



**DIRECTIVE A L'ATTENTION DU PUBLIC ET DES FUTURS PROPRIETAIRES
D'IMMEUBLES AVEC ENCADREMENT POUR PERSONNES AGEES (IEPA)**

Dernière mise à jour le : 15.11.2018

Entrée en vigueur : 01.11.2018

Emetteur : Direction générale de la santé

Approbateur : Directeur général

1. Objet et champ d'application

Ce document est un cadre de référence synthétique afin d'informer le public, les communes, les promoteurs privés, les fondations et associations qui souhaitent construire ou rénover des logements destinés aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie sous forme d'immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA). Il inclut un bref rappel du cadre légal, une déclinaison synthétique du concept de prise en charge, et son lien avec le programme architectural de ce type d'immeuble.

2. Cadre de référence légal

Règlement d'application de la loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile, du 16 décembre 2009 (RSDom – K 1 06.01).

3. Directive(s) liée(s)

Cadre de référence technique pour les immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).

1. INTRODUCTION

1.1 Le maintien à domicile, une priorité fixée par un cadre légal

Volée en juin 2008, la *Loi sur le réseau et le maintien à domicile (LSDom – K 1 06)* apporte une réponse aux enjeux de politique publique liés notamment au vieillissement de la population.

Genève compte une moyenne de 4'000 habitants de plus chaque année et recensera 14'000 personnes âgées de plus de 80 ans en 2020, soit 17% de la population, augmentant d'autant les besoins de cette population spécifique.

1.2 Rester chez soi un souhait dominant ici comme ailleurs

Les personnes âgées expriment toutes la même volonté de pouvoir continuer de vivre dans leur domicile et dans leur environnement (quartier ou commune).

Toutefois, les diverses limitations liées à l'âge peuvent parfois être un obstacle lorsque l'architecture et l'environnement ne sont pas adaptés.

C'est donc l'offre environnementale (services et urbanisation) et en habitat (architecture et aménagement) qui doit être adaptée pour garantir ce maintien à domicile, voulu par tous.

La population des personnes âgées ne relève pas d'un « marché » de logements spécifiques. A Genève, la nouvelle génération d'octogénaires constitue une population habituée à réaliser des choix. Ceci aura sans doute des conséquences qualitatives sur les niveaux d'exigence des futurs locataires, et donc sur le type d'offre à envisager (taille et aménagements des appartements entre autre).

1.3 Vivre en IEPA

Un IEPA est un immeuble composé d'un ensemble de logements indépendants regroupés autour de services collectifs.

L'IEPA se distingue d'un logement dit « normal » par le fait qu'il répond d'une part, à des normes et à des règles propres à ce type de logement, et que, d'autre part, il permet à un groupe de personnes âgées de bénéficier d'une variété de services et de prestations adaptés à leurs besoins.

Les appartements sont idéalement composés de trois pièces : chambre, cuisine, salon et salle d'eau, et sont accessibles aux couples et aux personnes seules qui répondent aux critères du RSDom, après évaluation de leur situation.

Le concept architectural de ces logements intègre les critères de mobilité, de sécurité et de dépendance fonctionnelle des futurs locataires pour leur permettre de préserver leur autonomie le plus longtemps possible.

1.4 Un partenariat local et une approche globale

Dans le canton, la construction de nouveaux logements pour personnes âgées est dépendante de nombreux facteurs : contraintes urbanistiques (PLQ), raréfaction des terrains d'une manière générale, 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.

