

Pratiques administratives OCLPF - Nouveautés-

PA/SI/039.01

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

Javier Chaparro, OCLPF

Politique du logement: évolutions récentes et réformes en cours



SOMMAIRE

1. LES IMMEUBLES AVEC ENCADREMENT POUR PERSONNES AGEES (IEPA)
 - 1.1. POLITIQUE PUBLIQUE ET CADRE LEGAL
 - 1.2. DEFINITION DES PRESTATIONS
 - 1.3. PRINCIPAUX PARTENAIRES DES PORTEURS DE PROJET

2. PRATIQUE ADMINISTRATIVE - PA/SI/039.01
 - 2.1 OBJECTIF
 - 2.2 PROCEDURE SPECIFIQUE AUX IEPA
 - 2.3 LES SURCOÛTS IEPA ADMISSIBLES
 - 2.4 LE REPORT SUR LES LOYERS



1. LES IEPA

1.1. POLITIQUE PUBLIQUE ET CADRE LEGAL

- ❑ La politique publique cantonale poursuit l'objectif de répondre au souhait des personnes âgées de **vivre le plus longtemps possible chez elles, dans les meilleures conditions possibles.**
- ❑ Pour permettre ce maintien à domicile, elle recommande, notamment, la construction **d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).**

(Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil sur la politique publique cantonale en faveur des personnes âgées en perte d'autonomie, octobre 2012 (RD 952))

Les IEPA sont définis dans la Loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile, du 26 juin 2008 (LSDom) (K1 06), et son règlement d'application, du 16 décembre 2009 (RSDom) (K 1 06.01).



1. LES IEPA

1.2. DEFINITION DES PRESTATIONS (art. 31 RSDom) (I)

Les immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) proposent des logements adaptés aux besoins d'encadrement et de sécurité des personnes en âge AVS.

PRESTATIONS COMMUNES A TOUS LES IMMEUBLES

- architecture adaptée aux personnes à mobilité réduite et à risque d'isolement social et de perte cognitive;
- système de sécurité intégré au bâti (espaces communs et appartements);
- accompagnement en cas de problème de santé;
- permanence nocturne;
- surveillance et recherche en cas d'absence non annoncée du locataire supérieure à 24 heures.



1. LES IEPA

1.2. DEFINITION DES PRESTATIONS (art. 31 RSDom) (II)

PRESTATIONS A LA DEMANDE DES LOCATAIRES

- possibilité de prendre un repas de midi ou une collation dans une salle à manger commune à tous les locataires;
- activités communautaires pour favoriser les liens sociaux;
- actions de prévention et de promotion de la santé;
- aide à la gestion administrative courante et accompagnement dans le cadre de démarches administratives.

Les prestations sont délivrées par une institution de santé, au bénéfice d'une autorisation d'exploiter au sens de la loi sur la santé (LS), telle que **l'institution genevoise de maintien à domicile (imad)**.



1. LES IEPA

1.3. PRINCIPAUX PARTENAIRES DES PORTEURS DE PROJETS

- ❑ **Le service de la planification et du réseau de soins (SPRS)** de la direction générale de la santé (DGS) valide la planification des nouveaux IEPA sur la base des besoins évalués dans la planification sanitaire.
- ❑ **L'institution genevoise de maintien à domicile (imad)** soutient les porteurs de projets d'IEPA en tant qu'expert en assurant le respect du cadre de référence technique et peut également intervenir comme institution de santé exploitante de l'IEPA.
- ❑ **L'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF)** assure le contrôle des immeubles soumis à la LGL, à la LUP ou à la LGZD et prend en considération les spécificités des IEPA dans les plans financiers.



2. PA/SI/039.01

2.1. OBJECTIF

Tenir compte des spécificités des projets d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA) en précisant :

- ✓ le mécanisme de contrôle des coûts de production et d'exploitation;
- ✓ les dérogations qui peuvent être accordées aux limites de loyer.




2. PA/SI/039.01

2.2. PROCEDURE SPECIFIQUE AUX PROJETS IEPA (I)

Les projets sont soumis au préavis du SPRS afin de :

- ✓ valider le besoin en IEPA, ainsi que les choix de projets engendrant des surcoûts;
- ✓ vérifier la conformité du projet avec les recommandations techniques édictées par l'imad;
- ✓ mettre en évidence des surcoûts présentés non nécessaires ou qui iraient au-delà des recommandations.

L'OCLPF tient compte des surcoûts dans le contrôle des plans financiers pour autant qu'ils soient validés par le SPRS.



2. PA/SI/039.01

2.2. PROCEDURE SPECIFIQUE AUX PROJETS IEPA (II)

Particularités lors de la dépose de la requête en autorisation de construire :

- préciser dans le formulaire de requête que le projet prévoit la réalisation d'un IEPA, au sens du RSDom;
- joindre le formulaires spécifique [C08] à l'att. du SPRS.

Informations complémentaires destinées à l'OCLPF* :

- détail des surcoûts spécifiques à l'IEPA par m³;
- détail des surfaces locatives non rentabilisées;
- détail des charges d'exploitation supplémentaires spécifiques.

*Pour assurer le contrôle des poste 12, 31 et 348 du plan financier OCLPF.



2. PA/SI/039.01

2.3. LES SURCOÛTS IEPA ADMISSIBLES

A. SURCOÛTS DE CONSTRUCTION

- Spécificités typologiques d'un IEPA (programme majoritairement composé de logements jusqu'à 3 pièces, installations spécifiques de l'immeuble et des appartements)*.

B. SURCOÛTS POUR SURFACES NON RENTABILISÉES

- Surfaces locatives correspondant aux espaces communs et aux espaces dédiés à l'exploitation qui ne font pas l'objet d'un loyer propre*.

C. SURCOÛTS POUR CHARGES D'ENTRETIEN

- Charges d'exploitation supplémentaires spécifiques à un IEPA* (par ex.: entretien téléalarme).

* Doivent être conformes aux recommandations techniques édictées par l'imad.



2. PA/SI/039.01

2.4. LE REPORT SUR LES LOYERS

Les surcoûts identifiés et admis sont reportés sur les loyers, comme suit:

A. SURCOÛTS DE CONSTRUCTION

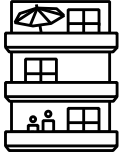
- Les surcoûts par m³ sont reportés sur les loyers des logements et locaux concernés au coût moyen pondéré du capital.

B. SURCOÛTS POUR SURFACES NON RENTABILISEES

- Les surfaces non rentabilisées sont reportées sur les loyers des logements et autres locaux qui en bénéficient, par un surplus de loyer correspondant à un prorata de surface attribué.

C. SURCOÛTS POUR CHARGES D'ENTRETIEN

- Les surcoûts de charges d'entretien sont répartis sur les loyers des logements et autres locaux concernés.



Merci de votre attention

Politique du logement: évolutions récentes et réformes en cours

23/02/2018