



CADRE DE REFERENCE TECHNIQUE POUR LES 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 technique à l'attention des propriétaires, des maîtres d'ouvrage, des architectes, des communes et des ingénieurs qui construisent ou rénovent des logements destinés aux personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie sous forme d'immeuble avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).

2. Cadre de référence légal

Loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile, du 28 juin 2008 (LSDom – K 1 06).

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)

Directive à l'attention du public et des futurs propriétaires d'immeubles avec encadrement pour personnes âgées (IEPA).

1. CADRE DE REFERENCE TECHNIQUE D'UN IEPA

Le modèle de référence d'un IEPA type a été constitué par l'Institution de maintien, d'aide et de soins à domicile (l'imad) sur la base de son expertise, de son expérience acquise et d'éléments légaux.

Il est donc susceptible d'évoluer si ces éléments viennent également à se modifier dans le temps, notons par exemple :

- la **Loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile (LSDom – K 1 06)** et son **Règlement d'application (RSDom – K 1 06.01)** qui fondent, de par leurs articles (**LSDom, Titre IV Maintien à domicile, Chapitre III Structures intermédiaires, Articles 19 et 20 – RSDom, Titre II Maintien à domicile, Chapitre III Structures intermédiaires, Section 4 Immeubles avec encadrement pour personnes âgées, Articles 31 à 32E**), le cadre de ce qu'est un IEPA;
- les tendances démographiques et, en particulier, le vieillissement de la population, et ses répercussions sur les besoins architecturaux, psycho-sociaux, financiers, etc.;
- les flux populationnels, leurs répercussions sur l'urbanisation des communes et des quartiers;
- l'évolution du foncier et des grands projets d'urbanisation dans le canton;
- la recherche systématique de synergies avec l'expertise des partenaires du réseau.

De fait, actuellement, un IEPA « modèle » est une structure d'une capacité de 50 logements pour des raisons de seuil de rentabilité à l'exploitation et de dimensionnement à taille humaine.

Toutefois, des demandes pour de plus petites structures existent, et font tout leur sens, là où le nombre de personnes vieillissantes restera restreint. On observe ainsi que plusieurs projets en cours d'étude présentent une capacité inférieure au cadre de référence nommé ci-dessus.

L'intérêt de ces projets, qui sont également pris en compte, réside, au-delà de leur bien-fondé, dans la réflexion qu'ils suscitent en termes de partenariat. En effet, de tels projets sont viables s'ils sont compensés à l'exploitation par de réelles synergies et donc une ventilation des charges entre partenaires (exemple : répartition des prestations assumées entre un EMS, un service social, un foyer de jour et l'imad). Cette économicité évite les surcoûts d'investissement et d'exploitation d'un IEPA qui ne présente pas la taille critique, en mutualisant par exemple la délivrance des prestations, la logistique, les surfaces, etc.

La conception et l'adaptation du logement à un handicap ou à un déficit physique ou sensoriel doivent se concevoir dans un échange entre les professionnels du bâtiment et les professionnels du domaine médico-social. L'imad met à disposition des futurs propriétaires ses compétences métiers pluridisciplinaires dans le domaine du vieillissement normal ou pathologique, du maintien à domicile, de l'ergothérapie, de la sécurité des bâtiments/des locaux et des gérontechnologies.

ROLE DE LA DIRECTION GENERALE DE LA SANTE

Le service de la planification et du réseau de soins (SPRS) de la direction générale de la santé (DGS) est responsable de la planification médico-sociale ainsi que du réseau de soins en lien avec la politique sanitaire de l'Etat. Pour ce faire, la DGS intervient à 3 moments précis et incontournables dans le processus de construction d'un IEPA, qui sont :

- **étude préliminaire** : acceptation du projet et intégration de celui-ci dans la planification et le « réseau » d'IEPA, par rapport aux critères d'emplacement, de taille et de concept d'exploitation;
- **mise à l'enquête publique** : émission du préavis confirmant la conformité du projet à la planification sanitaire cantonale, à l'exactitude du plan financier en collaboration avec l'Office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF), au cadre de référence technique d'un IEPA, ainsi qu'aux normes de construction relatives aux espaces pour personnes âgées;
- **mise en service** : validation de la conformité de l'IEPA et de sa mise en exploitation aboutissant au subventionnement des postes pour son exploitation.