2. EXIGENCES DE L'ETAT DANS CE PARTENARIAT

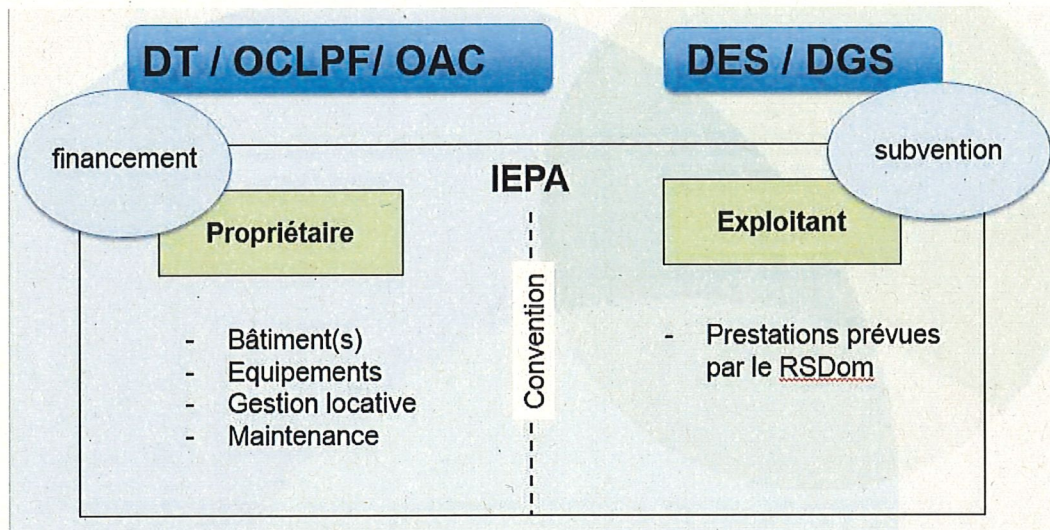
Tout projet de construction d'un immeuble reconnu d'utilité publique et destiné aux personnes âgées doit être préalablement soumis à la pré-validation du Département de l'emploi et de la santé (DES), pour lui la Direction générale de la santé (DGS), et la validation du Département du territoire (DT), pour lui l'Office

cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et l'Office des autorisations de construire (OAC).

Le nombre de logements à construire pour la population cible des personnes âgées étant inscrit dans le programme de législature du Conseil d'Etat, la DGS doit être consultée par le promoteur/propriétaire pour vérifier que son projet s'inscrit dans la stratégie politique de l'Etat et qu'il réponde aux besoins de la population tels que définis dans la planification médico-sociale, en termes de :

- zone géographique d'implantation ;
- type de construction et type de logement ;
- prestations offertes (conformité au *RSDom*).

La validation du projet par l'Etat permet au propriétaire et à l'exploitant par des mécanismes divers, et sous conditions, de bénéficier d'une participation de l'Etat aux coûts d'investissement et d'exploitation.



3. ROLES DU PROPRIETAIRE ET DE L'EXPLOITANT

Forte de ses connaissances et de son expertise pluridisciplinaire dans le domaine de l'âgé, l'imad a développé une conception de prise en charge de la personne âgée dans son milieu conforme aux exigences du RSDom et qui tient compte des déterminants médico-sociaux et de l'implication des proches aidants en tant que ressource pour le maintien à domicile.

L'imad est l'expert désigné par la DGS, à ce titre.

En sa qualité d'expert :

L'imad accompagne le propriétaire maître d'œuvre tout au long de son projet (construction, rénovation, etc.,...). Elle garantit le bon cheminement d'une étape jalon à une autre, en vue d'une exploitation future conforme, indépendamment du choix de l'exploitant.

La direction générale de la santé soutient ce dispositif et offre les 7 premières heures de conseil bilatéral aux propriétaires.

L'imad facture le suivi du projet architectural au propriétaire sur la base d'une enveloppe forfaitaire maximale de 100 heures.

A noter que *l'exploitation de ce type de structure ne peut être confiée, qu'à une institution de santé, conformément à l'article RSDom 32C al.2.*

3.1 Critères d'octroi d'un appartement

Ceux-ci sont spécifiés dans le RSDom, art. 32 :

- Etre en âge AVS;
- Avoir des besoins (de sécurité et/ou de contacts sociaux) avérés par l'évaluation standardisée réalisée par l'exploitant;
- Avoir résidé dans le canton au minimum 2 années continues sur les 5 dernières années;
- Bénéficier des ressources financières adaptées au type d'immeuble envisagé.

Rôle de l'exploitant :

