



DIRECTIVE DEPARTEMENTALE
(interne et/ou pour les entités tierces)

FIXATION DES LOYERS DANS LES ÉTABLISSEMENTS MÉDICO-SOCIAUX (EMS)	
DGAS-01-01_v1	Domaine : EMS - Financement
Date : 15.05.2010	Entrée en vigueur : 01.06.2010
Rédacteur : M. Jean-Christophe Bretton	Direction : Direction en charge des EMS - DGAS
Responsables de la mise en œuvre : Direction générale de l'action sociale (DGAS) Office des bâtiments (DCTI) Etablissements médico-sociaux	Approbateur : Le Conseiller d'Etat chargé du département de la solidarité et de l'emploi (DSE)
Date de validation : 01.06.2010	

1. Objet
Définition des charges et frais immobiliers pris en compte au titre de loyer dans le prix de pension des EMS.
2. Champ d'application
<ul style="list-style-type: none">- Etablissements médico-sociaux (EMS).- Direction générale de l'action sociale (DGAS).- Service du contrôle interne (SECI).
3. Exception(s)
/
4. Mots clés
Loyer
5. Document(s) de référence
<ul style="list-style-type: none">- Loi sur la gestion des établissements pour personnes âgées (LGEPA) - J 7 20.- Règlement d'application de la loi sur la gestion des établissements pour personnes âgées (RGEPA) - J 7 20.01.
6. Directive(s) liée(s)
<ul style="list-style-type: none">- La présente directive abroge toute directive précédente en la matière.- Directive départementale relative à l'introduction du programme des locaux des établissements médico-sociaux.

SOMMAIRE DE LA DIRECTIVE

1. REFERENCES LEGALES	3
2. CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA DIRECTIVE	4
2.2 Contexte	4
2.1 Objectif	4
3. COUT DE LA CONSTRUCTION MAXIMUM ADMISSIBLE	4
3. CHARGES ET FRAIS IMMOBILIERS (LOYER)	5
4 TAUX DES INTERETS HYPOTHECAIRES	5
5. RENDEMENT NET SUR FONDS PROPRES	6
6 AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS	6
7 CHARGES D'ENTRETIEN	6
8 RENTE FONCIERE	7
9. ECHEANCE DU BAIL A LOYER	7
10 ETABLISSEMENTS MEDICO-SOCIAUX EXISTANTS	7

1. REFERENCES LEGALES

Loi sur la gestion des établissements pour personnes âgées (LGEPA) - J 7 20

Section 5 Immobilier et investissements

Art. 29 Entités propriétaires et exploitantes

1 Le propriétaire de l'infrastructure mobilière et immobilière ainsi que l'exploitant peuvent former une entité juridique unique ou des entités distinctes.

2 Toutefois, si le choix d'une entité juridique distincte n'obéit à aucun intérêt sérieusement fondé, le département peut ordonner la constitution d'une entité juridique unique ou exiger la présentation d'informations comptables consolidées.

3 Le contrat de bail ainsi que la description des charges immobilières imputables et conformes aux directives du département doivent être tenus à disposition.

Art. 30 Loyers et charges immobilières

1 Les loyers et charges immobilières admis se basent sur :

a) les dispositions prévues par la loi générale sur le logement et la protection des locataires, du 4 décembre 1977, appliquées par analogie, notamment en ce qui concerne le rendement des fonds propres;

b) les standards de construction et de transformation définis par le département.

2 Le département peut fixer, le cas échéant, des règles spécifiques.

Règlement d'application de la loi sur la gestion des établissements pour personnes âgées (RGEPA) - J 7 20

Art. 26 Loyer ou charges immobilières

Le montant maximum admis au titre de loyer ou de charges immobilières est fixé par le département, en application de la directive y relative.

2. CONTEXTE ET OBJECTIF DE LA DIRECTIVE

2.2 Contexte

La présente directive s'applique notamment lors de :

- la création de lits, à savoir lors de la construction d'un nouvel EMS ou lors de la construction de lit(s) supplémentaire(s) dans un EMS existant;
- la transformation conséquente d'un EMS existant, selon définition à l'article 8 du règlement d'application de loi sur la gestion des établissements pour personnes âgées (RGEPA), du 16 mars 2010.