ROLE DE L'IMAD

L'imad, désigné comme expert par la DGS, assure durant le processus de construction ou de rénovation d'un IEPA, le respect de la politique définie par l'Etat et des lois donnant droit à des subventions, en :

- apportant des conseils aux différents acteurs impliqués dans les projets;
- facilitant les démarches des maîtres d'ouvrage auprès des différents services de l'Etat;
- suivant tous les projets de construction d'IEPA, de leur planification stratégique à leur mise en service;
- garantissant la conformité des constructions finies vis-à-vis du cadre légal (*RSDom*);
- assurant un monitoring du portefeuille de projets qui permet une vision précise sur le développement des structures intermédiaires de type IEPA.

2. MODULE D'ORGANISATION DE L'OFFRE DE PRESTATIONS DE L'IMAD DANS UN IEPA

Prestations	Types et fréquences
Accueil, information, réception	<ul style="list-style-type: none"> • 5j/7 • Accueil et information des locataires, de leurs proches aidants et des visiteurs
Aide et accompagnement social	<ul style="list-style-type: none"> • 5j/7 • Démarches d'accompagnement administratif courant et/ou financier pour le locataire en lien avec son réseau primaire et secondaire
Vie communautaire	<ul style="list-style-type: none"> • 5j/7 • Activités de groupe récréatives, loisirs, sorties
Repas dans la salle à manger	<ul style="list-style-type: none"> • 5j/7 à midi • Repas pris en communauté avec service à table • Livraison de repas généralement par liaison froide • Régénération des plats sur place dans la cuisine de l'IEPA
Prestations de prévention, détection, consultations	<ul style="list-style-type: none"> • Toute prestation individuelle ou communautaire nécessaire au « bien vieillir en santé »
Permanence nocturne	<ul style="list-style-type: none"> • 365 nuits/an, tournés et interventions d'un veilleur
Sécurité	<ul style="list-style-type: none"> • Raccordement à la ligne d'accueil des demandes (LAD) • Réponse et intervention suite à un appel à l'aide 7j/7, 24h/24 • Mise à disposition du système d'information permettant la gestion et la réception des alarmes de présence des locataires • Suivi, entretien et maintenance des appareils • Gestion des alarmes techniques et dépannages 7j/7
Suivi de l'activité	<ul style="list-style-type: none"> • Service de piquet pour le week-end et les jours fériés

3. DESCRIPTIF GENERAL DE LA CONSTRUCTION : PROGRAMME DES LOCAUX

Les IEPA et leurs aménagements extérieurs doivent respecter la norme SIA 500 ainsi que le document « Habitat pour personnes âgées – Directives : Le standard suisse en matière de conception architecturale » de Felix Bohn, édité et distribué par le Centre Suisse pour la construction adaptée aux handicapés.

La seule norme SIA 500 n'est pas suffisante pour les constructions de logements pour personnes âgées.

Le programme des locaux pour un IEPA comprenant 50 appartements, ainsi que les espaces communs et d'exploitation qui s'y rattachent, sont présentés dans la suite du document. Les surfaces communes et d'exploitation devront être adaptées en taille et en nombre, en fonction du nombre spécifique d'appartements et des synergies durables développées pour l'exploitation de l'IEPA.

LOGEMENTS

Appartements	Surface utile* en m ²	Description
Appartements des locataires	47/52 m ² minimum pour une/deux personne/s	<ul style="list-style-type: none"> • Appartement d'environ 50 m² pour 1 à 2 personnes comprenant chambre, salle d'eau, cuisine équipée et séjour • Accessibilité à toutes les pièces en déambulateur et/ou en fauteuil roulant (dimensions suffisantes et absence de seuils) • Logement intégrant un système d'appel à l'aide y compris contacteur de porte palière (contrôle de présence)
Hall d'entrée / couloir		<ul style="list-style-type: none"> • Dimensionné pour permettre aisément l'ouverture et la fermeture des différentes portes par des personnes s'aidant d'un déambulateur et/ou d'un fauteuil roulant • Porte palière à serrure (mise en passe bâtiment) avec verrouillage intérieur sans clé
Séjour	22/25 m ² minimum pour une/deux personne/s	<ul style="list-style-type: none"> • Généralement composé d'un espace repas et d'un espace repos • Stores électriques
Cuisine	Fermée 7 m ² minimum Ouvverte 5 m ² minimum	<ul style="list-style-type: none"> • Cuisine entièrement équipée composée au moins de 6 éléments • Mobilier facilement démontable/adaptable pour permettre l'accessibilité aux différents éléments en déambulateur et/ou en fauteuil roulant • Dimensions et organisation de la pièce selon le document « Habitat pour personnes âgées : Directives : Le standard suisse en matière de conception architecturale » de Felix Bohn • Stores électriques
Chambre	14 m ² minimum pour une/deux personne/s	<ul style="list-style-type: none"> • Largeur minimale de 3.00 m • Dimensions idéales 3.40 m x 4.20 m • Stores électriques

