – locataire**

Le contrat-type d'accueil signé entre l'exploitant et le locataire décrit les droits et devoirs de chaque partie et doit contenir la liste des prestations obligatoires et facultatives énumérées à l'article 20 alinéa 1 lettres c à j RORSDom, ainsi que leur tarif.

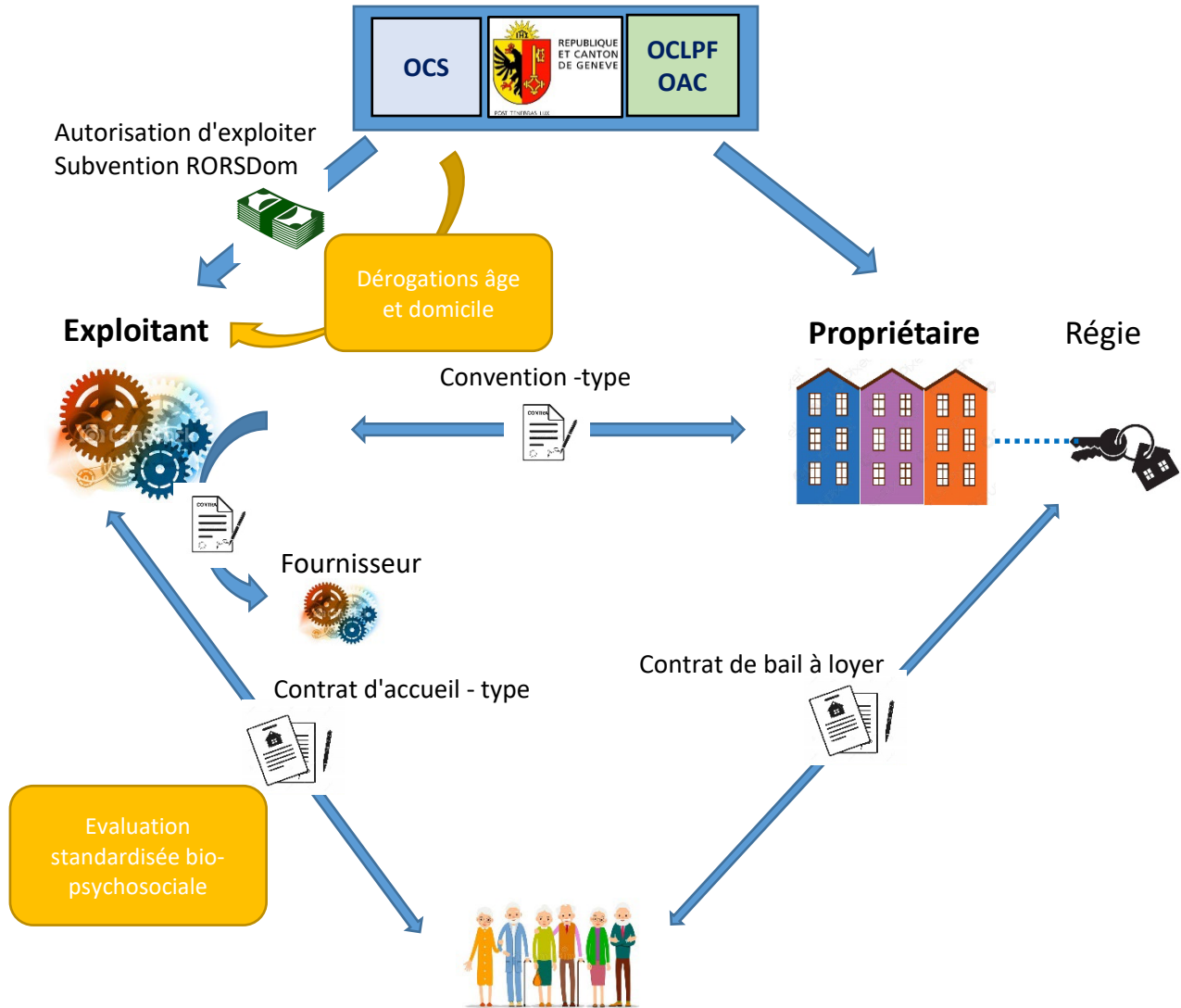
Un modèle de contrat-type d'accueil figure en annexe et peut être transmis en version électronique sur demande à l'adresse iepa@etat.ge.ch.

- **Convention-type de collaboration : exploitant – fournisseur**

Lorsque l'exploitant choisit un fournisseur pour une ou des prestations à garantir, il doit utiliser une convention-type dans laquelle sont décrites leurs relations (article IV lettre b supra et article 26 alinéa 6 RORSDom).

Le modèle de convention-type figure en annexe et peut être transmis en version électronique sur demande à l'adresse iepa@etat.ge.ch.

Différentes relations en IEPA



VII. 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