2.1 Objectif

En application de l'article 26 du RGEPA, l'objectif de la présente directive est de définir les paramètres inhérents à la fixation d'un loyer maximum dans le prix de pension d'un EMS.

Pour mémoire, les deux éléments déterminants pour la fixation du loyer sont :

a) en amont, les coûts de la construction

Les coûts de construction d'un EMS se réfèrent notamment aux standards définis dans la directive relative à l'introduction du programme des locaux des établissements médico-sociaux.

b) en aval, les charges et frais immobiliers

A l'instar des loyers contrôlés par l'Etat dans le cadre des immeubles soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL), du 4 décembre 1977, les taux pour les charges et frais immobiliers sont fixés dans la présente directive. L'objectif visé est de stabiliser la composante "loyer" dans le prix de pension facturé aux résidents séjournant en EMS.

3. COUT DE LA CONSTRUCTION MAXIMUM ADMISSIBLE

3.1 Le coût de la construction admissible est composé :

- a) des frais liés au code de frais de construction (CFC) 05 à 09;
- b) des frais liés aux travaux préparatoires selon le CFC 1;
- c) des coûts de construction selon les CFC 2 et 3, soit y compris les frais des premiers équipements fixes liés à l'exploitation de l'établissement;
- d) des coûts liés aux aménagements extérieurs selon le CFC 4;
- e) des frais secondaires selon le CFC 5 (hors CFC 54).

3.2 Le coût de la construction maximum admissible, défini selon l'alinéa susmentionné, se réfère au forfait de construction par lit de :

F 280'000.- (valeur mars 2010)

TVA comprise / hors indexation / intégrant les coûts inhérents à l'application de la norme SIA 380/4.

3.3 Si le projet de construction / transformation tient compte de l'application du standard minergie-p, le département admet un forfait de construction par lit de :

F 290'000.- (valeur mars 2010)
TVA comprise / hors indexation.

3.4 Ces forfaits de construction par lit sont indexés chaque année selon l'indice genevois des prix de la construction pour les immeubles d'habitation de plusieurs logements (IgePC).

3.5 Aux forfaits ci-dessus, il peut être admis, et sur préavis du département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), des coûts de construction additionnels selon :

- a) une éventuelle mission spécifique confiée par le département;
- b) des travaux spéciaux relatifs à la configuration du(des) bâtiment(s) et son (leur) implantation (exemples : travaux préparatoires particulièrement complexes).

3.6 Toute modification du programme selon la directive relative au programme des locaux des établissements médico-sociaux et/ou dépassement du coût de la construction admissible doit être assumé par l'opérateur et en aucun cas se répercuter sur le loyer.

3.7 Le département tient compte de l'indexation de la période entre le dépôt de l'autorisation de construire et la fin du chantier. Toutefois, le calcul de cette indexation se base sur une période de 36 mois au maximum.

4. CHARGES ET FRAIS IMMOBILIERS (LOYER)

4.1 Les charges et frais immobiliers constitutifs du loyer sont :

- a) Les charges d'intérêts hypothécaires;
- b) le rendement net sur fonds propres;
- c) les charges consécutives à l'amortissement des immobilisations;
- d) les charges d'entretien;
- e) et le cas échéant, la rente foncière inhérente à un droit de superficie.

4.2 Le remboursement de l'emprunt hypothécaire n'est pas constitutif d'une charge. Le cas échéant, il s'effectue via l'amortissement économique. En effet, celui-ci génère une charge non monétaire et les liquidités y relatives peuvent ainsi être affectées au remboursement intégral ou partiel de l'emprunt.

5 TAUX DES INTERETS HYPOTHECAIRES

5.1 Les charges d'intérêts hypothécaires maximaux admissibles se basent sur le taux hypothécaire de référence, selon l'article 12a de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) du 9 mai 1990, **majoré de 0,5 point** dans la mesure où l'emprunt correspondant doit être contracté à taux fixe sur une durée de dix ans minimum.

5.2 La date valeur pour le taux applicable selon la définition ci-dessus est celle correspondant à la date à laquelle le bâtiment est remis à l'exploitant. Ce taux est compris dans les modalités du bail à loyer.