* Selon la norme SIA 416 La surface nette SN se subdivise en :

- surface utile SU
- surface de dégagement SD
- surface d'installations SI

Salle de douche / WC	4 m ² minimum	<ul style="list-style-type: none"> • Accessible aux fauteuils roulants (portes 80 cm minimum, ouvrant sur l'extérieur ou coulissante) • Equipée de barres d'appui pour le wc et la douche • Douche sans seuil (à l'italienne, pas de baignoire) • Lavabo avec siphon intégré au mur permettant à la personne en fauteuil roulant de s'engager au-dessous • Dimensions et organisation de la pièce selon le document « <i>Habitat pour personnes âgées – Directives : Le standard suisse en matière de conception architecturale</i> » de Felix Bohn
Balcon/terrasse		<ul style="list-style-type: none"> • Espace indispensable pour des personnes âgées vivant à terme confinées • Seuils d'accès de maximum 2.50 cm • Aucun côté inférieur à 1.40 m
Cave		<ul style="list-style-type: none"> • Au sous-sol généralement • Environ 5 m², largeur minimale 1.40 m • Accessibilité en déambulateur et/ou fauteuil roulant
Sous-total des 50 logements	2'500 m²	Surfaces utiles des 50 logements sans espaces communs ni circulations hors appartements

SURFACES COMMUNES

Locaux communs pour 50 logements	Surface utile en m ²	Description
Hall d'entrée et espace d'attente et d'échanges	20 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Aménagé avec une zone d'attente/de repos confortable pour les locataires en proximité des boîtes aux lettres • Espace visible depuis le bureau de la gérance sociale • Meublé par le propriétaire
Emplacement pour fauteuils électriques d'extérieur	10/15 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Elargissement du hall d'entrée ou local séparé attenant • Des prises électriques seront prévues pour le chargement des batteries
Bibliothèque, cafétéria, salle TV	40 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Au rez-de-chaussée : idéalement en lien avec les autres espaces communs • Un raccord d'eau courante pour la mise en place d'un distributeur automatique de boissons (fourni par l'exploitant) • Meublé et équipé (TV, sono, etc.) par le propriétaire
Salle polyvalente : salle à manger et d'animation	50 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Au rez-de-chaussée : idéalement en lien avec les autres espaces communs • Séparation de la salle en deux parties à envisager avec structure amovible pour varier l'utilisation de l'espace (repas, animation, activités communautaires) • Meublée entièrement par le propriétaire
Cuisine (adjacente à la salle polyvalente)	20 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Au rez-de-chaussée : cuisine semi-professionnelle pour préparation de repas en liaison froide et préparation de repas chauds (convention exploitant - fournisseur) • Equipée et meublée entièrement par le propriétaire • Fournitures salle à manger et cuisine (vaisselle, couverts, verres, casseroles, etc.) par l'exploitant
Cellier (adjacent à la cuisine)	10 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Avec étagères pour stockage de denrées non périssables • Frigo et congélateur peuvent être placés dans ce local

Buanderie	25 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Par son aménagement et son emplacement, la buanderie doit être un lieu de convivialité et d'échanges • Au minimum 1 machine à laver le linge et 1 séchoir pour 12 logements • Les machines sont posées sur socle pour faciliter leur chargement • Un bac à laver • Equipée entièrement par le propriétaire
WC visiteurs / handicapés	9 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 1 pour femmes, 1 pour hommes, 1 pour handicapés
Ascenseurs		<ul style="list-style-type: none"> • Minimum deux ascenseurs • Dimensions minimales des cabines : 1.10 m x 2.00 m • Dimensions souhaitables des cabines : 1.40 m x 2.10 m
Optionnel : arcade (pédicure, coiffure, etc.)	16 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Espace dévolu à une activité publique pertinente pour les locataires • Equipement défini et réalisé entièrement par le propriétaire (lavabos, mobilier, etc.)
Sous-total des espaces communs pour 50 logements	200 m²	Surfaces utiles des espaces communs sans circulations