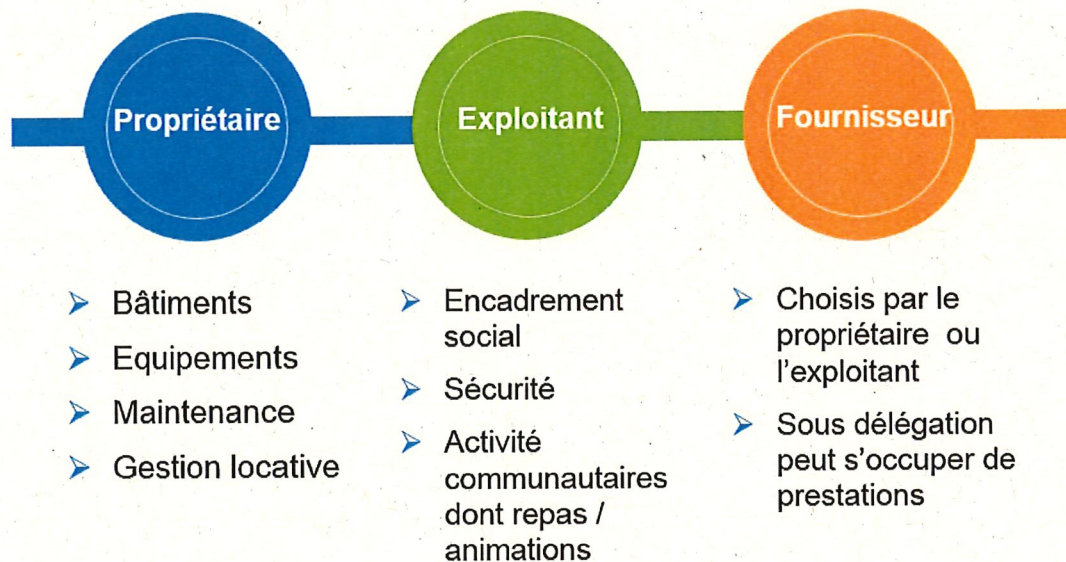
L'**exploitant** délivre dans un IEPA les prestations prévues au RSDom, art. 31, qu'elles soient obligatoires ou à disposition du locataire.

Une convention de collaboration est établie entre le propriétaire de l'immeuble et l'exploitant. Elle a pour but de préciser les droits et obligations des parties. Les différents aspects de cette collaboration touchent les locataires et les prestations de service qui leur sont offertes mais également, la maintenance des équipements et des locaux communs ou spécifiques.

Cette convention est établie sur la base d'un modèle type qui peut être fourni au propriétaire par l'exploitant.

Conformément à ce que prévoit le RSDom, art. 32C, et d'entente entre propriétaire et exploitant, un fournisseur de prestations tiers peut intervenir en IEPA. Il contractualise son intervention avec le propriétaire ou l'exploitant, selon qui le mandate (RSDom, art. 32E al. 6 et 7).

Convention IEPA



4. RELATIONS CONTRACTUELLES EN IEPA

Conformément à ce que prévoit le RSDom, art. 32E, les relations contractuelles en IEPA sont les suivantes :

a) Convention 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.

b) 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 qui lui donne 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.

c) Contrat d'encadrement social : exploitant – locataire

Un contrat d'encadrement social est à signer à l'entrée dans l'IEPA par le locataire. Le contrat comprend également les conditions générales pour bénéficier des prestations qu'elles soient sociales, de sécurité, etc.

d) Convention de collaboration : exploitant – fournisseur

Lorsque l'exploitant choisit un fournisseur pour une ou des prestations à garantir, il convient que celui-ci contractualise dans le cadre d'une convention propre.

e) Convention de collaboration : propriétaire – fournisseur

Lorsque le fournisseur est choisi par le propriétaire, il convient que celui-ci établisse une convention spécifique à leur relation contractuelle.

5. PERSONNES DE CONTACT

Institution genevoise de maintien à domicile

Madame Isabel Munoz
Directrice de l'immobilier
Tél. : 022 / 420 25 45
E-mail : isabel.munoz@imad-ge.ch

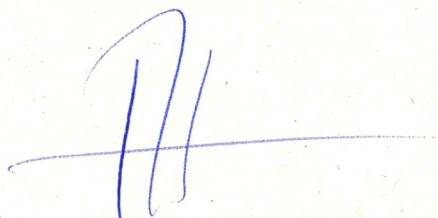
Madame Silvia Pereira Da Silva
Architecte – cheffe de projets
Tél. : 022 / 420 25 14
E-mail : silvia.pereira-da-silva@imad-ge.ch

Monsieur Frédéric Budan
Directeur IEPA ad intérim
Tél. : 022 / 420 20 21
E-mail : frederic.budan@imad-ge.ch

Direction générale de la santé

Madame Sabrina Cavallero
Directrice du Service de la planification et du réseau de soins
Tél. : 022 / 546 50 34
E-mail : sabrina.cavallero@etat.ge.ch

Genève, le 15 novembre 2018



Adrien BRON
Directeur général
Direction générale de la santé



Marie DA ROXA
Directrice générale
Institution genevoise de maintien à domicile