6. RENDEMENT NET SUR FONDS PROPRES

- 6.1 Par analogie aux pratiques administratives de l'office du logement, le département fixe le taux de rendement net * sur fonds propres admis. Ce taux se base sur le taux hypothécaire admissible, au sens de l'article 5.1 ci-dessus, **majoré de 1,0 point** afin de tenir compte de l'opportunité d'investir pour le propriétaire. Ce taux est fixé pour une durée de dix ans.
- 6.2 Dans le cas où l'entité propriétaire finance la construction sans aucun emprunt hypothécaire, le taux de rendement net des fonds propres admissible selon définition ci-dessus peut être **majoré de 0,5 point** pour autant que celui-ci soit fixé pour une durée de 20 ans minimum.
- 6.3 Les éventuelles donations (terrain et/ou bâtiment) ne sont pas prises en compte dans la détermination du rendement net sur fonds propres.
- 6.4 Dans le cas où l'entité exploitante est également propriétaire de l'immeuble et dans la mesure où elle perçoit une subvention cantonale pour le fonctionnement de son établissement, il n'est pas admis de rendement net sur fonds propres.
- 6.5 Le taux applicable au rendement net sur fonds propres est fonction de la date valeur retenue selon l'article 5.2 de la présente directive. Dans le cas où l'investissement se fait exclusivement par le biais de fonds propres, le taux en vigueur est celui applicable au moment de la signature du bail à loyer.

7. AMORTISSEMENT DES IMMOBILISATIONS

- 7.1 Les charges d'amortissement ne peuvent excéder annuellement **2 % du coût de la construction admis**. Restent réservées les dispositions particulières qui découlent du droit de superficie.
- 7.2 Les charges d'amortissement doivent être affectées à un fonds d'amortissement, en vue notamment de procéder à de futurs grands travaux ou à la reconstruction de l'immeuble.
- 7.3 L'entité propriétaire doit pouvoir, en tout temps, justifier auprès de l'entité exploitante de l'existence de ce fonds d'amortissement qui reste attaché à l'immeuble.

8. CHARGES D'ENTRETIEN

- 8.1 Les charges d'entretien, selon définition à l'annexe de la présente directive précisant les obligations incombant à l'entité exploitante et au propriétaire respectivement, sont fixées à **1 % maximum du coût de la construction admis**.
- 8.2 L'entité exploitante doit alors veiller à ce que le propriétaire respecte ses obligations en matière d'entretien et doit, le cas échéant, ordonner les réfections jugées nécessaires dans le cadre du contrat de bail.
- 8.3 L'Etat peut contrôler l'entretien des bâtiments ainsi que la qualité des équipements fixes.

* le cas échéant, et pour les entités propriétaires qui ne peuvent prétendre aux exonérations fiscales du fait notamment de leur statut, le taux de rendement net s'entend déductions faites des impôts (exemples : impôt sur le bénéfice, impôt sur le capital, etc. selon la loi sur l'imposition des personnes morales (LIPM) du 23 septembre 1994).

9. RENTE FONCIERE

9.1 Dans le cas où un terrain est mis à disposition sous forme de droit de superficie, la rente inhérente à ce droit de superficie est imputable en sus des éléments constitutifs du loyer admis mentionnés sous les points 5 à 8.

9.2 La rente foncière ne peut pas excéder **5 % de la valeur admise du terrain**.

10. ECHEANCE DU BAIL A LOYER

Aux termes de l'échéance du bail à loyer (en principe 10 ans), les conditions pour la révision du bail à loyer se réfèrent aux modalités qui prévalent, s'agissant de l'adaptation du taux hypothécaire admissible et du rendement sur fonds propres en fonction de l'évolution du taux hypothécaire de référence. En outre, il est tenu compte de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation s'agissant des charges d'entretien.

11. ETABLISSEMENTS MEDICO-SOCIAUX EXISTANTS

Selon l'article 42, alinéas 5 et 7, des dispositions transitoires prévues par la LGÉPA, le département peut exiger une révision des charges et des frais immobiliers (loyers) des EMS existants, en s'inspirant des dispositions stipulées dans la présente directive.