SURFACES D'EXPLOITATION

Bureau de la gérance sociale et intendance	20 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Au rez-de-chaussée : en liaison visuelle directe avec le hall d'entrée, le coin salon (salle d'attente) de l'IEPA • Accessible en déambulateur et/ou en fauteuil roulant • Meublé par l'exploitant
Bureau administratif et entretien	15 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Au rez-de-chaussée : espace pour entretien confidentiel, situé à l'écart de l'entrée • Accessible en déambulateur et/ou en fauteuil roulant • Meublé par l'exploitant
Chambre et douche du permanent nocturne	17 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Equipée d'un lit, d'une douche, d'un lavabo et d'un wc • Peut être située au rez-de-chaussée ou à l'étage mais pas en sous-sol • Meublée par l'exploitant
Local technique pour armoire informatique (système de sécurité)	6 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Local suffisamment ventilé pour armoire IT • Peut être localisé au sous-sol • Armoire IT fournie par le propriétaire
WC pour le personnel	4 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • 1 pour femmes, 1 pour hommes
Local dépôt meubles	18 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Pour stockage temporaire suite au départ de locataire • Rangement pour exploitation IEPA • Peut être localisé au sous-sol
Optionnel : local de consultation et polyvalent	(14 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Au rez-de-chaussée : avec un lavabo • Meublé par l'exploitant
Sous-total des espaces d'exploitation	80 m²	Surfaces utiles des espaces d'exploitation sans circulations

Surface totale pour 50 appartements	2'780 m²	Surfaces utiles totales sans circulations horizontales ni verticales
--	----------------------------	---

4. DISPOSITIF ARCHITECTURAL ET SECURITE

Les IEPA et leurs aménagements extérieurs doivent respecter la norme **SIA 500** ainsi que le document « *Habitat pour personnes âgées – Directives : Le standard suisse en matière de conception architecturale* » de Felix Bohn, édité et distribué par le Centre Suisse pour la construction adaptée aux handicapés.

La seule norme SIA 500 n'est pas suffisante pour les constructions de logements pour personnes âgées (SIA 500, point 0.1.5). Ci-dessous un résumé d'éléments importants mais non exhaustifs est présenté.

<p>Dispositions architecturales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement des espaces intérieurs doit faciliter l'autonomie des locataires. • L'emplacement des locaux destinés à la vie communautaire de l'IEPA ainsi que les locaux destinés au personnel d'encadrement sont de plain-pied, visibles, accessibles aux personnes à mobilité réduite, et centrés par rapport aux flux d'activité afin de favoriser le contact y inclus avec les proches aidants visiteurs. • Le bureau de la gérance sociale est obligatoirement en relation visuelle avec l'entrée et les espaces communs (boîtes aux lettres, coin salon, etc.). • Un usage polyvalent des locaux est recherché.
<p>Aménagements extérieurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'aménagement des abords (places de parking, de livraison et de dépose rapide, zones de rencontre, cheminements) tient compte des exigences fonctionnelles (bancs, lumière, revêtement de sol, etc.) et des besoins d'accessibilité de personnes à mobilité réduite (sans seuils ni marches, pentes max 6%, largeur chemin 1.40 m, etc.). • Mise à disposition des locataires d'un espace extérieur aménagé.
<p>Sécurité des locaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les circulations verticales sont équipées de mains courantes des deux côtés. • La largeur des couloirs minimale de 1.40 m permet à deux personnes en déambulateurs et/ou en fauteuils roulants de se croiser de front. • Mise en passe : systèmes simples d'ouverture des portes des différents locaux et appartements : 1 clé pour l'entrée principale, la boîte aux lettres, l'appartement, la cave et la buanderie.

Signalétique intérieure et extérieure	<ul style="list-style-type: none">• La signalétique intérieure et extérieure d'un IEPA est importante pour permettre aux personnes âgées de se repérer et de circuler aisément dans les locaux internes, mais également aux abords de l'IEPA. Un concept signalétique est établi selon les spécificités de chaque projet.• La signalétique permet l'identification de l'IEPA par le public.
Luminosité	<ul style="list-style-type: none">• Un bon éclairage régulier et non éblouissant augmente le pouvoir de discerner les objets, il accroît donc la sécurité des déplacements, l'autonomie dans la vie courante et la prévention des accidents.• Plus le contraste est réduit, plus il faudra éclairer.
Sols et parois	<ul style="list-style-type: none">• Fort contraste de couleur entre le sol et les parois.• Pas de surfaces réfléchissantes ou éblouissantes.• Revêtements de sol non glissants et plats. Pas de tapis épais.