Par ailleurs, et pour les immeubles ayant été construits grâce à une subvention d'investissement, le taux d'amortissement, selon définition au point 7.1, se calcule sur le coût total de la construction (hors terrain) avec application de la méthode des produits différés s'agissant de la subvention d'investissement.

- Annexes : - Méthode définissant le coût d'investissement pour une chambre EMS
- Tableau de répartition des charges entre le propriétaire et l'exploitant
 - Modèle (sous format Excel) pour le calcul des frais et charges immobiliers (loyer)

MÉTHODE DÉFINISSANT LE COÛT D'INVESTISSEMENT POUR UNE CHAMBRE DITE EMS

COÛT D'UN EMS COMPRENANT 80 CHAMBRES

La méthode pour définir le coût de construction d'un bâtiment CFC 2 et de ses équipements d'exploitation CFC 3 permettant de dégager un coût par chambre, est établie selon le code des frais par élément au niveau des Macros Éléments. Les valeurs de références des Macros sont des valeurs moyennes faites de décomptes finaux des EMS construits, hormis l'adaptation de la nouvelle norme 380/4 et des compléments pour atteindre le standard Minergie P.

CFC 2+3 BÂTIMENT + ÉQUIPEMENT D'EXPLOITATION

RADIER	m ² 1'120 x Frs	1'000.-- = Frs	1'120'000.--
FAÇADES S.-SOL	m ² 580 x Frs	500.-- = Frs	290'000.--
FAÇADES H.-SOL	m ² 2'325 x Frs	1'000.-- = Frs	2'325'000.--
COMPL. BALCONS	BLOC x Frs	250'000.-- = Frs	250'000.--
TOITURE	m ² 1'380 x Frs	600.-- = Frs	828'000.--
CVSE	m ² 5'600 x Frs	750.-- = Frs	4'200'000.--
GROS-ŒUVRE	m ² 5'600 x Frs	350.-- = Frs	1'960'000.--
SECOND-ŒUVRE	m ² 5'600 x Frs	700.-- = Frs	3'920'000.--
Total			Frs 14'893'000.--
Honoraire 15%			Frs 2'233'950.--
TOTAL			Frs 17'126'950.-- HTVA
ARRONDI			Frs 17'200'000.-- / 80 ch = Frs 215'000.--

COÛT CHAMBRE EMS CFC 2+3

Sur la base d'un programme de 80 chambres répondant à la nouvelle recommandation. Le coût d'une chambre dite EMS découlant de décomptes finaux est de:

Frs 215'000.-- HTVA CFC 2+3

COÛT CHAMBRE Y COMPRIS ADAPTATION NORMES 380/4 ET MINERGIE P

BÂTIMENT SUR DÉCOMPTE	COMPLÉMENTS		TOTAL
	380/4	MINERGIE P	
Frs 215'000.--	-----	-----	Frs 215'000.-- HTVA
Frs 215'000.--	Frs 17'200.--	-----	Frs 232'200.-- HTVA
Frs 215'000.--	Frs 17'200.--	Frs 9'200.--	Frs 241'400.-- HTVA

COÛT GLOBAL D'INVESTISSEMENT CFC 0 à 9 PAR CHAMBRE

	Montants compris mise aux normes 380/4	Montants compris Minergie P
CFC 0 Terrain	Frs 4'500.--	Frs 4'500.--
CFC 1 Travaux prep.		
CFC 2 Bâtiment	Frs 232'200.--	Frs 241'400.--
CFC 3 Exploitation		
CFC 4 Aménagement ext.	Frs 7'500.--	Frs 7'500.--
CFC 5 Frais	Frs 4'300.--	Frs 4'300.--
Total	Frs 248'500.--	Frs 257'700.--
MARGE	Frs 11'200.--	Frs 11'200.--
Total	Frs 259'700.--	Frs 268'900.--
TVA	Frs 19'737.--	Frs 20'436.--
Coût de construction une chambre EMS	Frs 279'437.-- TTC	Frs 289'336.-- TTC
Ameublement	Frs 32'818.--	Frs 32'818.--
TOTAL	Frs 312'255.-- TTC	Frs 322'155.-- TTC

REMARQUE

Si les valeurs de référence prenant en compte les CFC 2+ 3 sont pertinentes, il n'en n'est pas de même pour les ratios "Valeur chambre" prenant en compte l'ensemble de l'investissement des CFC 0 à 5, le CFC 9 pouvant lui être admis comme connu. En effet le CFC 0 Terrain comprend outre l'acquisition du terrain ou d'un droit de superficie, une valeur globale des investissements travaux résultant de la surface de terrain. De même les frais de raccordement en limite de propriété dépendent de l'éloignement ou de la proximité des collecteurs, fluides ou réseaux d'énergie. Cette remarque étant également valable pour les CFC 1 Travaux préparatoires et CFC 4 Aménagements extérieurs.

COÛT PAR VALEUR DE RÉFÉRENCE CFC 2+3 BÂTIMENT + EXPLOITATION

	<u>COÛT AVEC MISE AUX NORMES 380/4</u>	
CHAMBRE		
Frs 18'576'000.-- / 80 chambres =	Fr/ch 232'200.-- HTVA	Frs 249'847.-- TTC
SURFACE BRUTE DE PLANCHER		
Frs 18'576'000.-- / m ² 5'600 =	Fr/ m ² 3'317.-- HTVA	Frs 3'569.-- TTC
SURFACE PRIVEE		
Frs 18'576'000.-- / m ² 1'840=	Fr/ m ² 10'096.-- HTVA	Frs 10'863.-- TTC
	<u>COÛT MISE AUX NORMES + MINERGIE P</u>	
CHAMBRE		
Frs 19'312'000.-- / 80 chambres =	Fr/ch 241'400.-- HTVA	Frs 259'746.-- TTC
SURFACE BRUTE DE PLANCHER		
Frs 19'312'000.-- / m ² 5'600 =	Fr/ m ² 3'449.-- HTVA	Frs 3'711.-- TTC
SURFACE PRIVEE		
Frs 19'312'000.-- / m ² 1'840=	Fr/ m ² 10'496.-- HTVA	Frs 11'293.-- TTC

REPARTITION DES CHARGES ENTRE PROPRIETAIRE ET EXPLOITANT	
<i>PROPRIETAIRE</i>	<i>EXPLOITANT</i>
Entretiens et réparations	
Travaux d'entretien résultant de l' <u>usage normal</u> de l'immeuble, dont : <ul style="list-style-type: none"> - mur des chambres et des locaux, boiseries et portes, - sols des chambres, - peintures et crépis des façades, portes et fenêtres extérieures, toiture. 	Travaux d'entretien résultant d'une exploitation <u>accrue</u> ou anormale des locaux, dont : <ul style="list-style-type: none"> - entretien des murs, boiseries, portes et sols des chambres après tout départ d'un résidant et avant une nouvelle occupation sous réserve particulière (utilisation sans aucun dommage, etc.), - dégâts dus à la manipulation des lits, et autres équipements mobiles dont les chaises roulantes.
Aménagements extérieurs	
<ul style="list-style-type: none"> - Remise en état des voies de communication, éclairage, abatage d'arbres, réparation de bassins, etc. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tonte et entretiens des parcs et jardins, élagage, taille et traitement des haies et des arbres, - nettoyage des voies de communication.
Installations techniques	
Remplacement des installations techniques : <ul style="list-style-type: none"> - ascenseurs et monte-lits et/ou charge, - chauffage et ventilation, - cuisine, - installations électriques, courant fort et faible, - buanderie. Prise en charge des contrats d'entretien pour : <ul style="list-style-type: none"> - ascenseurs et monte-lits et/ou charge, - chauffage et ventilation, - installations électriques, courant fort et faible. 	Prise en charge des contrats d'entretien pour : <ul style="list-style-type: none"> - cuisine, - buanderie.
Energie	
Taxes relatives au raccordement (phase de construction).	Fuel, électricité, gaz, eau.
Assurances	
Incendie immeuble, dégâts des eaux, R.C. propriétaire.	Mobilier, exploitation, accident, R.C. d'exploitation.
Taxes	
	Taxes professionnelles, taxes sur les ordures ménagères.