5. INSTALLATIONS TECHNIQUES SPECIFIQUES

Local technique imad	<ul style="list-style-type: none"> Chaque site est équipé d'un local technique spécifique pour recevoir l'armoire informatique (système de sécurité). Sa dimension et sa position sont définies selon le projet.
Réseau informatique	<ul style="list-style-type: none"> Le bâtiment est connecté par fibre optique au réseau informatique de l'exploitant. Le propriétaire prévoit l'infrastructure (tubes vides pour alimentation électrique et télécom) pour l'installation future d'un système Wi-Fi dans les espaces communs de l'IEPA.
Système de sécurité	<ul style="list-style-type: none"> Voir les détails de l'installation nécessaire dans « <i>Descriptif technique des installations de sécurité à domicile imad dans les IEPA</i> ».
Electricité	<ul style="list-style-type: none"> Eclairage de secours à tous les étages, sous-sols compris. Eclairage des abords de l'immeuble afin de garantir la sécurité des locataires et du personnel.
Mesures de sécurité incendie	<ul style="list-style-type: none"> La sécurité incendie est de la compétence du propriétaire.
Câblage des bureaux imad	<ul style="list-style-type: none"> Chaque place de travail dispose de trois prises 220V et de deux branchements de type universel (informatique et téléphone).
Multimédia	<ul style="list-style-type: none"> Les locaux communs sont équipés de TV, sono et branchements informatiques à définir selon le projet.
Ascenseur	<ul style="list-style-type: none"> Dimensions minimales des cabines : 1.10 m x 2.00 m Dimensions souhaitables des cabines : 1.40 m x 2.10 m
Porte d'entrée d'immeuble	<ul style="list-style-type: none"> La porte d'entrée de l'immeuble est avec un sas et ouverture automatique, de préférence coulissante. La porte d'entrée de l'immeuble est équipée d'un système d'accès électronique (digicode, lecteur de badge) ainsi que d'un interphone. Elle est aussi dotée d'une serrure à clé pour permettre des accès différenciés selon les usages et les difficultés spécifiques aux personnes âgées.
Cuisine semi-professionnelle	<ul style="list-style-type: none"> Les détails de l'installation nécessaire sont à voir avec l'exploitant selon le fournisseur de la prestation repas.
Local pouvant être rafraîchi	<ul style="list-style-type: none"> Un espace commun est conçu de manière à être rafraîchi lors des épisodes de canicules afin d'offrir un espace de répit permettant de prévenir les nombreux risques liés aux fortes chaleurs.
Places de stationnement	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement (normales et handicapées) pour les IEPA est défini dans le <i>Règlement relatif aux places de stationnement sur fond privé (L 5 05.10)</i>.

6. DOCUMENTS ET NORMES DE REFERENCE

1. Loi sur le réseau de soins et le maintien à domicile (LSDom – K 1 06)
2. Règlement d'application de la LSDom (RSDom – K 1 06.01)
3. SIA 500 « Constructions sans obstacles », édition 2009
4. « **Habitat pour personnes âgées : Directives : Le standard suisse en matière de conception architecturale** » de Felix Bohn, édité et distribué par le Centre Suisse pour la construction adaptée aux handicapés, 2016
5. Descriptif technique des installations de sécurité à domicile dans les IEPA, **imad**, édition 2018

7. PERSONNES DE CONTACT

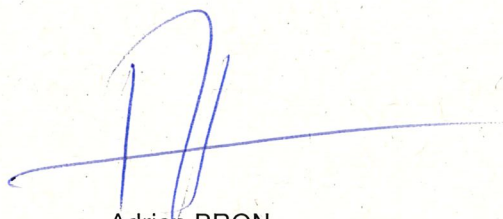
Institution genevoise de maintien à domicile

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

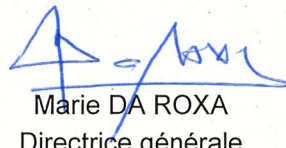
Direction générale de la santé

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